



FLÄCHE FÜR STRASSE BEI SPÄT. BAUGEBIETSERWEITERUNG

BAUGEBIETSGRÜNUNG

Obertrübenbach

STREUBSTWIESE

KIRCHE

FEUERSTEH 20KV/LTG.

Prombacher Str.

Spielplatz

Schule

Rechenmacherweg

Aller Kirchweg

Wasserreserve

WA	II
GRZ	GFZ
0,3	0,8
E+D 32°-43°	OFFENE
E+I 22°-32°	BAUW.

BEBAUUNGSPLAN NR. 610-10-47/0
 OBERTRÜBENBACH "GODLLEITEN"
 STADT RODING
 LANDKREIS CHAM
 REG-BEZIRK OBERPFALZ
 M = 1 : 1000
 SATZUNGSFERTIGUNG 28.10.2004

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

2. Mass der baulichen Nutzung

II Anzahl der maximalen Vollgeschosse, wahlweise:
a) Gebäudetyp mit Erd - u. Dachgeschoss
(Dachgeschoss als Vollgeschoss nach BayBO zulässig)
b) Gebäudetyp mit Erd - u. Obergeschoss
(Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Ga

Flächen für Garagen u. Nebenanlagen

3. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen mit beidseitigen öffentlichen
Schotterrasenstreifen, Maßangabe in Meter



Fußweg, versickerungsfähig, mit Maßangabe in Meter

4. Grünflächen



Private Baugebietseingrünung mit Pflanzgebot/zu pflanzende
2-reihige Mischhecke



zu pflanzende Hecken- u. Strauchbepflanzung ,öffentlich, im Bereich
des Schutzstreifens der besteh. Hochspannungsleitung nur niedrig
wachsende einheimische Gehölze



Grünstreifen zwischen Zufahrten zweier Garagen



zu pflanzender Baum (öffentlich)



Bestehendes Biotop mit Angabe der Biotopnummer gemäß Biotop-
kartierung. Biotop ist zu erhalten und zu pflegen



Öffentliche Grünfläche/Wiese/vorhandener offener Graben mit
Maßangabe und Fliessrichtung



Garagenzufahrt über öffentliche Grünfläche aus Rasengittersteinen



Kinderspielplatz - öffentlich

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

6. Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Baugrenze nach § 23 BauNVO 1990

 Garagenzufahrt in Pfeilrichtung

Nutzungsschablone:

WA	II (E+D o. E+I)	Art des Baugebietes
GRZ	GFZ	Zahl der max. Vollgeschosse
0,30	0,80	max. zulässige Grundflächenzahl
E+D32-43°	offene	max. zulässige Geschossflächenzahl
E+I 22-32°	Bauw.	Bauweise
		zulässige Dachneigung in Grad

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

 Höhengichtlinien mit Angabe der Höhe über Normalnull

 bestehende Gebäude

 Parzellennummer

 Geplante Parzellengrenze

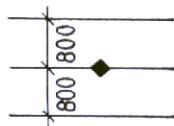
 Geplante Wohngebäude, Firstrichtung nicht zwingend

 Geplante Garagen, Firstrichtung nicht zwingend

 empfohlener Pflanzstandort von privaten Bäumen und Sträuchern

 Geplante Ver- u. Entsorgungsleitungen, Abwasserkanal, Strom u. Telefon, unterirdisch.

 Flächen für Elektrizität, hier Trafostation

 Bestehende Stromfreileitung mit Sicherheitsabstand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Gestaltung

1.1 Hauptgebäude

Dachform	Sattel,- Walm,- Pultdächer
Dachdeckung	Dachsteine, grelle Farben (z.B. blau, grün etc.) nicht zulässig. Eine Überdachung von Vor- u. Anbauten etc. auch in Blechbahnendeckung oder als begrüntes Dach zulässig.
Dachgauben	bis 2 qm Ansichtsfläche pro Einzelgaube, nur bei Gebäudetyp a), für Gebäudetyp b) Dachgauben nicht zulässig.
Dacheinschnitte	unzulässig
Zwerchgiebel	im inneren Drittel des Daches zulässig
Kniestock	Gebäudetyp a): max. 125 cm Gebäudetyp b): konstruktiv, max. 20 cm Kniestockhöhe ist das Maß von OK Rohdecke bis OK Mauerpfette
Dachneigung	Gebäudetyp a): 32° - 43 ° Gebäudetyp b): 22° - 32 °
Wandhöhe	a)talseitig max. 5,50 m und bergseitig max. 5,00 m b)talseitig max. 6,80 m und bergseitig max. 6,30 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

1.2 Garagen und Nebengebäude

Ausführung	Sattel-, Walm-, oder Pultdach, ausnahmsweise ist auch ein begrüntes Flachdach zulässig. Carports zulässig. Dachneigung- und deckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Bei gegenseitiger Grenzbebauung Anpassung an Erstbauenden in Form, Bautiefe, Dachneigung - und deckung (Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude).
Wandhöhe	bis max. 3,0 m im Mittel ab natürl. Geländeoberfläche n. BayBO.

2. Einfriedungen

Straßenseitig	als Holzlatten- od. Hanichelzaun, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, max. Höhe 1,0 m ab OK Gelände, Sockel nicht zulässig, zwischen Boden u. Zaununterkante muss ein Abstand von 10 cm sein.
---------------	--

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

übrige Seiten wie straßenseitig, aber auch Maschendrahtzaun mit heimischer Heckenhinterpflanzung max. Höhe 1,0 m ab OK Gelände, Sockel nicht zulässig, zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

3. Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen

Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe zulässig, der Abstand zur Grenze muss mind. 1,00 m betragen. Stützmauern als Trockenmauern (Naturstein) müssen zwingend begrünt werden. Bei der Errichtung von Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten ist ein Grenzabstand nicht notwendig.

Terrassierungen sind ab Urgelände bis zu 1,00 m zulässig. Die Böschungen müssen in das natürliche Gelände eingebunden werden. Es muss ein Grenzabstand von mind. 1,00 m eingehalten werden.

4. Grünordnung:

Bepflanzung Die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche muss mit standortgerechten, heimischen Gehölzen u. Obstbäumen erfolgen. Auf je 250 qm Grundstücksfläche muss mindestens ein mittel- bis großkroniger standortheimischer Baum gepflanzt werden. Schnitthecken, sowie unnatürlich hängende, säulenartige und pyramidiale Wuchsformen sind unzulässig. An der straßenzugewandten Grundstücksseite ist ein Hausbaum zu pflanzen.

Pflanzliste: Heimische Gehölze:
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Sandbirke), Betula pubescens (Moorbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Gew. Esche), Hedera helix (Efeu)
Kletterpflanze, Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus communis (Holzbirne), Ribes nigrum (Schw. Johannisbeere), Quercus robur (Stieleiche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (Heckenrose), Rosa pendulina (Alpen-Heckenrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Salix alba (Silberweide), Salix aurita (Öhrchenweide), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix triandra (Mandelweide), Salix viminalis (Korbweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme), Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ziergehölze:

Philadelphus coronarius/Bauernjasmin, Spirea spec. / Spieren,
Amelanchier canadensis/Felsenbirne, Buddleia spec. /
Schmetterlingsstrauch, Strauchrosen, Kolkwitzia amabilis/
Kolkwitzie, Deutzia spec./ Deutzien, Kerria japonica/
Ranunkelstrauch, Syringa Spec./ Flieder, Weigela-Hybr./
Weigelia, Hamamelis spec./ Zaubernuss, Viburnum spec./
Schneeball, Ribes spec./ Zierjohannisbeeren, Cornus mas/
Kornelkirsche

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Berechnung des Ausgleichsbedarfes:

1. Festlegung der Beeinträchtigungsintensität mit Typ B I
2. Wahl des Kompensationsfaktors bei WA-Gebiet: 0,3
3. Größe des Baugebiets (ohne bereits bebaute Parz.): 26.200 qm
4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs: $26.200 \text{ qm} \times 0,3 = 7.860 \text{ qm}$
5. Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes kann nicht erbracht werden, da keine geeigneten Flächen vorhanden.

Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes: 7.860 qm

Die 7.860 qm werden dem zur Zeit vom Landschaftsarchitekturbüro Garnharter u. Schober, Deggendorf, aufgestellten Ökokonto der Stadt Roding, abgebucht. Als geeignete Fläche wird die Fl. Nr. 310, Gemarkung Strahlfeld (Gesamtgröße 12.000 qm) vom LA-Büro genannt. Die Fläche ist z. Zt. Acker u.- Grünfläche u. soll als Obst - wiese mit Obstallee und Entwicklung einer extensiven Magerwiese am Hang konzipiert werden.

5. Wasserwirtschaft:

Versiegelung Flächenbefestigungen für Garagenzufahrten und Stellplätze sind auf das notwendige Maß zu begrenzen und versickerungsfähig herzustellen (z.B. Drainpflaster, Schotterrasen etc). Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen.

6. Sonstige Festsetzungen:

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der BayBO in der gültigen Fassung von 1998 einzuhalten. Artikel 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

TEXTLICHE HINWEISE

Für Außenbeleuchtungen sollten nur insektenverträgliche Leuchtsysteme u. Lampen verwendet werden.

Das Anlegen von offenen Vorgärten wird empfohlen.

Das in Zisternen aufzufangende Niederschlagswasser soll zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung verwendet werden. Darüber hinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenen Grund versickert werden, soweit dies der Untergrund zulässt. Für das Niederschlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erforderlich.

Auf das Merkblatt des Feuerwehrwesens wird verwiesen.

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 610-10-47/0

OBERTRÜBENBACH - "GODLLEITEN"

Stadt Roding

Landkreis Cham

Reg.-Bezirk Oberpfalz

SATZUNGSFERTIGUNG

28.10.2004

1. Aufstellungsbeschluss:		Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.08.00 die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde mit Bekanntmachung vom 25.08.00 am 28.08.00 ortsüblich bekannt gemacht.	
2. Fachstellenanhörung:		Den beteiligten Trägern öffentl. Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 01.02.01 mit Anschreiben vom 05.02.01 übersandt und eine angemessene Frist bis 12.03.01 zur Äußerung gesetzt.	
3. Bürgerbeteiligung:		Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 01.02.01 hat in der Zeit vom 12.02.01 bis 12.03.01 stattgefunden. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 02.02.01, angeschlagen am 05.02.01, hingewiesen.	
4. Auslegung:		Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.01 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.01 bis 14.12.01 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 31.10.01 am 05.11.01 ortsüblich bekanntgemacht.	
5. Erneute Auslegung:		Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.04 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.05.04 bis 28.05.04 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt.	
6. Satzung:		Die Stadt Roding hat mit Beschluß des Stadtrates vom 28.10.04 den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 Bau GB in der Fassung vom 28.10.04 als Satzung beschlossen.	
7. Genehmigung:		Nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich., da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan Änderungs-Deckblatt Nr.610-11-32 Obertrübenbach - "Godlleiten" entwickelt ist. Dieses ist vom Landratsamt genehmigt und am 01.03.05 wirksam in Kraft gesetzt worden.	
8. Ausfertigung:		Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird hiermit bestätigt. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 610-10-47/0 nebst Begründung der Fassung der "Satzungsfertigung" vom 28.10.2004 hiermit ausgefertigt.	
9. Inkrafttreten:		Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 25.02.05 am 01.03.05 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 610-10-47/0 in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 28.10.04 wird seit diesem Tage zu den allgemeinen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3 Satz 1 u. 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 ist hingewiesen worden.	
10. Planung:		Gez.	am: 01.02.01 - Vorentwurf
Arch.-büro M. Leeb		Geänd.	am: 27.09.01 - Entwurf
Kastanienweg 4			am: 12.02.04 - 2.Entwurf
93426 Roding			am: 28.10.04 - Satzungsfertigung
		PLANUNTERLAGEN: Amtl. Flurkarten in M = 1:1000	
		nach Angaben des Vermessungsamtes, zur genauen	
		Maßentnahme nicht geeignet.	

N O R D



MASSTAB

1 : 1000

B.Nr. 23. 12.1.
Bestandskraft: "01.03.2005"

Sg. 50

Handwritten signature

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bay BO erlässt der Stadtrat folgende

Satzung § 1

Der Bebauungsplan "OBERTRÜBENBACH - GODLLEITEN" Nr. 610-10-47/0 in der Fassung vom 28.10.2004 ist beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung der Genehmigung und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, den 01.03.2005



.....
Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit eingearbeiteter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 09.08.2000.