

1. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (1990)
 - GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (1990)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Baugrenze
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, Laubbau- und Laubstrauchhecken zur Baugebietegrünung
 - Mischwasserkanal
 - Niederschlagswasserkanal
 - 20 KV-Leitung Bestand
 - 0.4 KV-Leitung Bestand
 - Leitungsrecht
 - Gebäude abzurechnen
 - Laubwald aufforsten
 - Streuobstwiese mit Magereise
 - Strauchhecken
- Maßnahmen für den Ausgleich

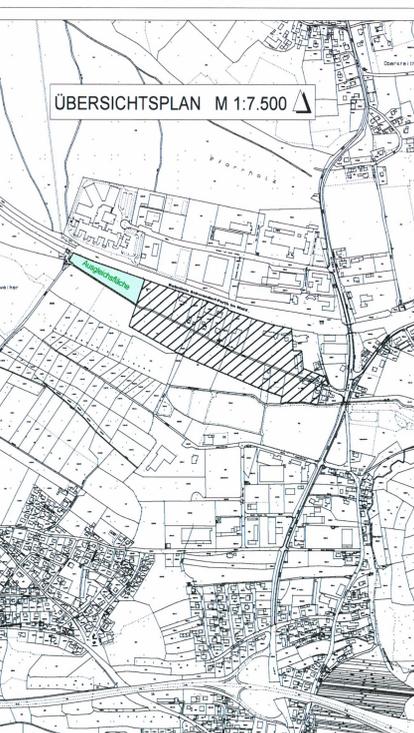
2. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer
- Höhenlinien
- bestehende Gebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Trafostation
- Böschung

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Textlichen Festsetzungen gelten sowohl für das Mischgebiet als auch für das Gewerbegebiet.
- 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990 und Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990: Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Tankstellen (siehe § 6 Abs. 2 Nr. 7 bzw. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zugelassen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (siehe § 8 Abs. 3 Nr. 1) auch im Gewerbegebiet allgemein zulässig.
- 3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Bauweise: abweichende Bauweise - wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 100 m
GRZ: max. zulässige Grundflächenzahl: 0,6
Wandhöhe: Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 10,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände im Rahmen der Einzelbaugenehmigung.
- 3.3 ABSTANDSFLÄCHEN**
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung). Auf die Anwendung des Art. 7 Abs. 1 BayBO wird verzichtet.
- 3.4 BAULICHE GESTALTUNG DER GEBÄUDE**
Dachform: Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach, versetzte Pulte, Flachdach, Sheddach, maximal 30° zulässig
Dachneigung: Dachziegel, Dachsteine, Blech (keine glänzenden Oberflächen), Grassdach
Dachdeckung: nicht zulässig
Dachgauben: zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteillemente (kein Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezverkleidungen in gedeckten Farben.
 Fassaden: nicht zulässig
- 3.5 STELLPLÄTZE**
Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 52 BayBO in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Stellplatzbereiche sind nicht zu versiegeln.

- 3.6 EINFRIEDUNGEN**
Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune, max. 1,80 m hoch, zulässig. Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen. Sockel sind nicht zulässig. Entlang der Straße sind die Zäune 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- 3.7 WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen regeln sich nach Art. 11 Abs. 2 BayBO.
Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und Laser.
Freistehende Werbetafeln sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 3 m und eine max. Werbefläche von 6 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbetürme sind zulässig, wenn sie in der Länge 1,5 m, in der Breite 1,5 m und in der Höhe 4 m nicht überschreiten.
- 3.8 GRÜNORDNUNG**
Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche ist standortgerecht zu begrünen. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind jeweils Streifen von mind. 3,0 m zu bepflanzen. Zusätzlich ist je 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Geplante Parkflächen sind durch Grünseln mit mindestens einen mittelkronigen Baum alle 4 Stellplätze zu untergliedern. Große, fensterlose Fassaden sind mit Fassadenbegrünung zu versehen.
- | | | |
|------------------|--|---|
| Bäume | Bergahorn
Spitzahorn
Feldahorn
Hainbuche
Stieleiche
Vogelbeere
Bergulme
Linde
Hängebirke
Kirsche
Esche | Acer pseudo-platanus
Acer patanoides
Acer campestre
Carpinus betulus
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Ulmus glabra
Tilia cordata
Betula pendula
Prunus avium
Fraxinus excelsior |
| Straucher | Haselnuss
Heckenkirsche
Hirtengelb
Schlehe
Schneeball
Pfaffenkappchen
Alpenjohannisbeere
Wildrose | Corylus avellana
Lonicera xylosteum und nigra
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Viburnum opulus und lantana
Euonymus europaeus
Ribes alpinum, sanguineum u. aureum
Rosa canina, multiflora, rubiginosa und hugonis |
| | Holunder
Strauchweiden
Traubenkirsche
Kreuzdorn | Sambucus nigra und racemosa
Salix aurita, caprea
Prunus padus
Rhamnus frangula, catharticus |



BEBAUUNGSPLAN
RODING AM BAHNHOF "PFARREIDEWEG" Nr. 6102-54/0

STADT RODING
LANDKREIS CHAM
REG.-BEZIRK OBERPFALZ

SATZUNGS-FERTIGUNG
in der Fassung vom 30.11.2006

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS
Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.07.2004 die Aufstellung Bebauungsplanes RODING AM BAHNHOF "PFARREIDEWEG" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 31.08.2004 am 09.09.2004 öffentlich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/0 i. d. Fassung vom 23.02.2006 hat in der Zeit vom 28.02.2006 bis nach § 3 Abs. 1 BauGB nach § 3 Abs. 1 BauGB

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG
Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/0 i. d. Fassung vom 23.02.2006 mit Anträgen vom 03.03.2006 überandt und eine angemessene Frist bis 12.04.2006 zur Äußerung gegeben.

4. ÖFFENTLICHKEITS-UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG
Der vom Stadtrat beauftragte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/0 i. d. Fassung vom 08.07.2006 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2006 bis 17.10.2006 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 31.08.2006 am 01.09.2006 öffentlich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Der STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.11.2006 den Bebauungsplan Nr. 6102-54/0 mit Begründung i. d. Fassung vom 30.11.2006 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG
nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Nr. 6103/35 hervorgeht. Dieser ist am 03.04.2006 wirksam in Kraft getreten.

7. AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan Nr. 6102-54/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 30.11.2006 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgelegten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

8. INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 28.02.2007 am 01.03.2007 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-54/0 rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.11.2006 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplan ist demnach rechtsverbindlich. Auf die Richtzahlen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 24 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

9. PLANUNG
Ingenieurbüro Gerd Schierer Hans-Eder-Str. 28 93413 Cham
Vorentwurf: 23.02.2006
Entwurf: 06.07.2006
Satzungsfertigung: 30.11.2006

Satzung
§ 1
Der Bebauungsplan "PFARREIDEWEG" Nr. 6102-54/0 in der Fassung vom 30.11.2006 ist beschlossen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichen und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, 01.03.2007
Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 01.07.2004.

1. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (1990)
	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (1990)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, Laubbaum- und Laubstrauchhecken zur Baugebietseingrünung
	Mischwasserkanal
	Niederschlagswasserkanal
	20 KV-Leitung Bestand
	0,4 KV-Leitung Bestand
	Leitungsrecht
	Gebäude abzurechen
	Laubwald aufforsten
	Streuobstwiese mit Magerwiese
	Strauchhecken
	} Maßnahmen für den Ausgleich

2. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

	bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer
	Höhenlinien
	bestehende Gebäude
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Trafostation
	Böschung

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Textlichen Festsetzungen gelten sowohl für das Mischgebiet als auch für das Gewerbegebiet.

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990 und Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Tankstellen (siehe § 6 Abs. 2 Nr. 7 bzw. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (siehe § 8 Abs. 3 Nr. 1) auch im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bauweise abweichende Bauweise - wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 100 m

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: 0,6

Wandhöhe Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 10,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände im Rahmen der Einzelbaugenehmigung.

Vollgeschoße MI: max. 2 Vollgeschoße
GE: max. 3 Vollgeschoße

3.3 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung). Auf die Anwendung des Art. 7 Abs. 1 BayBO wird verzichtet.

3.4 BAULICHE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Dachform Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetzte Pulte, Flachdach, Sheddach

Dachneigung maximal 30° zulässig

Dachdeckung Dachziegel, Dachsteine, Blech (keine glänzenden Oberflächen), Grasdach

Dachgauben nicht zulässig

Fassaden zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteilelemente (kein Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezverkleidungen in gedeckten Farben.

3.5 STELLPLÄTZE

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 52 BayBO in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Die Stellplatzbereiche sind nicht zu versiegeln.

3.6 EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune, max. 1,80 m hoch, zulässig. Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen. Sockel sind nicht zulässig. Entlang der Strasse sind die Zäune 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

3.7 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen regeln sich nach Art. 11 Abs. 2 BayBO.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und Laser.

Freistehende Anlagen Freistehende Werbetafeln sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 3 m und eine max. Werbefläche von 6 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbetürme sind zulässig, wenn sie in der Länge 1,5 m, in der Breite 1,5 m und in der Höhe 4 m nicht überschreiten.

3.8 GRÜNORDNUNG

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche ist standortgerecht zu begrünen. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind jeweils Streifen von mind. 3,0 m zu bepflanzen. Zusätzlich ist je 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Geplante Parkflächen im Gewerbegebiet sind durch Grüninseln mit mindestens einen mittelkronigen Baum alle 4 Stellplätze zu untergliedern. Große, fensterlose Fassaden sind mit Fassadenbegrünung zu versehen.

Bäume	Bergahorn Spitzahorn Feldahorn Hainbuche Stieleiche Vogelbeere Bergulme Linde Hängebirke Kirsche Esche	Acer pseudoplatanus Acer patanoides Acer campestre Carpinus betulus Quercus robur Sorbus aucuparia Ulmus glabra Tilia cordata Betula pendula Prunus avium Fraxinus excelsior
Sträucher	Haselnuss Heckenkirsche Hartriegel Schlehe Schneeball Pfaffenkäppchen Alpenjohannisbeere Wildrose Holunder Strauchweiden Traubenkirsche Kreuzdorn	Corylus avellana Lonicera xylosterum und nigra Cornus sanguinea Prunus spinosa Viburnum opulus und lantana Euonymus europaeus Ribes alpinum, sanguineum u. aureum Rosa canina, multiflora, rubiginosa und hugonis Sambucus nigra und racemosa Salix aurita, caprea Prunus padus Rhamnus frangula, catharticus

3.9 WASSERWIRTSCHAFT

Stellplätze, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Pflaster und Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

3.10 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

3.11 AUSSENBELEUCHTUNGEN

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

4. HINWEISE

Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird. Darüber hinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan "PFARRHEIDEWEG" Nr. 6102-54/0 in der Fassung vom 30.11.2006 ist beschlossen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichen und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, 01.03.2007



Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 01.07.2004.

BEBAUUNGSPLAN

RODING AM BAHNHOF "PFARRHEIDEWEG"



6102-54/0

SATZUNGS- FERTIGUNG

in der Fassung
vom 30.11.2006

STADT
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

*3. Nr. 23, 4. 12.
Bestandskraft*

RODING
CHAM
OBERPFALZ

01.03.2007

1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.07.2004 die Aufstellung Bebauungsplanes RODING AM BAHNHOF "PFARRHEIDEWEG" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 31.08.2004 am 06.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG nach § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/0 i. d. Fassung vom 23.02.2006 hat in der Zeit vom 09.03.2006 bis 12.04.2006 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 27.02.2006, ortsüblich bekannt gemacht am 01.03.2006, hingewiesen.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 4 Abs.1 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/0 i. d. Fassung vom 23.02.2006 mit Anschreiben vom 03.03.2006 übersandt und eine angemessene Frist bis 12.04.2006 zur Äußerung gegeben.

4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/0 i. d. Fassung vom 06.07.2006 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2006 bis 17.10.2006 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 31.08.2006 am 01.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.11.2006 den Bebauungsplan Nr. 6102-54/0 mit Begründung i. d. Fassung vom 30.11.2006 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Nr. 6100-35 entwickelt ist. Dieser ist am 03.04.2006 wirksam in Kraft getreten.

7. AUSFERTIGUNG

STADT RODING
Roding, 05.02.2007

Reichold, 1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 6102-54/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 30.11.2006 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

8. INKRAFTTRETEN STADT RODING Roding, 01.03.2007

Reichold, 1. Bürgermeister



Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 28.02.2007 am 01.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-54/0 rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.11.2006 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

9. PLANUNG

Ingenieurbüro
Gerd Schierer
Hans-Eder-Str. 28
93413 Cham

Vorentwurf: 23.02.2006
Entwurf: 06.07.2006
Satzungsfertigung: 30.11.2006

Gerd Schierer
Sunt