

### 3. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

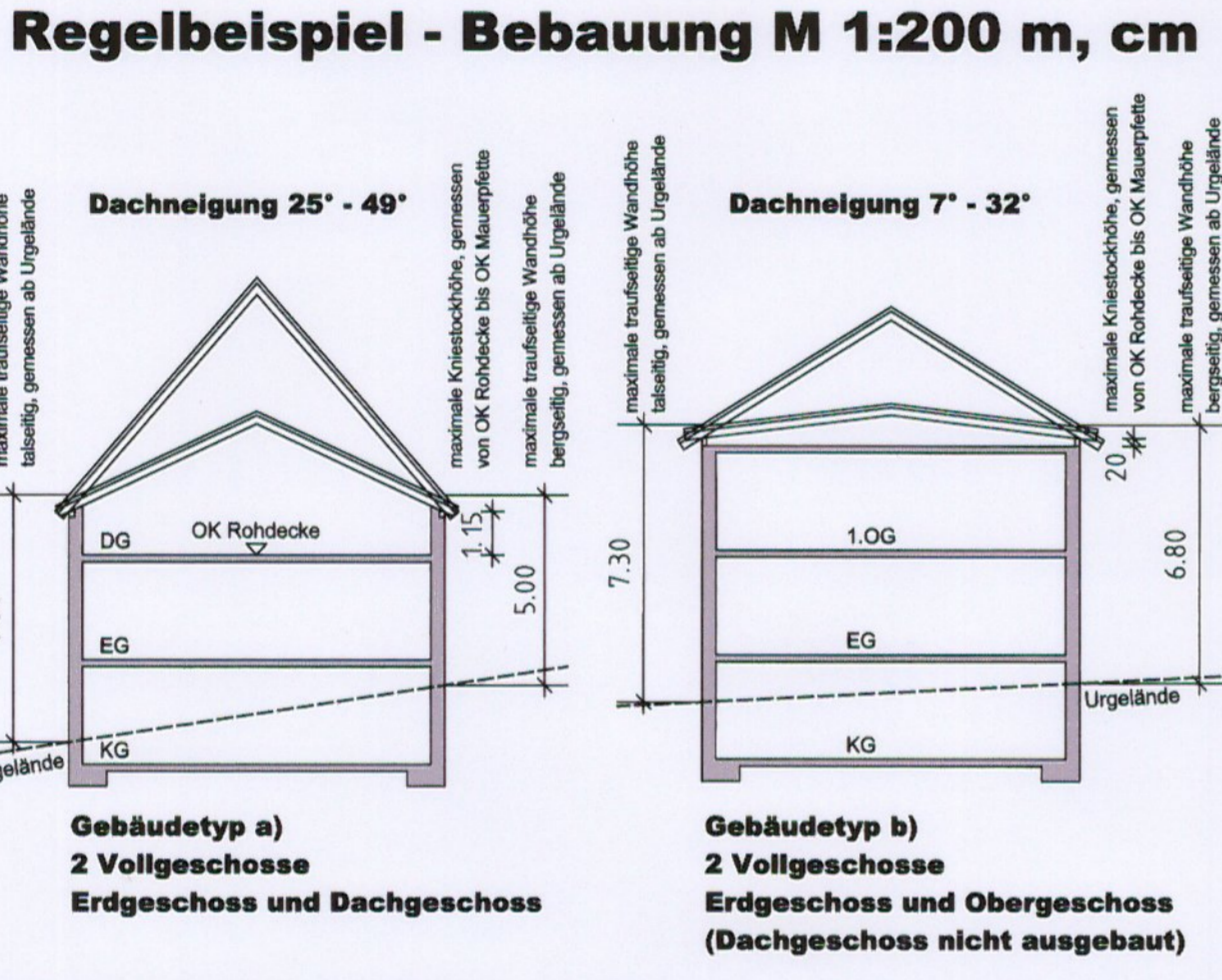
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- befahrbarer Schotterrasenstreifen, Maßangabe in Metern
- Straßenverkehrsfläche, Maßangabe in m
- straßenbegleitender Gehweg, Maßangabe in m
- Fußwege, Maßangabe in Metern
- Aufpflasterung und Fahrbahnverengung im Bereich der Straßenverkehrsfläche
- Garagenzufahrt mit Einfahrt in Pfeilrichtung
- öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrünflächen
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, vierreihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung
- Kinderspielplatz
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes mit Angabe der Biotopnummer gemäß Biotopkartierung



M 1 : 1000

### 4. PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Gebäude
- Geplante Gebäude mit eingetragener Geschosszahl und Firstrichtung (Mittelstrich). Die Firstrichtung wird nicht zwingend vorgeschrieben
- Geplante Garagen mit Firstrichtung (Mittelstrich). Die Firstrichtung wird nicht zwingend vorgeschrieben
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer



### 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- o offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4
  - GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,8
  - Anzahl der Wohneinheiten maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
  - II maximal 2 Vollgeschosse:  
entweder als Gebäudetyp a:  
Erdgeschoss als Vollgeschoss nach der BayBO  
Dachgeschoss als Vollgeschoss nach der BayBO  
oder als Gebäudetyp b:  
Erdgeschoss als Vollgeschoss nach der BayBO  
Obergeschoss als Vollgeschoss nach der BayBO  
Dachgeschoss nicht ausgebaut
  - II + D maximal 3 Vollgeschosse:  
als Gebäudetyp c:  
Erdgeschoss als Vollgeschoss nach der BayBO  
Obergeschoss als Vollgeschoss nach der BayBO  
Dachgeschoss als Vollgeschoss nach der BayBO
- 1.3 Abstandsflächen
- Die Abstandsflächen regeln sich nach der entsprechenden Bestimmung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Verkürzte Abstandsflächen sind nicht zugelassen; Art. 7 Abs. 1 BayBO 1998 findet somit keine Anwendung.
- 1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen
- als Gebäudetyp a), b) oder c)
- Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben
  - Dachform Satteldach, Pultdach, versetzte Pulte, Zelt Dach bei quadratischem Grundriss, Krüppelwalmdach sowie Walmdach bei rechteckigem Grundriss

- Festsetzungen zum Gebäudetyp c)**
- Bauform Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
  - Dachneigung 7° - 32°
  - Dachgauben unzulässig
  - Zwerggiebel unzulässig
  - Kniestock max. 2,0 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
  - Traufseitige Wandhöhe maximal 7,70 m (bergseitig) und 8,50 m (talseitig) ab natürlicher Geländehöhe
  - Wandhöhe bei Pultdächern Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 9,00 m ab natürlicher Geländehöhe begrenzt
- Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebengebäuden**
- Ausführung mit Satteldach-, Pult- oder Flachdach, Carports sind zulässig; Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind als begrünte Dächer auszuführen. Die Dachform ist nach Möglichkeit dem Hauptgebäude anzupassen.
  - Wandhöhe bei Grenzgaragen im Mittel nicht über 3,00 m; bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO bis maximal 5,50 m zulässig
  - Kellergaragen unzulässig
  - Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden (=Gz). Bei aneinandergrenzenden Garagen ist die nachzubauende bezüglich Dachform, Dachneigung und Material der erstbauenden anzupassen (Vorrang vor der Anpassung an das Hauptdach).
- 1.5 Einfriedungen
- Art und Ausführung von Zäunen Straßenseitige Begrenzung: senkrechter Holzlatzen/Hanichel- und Bretterzaun; Naturblessen oder Oberflächenbehandlung mit ungiftigen Holzschutzmitteln ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunposten durchlaufend. Zaunposten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen verzinnter oder kunststoffummantelter Maschdrahtzaun mit Heckeninterpflanzung aus bodenständigen Arten. Die Schnitthecken sind beim Schnitt auf Zaunhöhe zu halten. Bei freiwachsenden Hecken und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
  - Höhe des Zaunes über Straßen- bzw. Gehwegoberkante höchstens 1,00 m
  - Zaunsockel sind unzulässig

Zur Sicherung der Ortsrandeignung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin mindestens 5 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende, vierreihige Laubbaum- und Laubstrauchhecken festgesetzt. Bei Hecken und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

### 2. TEXTLICHE HINWEISE

Für die Berankung von Wänden sind alle Efeu- und Parthenocissusarten (Wilder Wein) sowie Obstspalier geeignet

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

### BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Aufgrund des derzeit aktuellen Baustils, Wohngebäude mit Erd- und Obergeschöß zu errichten, wurde dieser Gebäudetyp zugelassen und entsprechende Festsetzungen definiert. Im Änderungsdeckblatt ist das amtliche Vermessungsergebnis aufgrund der erfolgten Vermessung nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sowie der aktuellen Gebäudebestand berücksichtigt.

### 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**

Das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt "RODING - AM PEILSTEINER" Nr. 6102-30/1 in der Fassung vom 21.09.2006 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, 02.10.2006

*Reichold*  
Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des Bebauungsplan-Änderungs-Deckblattes mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 28.04.2005

- Dachdeckung Dachziegel, Betondachziegel, Blecheindeckung, Grasdach (Dachneigung max. 30°)
  - Fassaden Putz mit freier Farbgestaltung oder senkrechte Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig
  - Seitenverhältnis Das Verhältnis der Breite (Giebelseite) zur Länge (Traufseite) muss mind. 1:1,2 betragen (außer bei Gebäuden mit Zeltedächern)
  - Dacheinschnitte unzulässig (z. B. bei Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
- Festsetzungen zum Gebäudetyp a)**
- Bauform Erdgeschoss und Dachgeschoss
  - Dachneigung 25° - 49°, bei Pultdächern 15° - 25° zulässig
  - Dachgauben ab 32° Dachneigung des Hauptdaches, bis 3,00 m<sup>2</sup> Ansichtfläche als stehende oder geschleppete Gaube, max. 2 Dachgauben je Dachseite zulässig; Abstand der Gaube vom Giebel mind. 1/4 der Dachlänge; bei Zwerggiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig
  - Zwerggiebel ab 32° Dachneigung des Hauptdaches max. 1 Zwerggiebel je Dachseite zulässig; Breite max. 1/3 der Länge des Hauptgebäudes; Abstand zur Gebäudekante des Hauptgebäudes mind. 3,0 m; Abstand zu den Gauben mindestens 2,0 m
  - Kniestock zulässig bis 1,15 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
  - Traufseitige Wandhöhe maximal 5,00 m (bergseitig) und 6,50 m (talseitig) ab natürlicher Geländehöhe
  - Wandhöhe bei Pultdächern Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,00 m ab natürlicher Geländehöhe begrenzt
- Festsetzungen zum Gebäudetyp b)**
- Bauform Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
  - Dachneigung 7° - 32°
  - Dachgauben unzulässig
  - Zwerggiebel unzulässig
  - Kniestock max. 0,20 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
  - Traufseitige Wandhöhe maximal 6,80 m (bergseitig) und 7,30 m (talseitig) ab natürlicher Geländehöhe
  - Wandhöhe bei Pultdächern Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,80 m ab natürlicher Geländehöhe begrenzt

- 1.6 Aufschüttung/Abgrabung/Stützmauern
- Aufschüttungen bis max. 0,75 m zulässig
  - Abgrabungen bis max. 0,75 m zulässig
  - Stützmauern Betonstützmauern sind unzulässig; Stützmauern sind nur in Form einer Trockenmauer aus Natursteinen von max. 0,75 m Höhe zulässig
- 1.7 Wasserwirtschaft
- Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.
- 1.8 Grünordnung
- Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Pflanzenliste**
- |                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <b>Bäume</b>     | Bergahorn<br>Spitzahorn<br>Feldahorn<br>Hainbuche<br>Stieleiche<br>Vogelbeere<br>Bergulme<br>Linde<br>Hängebirke<br>Kirsche<br>Esche | Acer pseudoplatanus<br>Acer patanoides<br>Acer campestre<br>Carpinus betulus<br>Quercus robur<br>Sorbus aucuparia<br>Ulmus glabra<br>Tilia cordata<br>Betula pendula<br>Prunus avium<br>Fraxinus excelsior   |
| <b>Sträucher</b> | Haselnuss<br>Heckenkirsche<br>Hartriegel<br>Schlehe<br>Schneeball<br>Pflaumenkirschen<br>Alpenjohannisbeere<br>Wildrose              | Corylus avellana<br>Lonicera xylosterum et nigra<br>Cornus sanguinea<br>Prunus spinosa<br>Viburnum opulus und lantana<br>Euonymus europaeus<br>Ribes alpinum, sanguineum u. aureum<br>Rosa canina, rugosa, multiflora,<br>rubiginosa, spinosissima, nitida, moyesii<br>und hugonis<br>Sambucus nigra und racemosa<br>Salix aurita, caprea<br>Prunus padus<br>Rhamnus frangula, catharticus |

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES RODING "AM PEILSTEINER" ÄNDERUNGS-DECKBLATT NR. 6102-30/1

STADT RODING  
LANDKREIS DACHAU  
REG.-BEZIRK OBERPFALZ

6102-30/1 SATZUNGS-FERTIGUNG in der Fassung vom 21.09.2006

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.04.2005 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan RODING "AM PEILSTEINER" Nr. 610-10-30/0 der genehmigten Planfassung vom 26.03.1998 durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplan-Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-30/1 zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 29.04.2005 am 02.05.2005 öffentlich 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 Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-30/1 i. d. Fassung vom 18.01.2006 hat in der Zeit vom 08.02.2006 bis 10.03.2006 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 31.01.2006, ortsüblich bekannt gemacht am 01.02.2006, 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 Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-30/1 i. d. Fassung vom 18.01.2006 mit Anschreiben vom 07.02.2006 übersandt und eine angemessene Frist bis 15.03.2006 zur Äußerung gegeben.

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

Der vom Stadtrat am 04.05.2006 gebilligte Entwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-30/1 i. d. Fassung vom 04.05.2006 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2006 bis 14.08.2006 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 30.06.2006 am 03.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.09.2006 das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-30/1 mit Begründung i. d. Fassung vom 21.09.2006 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungs- u. Landschaftsplan Änderungs-Deckblatt Nr. 610-11-15 entwickelt ist. Dieses ist am 04.01.1999 wirksam in Kraft getreten

7. AUSFERTIGUNG Roding, 25.09.2006

Das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-30/1 wird hiermit als Satzungs-fertigung in der Fassung vom 21.09.2006 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Reichold, 1. Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN STADT RODING Roding, 02.10.2006

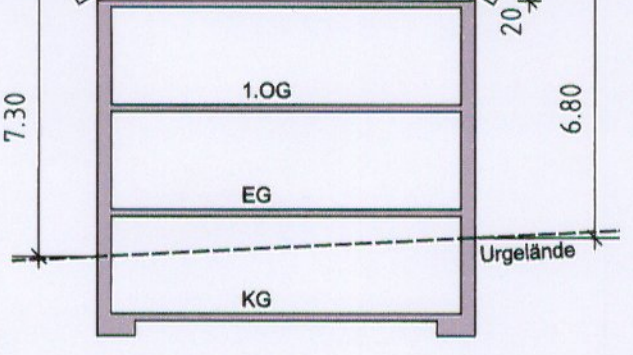
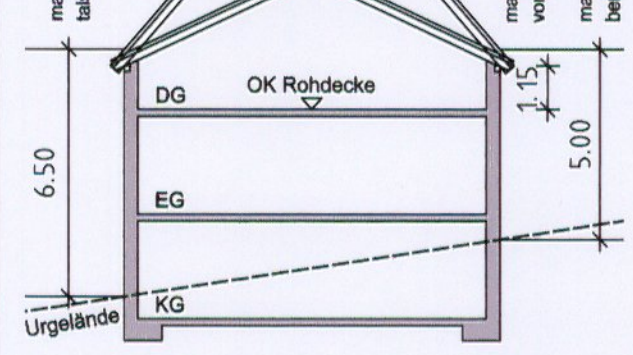
Der Beschluss des Bebauungsplan-Änderungs-Deckblattes als Satzung durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 29.09.2006 am 02.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-30/1 rechtsverbindlich in Kraft. Das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt in der Fassung vom 21.09.2006 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt 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.

Reichold, 1. Bürgermeister

9. PLANUNG Stadtbauamt Roding Schulstraße 15 93426 Roding

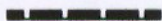
Vorentwurf: 18.01.2006  
Entwurf: 04.05.2006  
Satzungsfertigung: 21.09.2006

*Weißel*  
I. A. Weißel



M 1 : 1000

# 3. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

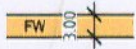
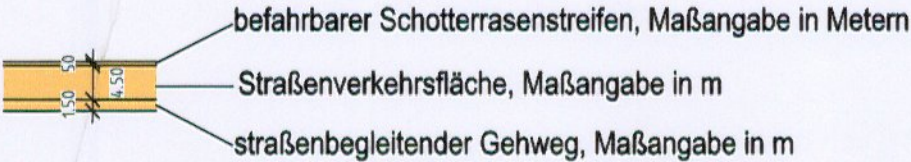
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Fußwege, Maßangabe in Metern



Aufpflasterung und Fahrbahnverengung im Bereich der Straßenverkehrsfläche



Garagenzufahrt mit Einfahrt in Pfeilrichtung



öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrünflächen



Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, vierreihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung



Kinderspielplatz



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes mit Angabe der Biotopnummer gemäß Biotopkartierung

# 4. PLANLICHE HINWEISE



bestehende Gebäude



Geplante Gebäude mit eingetragener Geschosszahl  
und Firstrichtung (Mittelstrich)  
Die Firstrichtung wird nicht zwingend vorgeschrieben



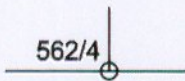
Geplante Garagen mit Firstrichtung (Mittelstrich)  
Die Firstrichtung wird nicht zwingend vorgeschrieben



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

12

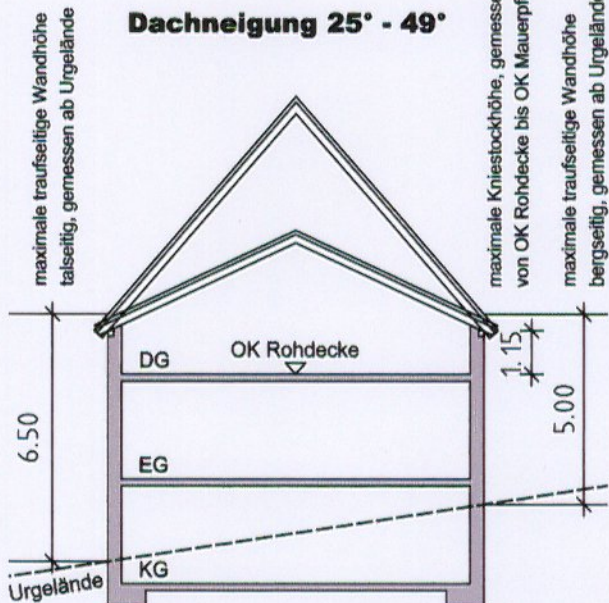
Parzellennummer



bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer

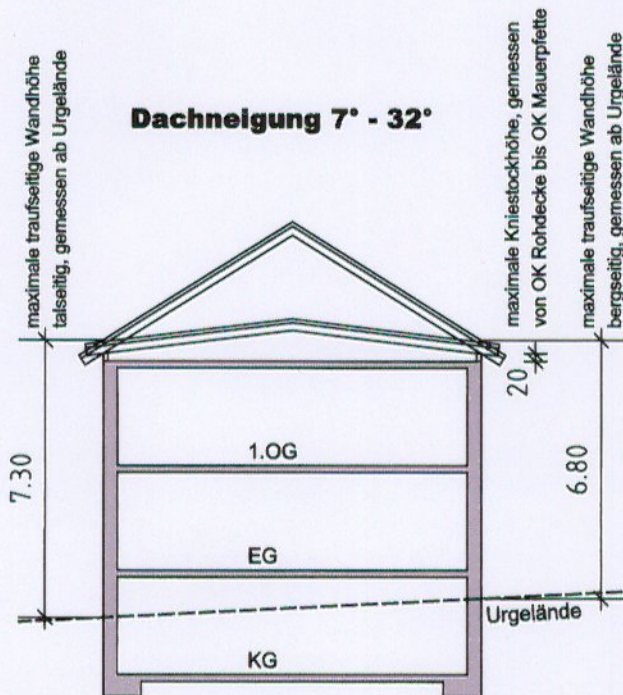
# Regelbeispiel - Bebauung M 1:200 m, cm

**Dachneigung 25° - 49°**



**Gebäudetyp a)**  
**2 Vollgeschosse**  
**Erdgeschoss und Dachgeschoss**

**Dachneigung 7° - 32°**



**Gebäudetyp b)**  
**2 Vollgeschosse**  
**Erdgeschoss und Obergeschoss**  
**(Dachgeschoss nicht ausgebaut)**

# 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

- o offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4
- GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,8
- Anzahl der Wohneinheiten maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
- II maximal 2 Vollgeschosse:  
entweder als Gebäudetyp a:  
Erdgeschoss als Vollgeschoss nach der BayBO  
Dachgeschoss als Vollgeschoss nach der BayBO  
  
oder als  
Gebäudetyp b:  
Erdgeschoss als Vollgeschoss nach der BayBO  
Obergeschoss als Vollgeschoss nach der BayBO  
Dachgeschoss nicht ausgebaut
- II + D maximal 3 Vollgeschosse:  
als Gebäudetyp c:  
Erdgeschoss als Vollgeschoss nach der BayBO  
Obergeschoss als Vollgeschoss nach der BayBO  
Dachgeschoss als Vollgeschoss nach der BayBO

## 1.3 Abstandsflächen

Abstandsflächen Die Abstandsflächen regeln sich nach der entsprechenden Bestimmung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Verkürzte Abstandsflächen sind nicht zugelassen; Art. 7 Abs. 1 BayBO 1998 findet somit keine Anwendung.

## 1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

### als Gebäudetyp a), b) oder c)

- Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben
- Dachform Satteldach, Pultdach, versetzte Pulte, Zeltdach bei quadratischem Grundriss, Krüppelwalmdach sowie Walmdach bei rechteckigem Grundriss

Dachdeckung	Dachziegel, Betondachziegel, Blecheindeckung, Grasdach (Dachneigung max. 30°)
Fassaden	Putz mit freier Farbgestaltung oder senkrechte Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig
Seitenverhältnis	Das Verhältnis der Breite (Giebelseite) zur Länge (Traufseite) muss mind. 1:1,2 betragen (außer bei Gebäuden mit Zeltdächern)
Dacheinschnitte	unzulässig (z. B. bei Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)

### **Festsetzungen zum Gebäudetyp a)**

Bauform	Erdgeschoss und Dachgeschoss
Dachneigung	25° - 49°, bei Pultdächern 15° - 25° zulässig
Dachgauben	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches, bis 3,00 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche als stehende oder geschleppte Gaube, max. 2 Dachgauben je Dachseite zulässig; Abstand der Gaube vom Giebel mind. 1/4 der Dachlänge; bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig
Zwerchgiebel	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches max. 1 Zwerchgiebel je Dachseite zulässig; Breite max. 1/3 der Länge des Hauptgebäudes; Abstand zur Gebäudekante des Hauptgebäudes mind. 3,0 m; Abstand zu den Gauben mindestens 2,0 m
Kniestock	zulässig bis 1,15 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Taufseitige Wandhöhe	maximal 5,00 m (bergseitig) und 6,50 m (talseitig) ab natürlicher Geländehöhe
Wandhöhe bei Pultdächern	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,00 m ab natürlicher Geländehöhe begrenzt

### **Festsetzungen zum Gebäudetyp b)**

Bauform	Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Dachneigung	7° - 32°
Dachgauben	unzulässig
Zwerchgiebel	unzulässig
Kniestock	max. 0,20 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Taufseitige Wandhöhe	maximal 6,80 m (bergseitig) und 7,30 m (talseitig) ab natürlicher Geländehöhe
Wandhöhe bei Pultdächern	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,80 m ab natürlicher Geländehöhe begrenzt

## **Festsetzungen zum Gebäudetyp c)**

Bauform	Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Dachneigung	7° - 32°
Dachgauben	unzulässig
Zwerchgiebel	unzulässig
Kniestock	max. 2,0 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Traufseitige Wandhöhe	maximal 7,70 m (bergseitig) und 8,50 m (talseitig) ab natürlicher Geländehöhe
Wandhöhe bei Pultdächern	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 9,00 m ab natürlicher Geländehöhe begrenzt

## **Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebengebäuden**

Ausführung	mit Satteldach-, Pult- oder Flachdach, Carports sind zulässig; Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind als begrünte Dächer auszuführen. Die Dachform ist nach Möglichkeit dem Hauptgebäude anzupassen.
Wandhöhe	bei Grenzgaragen im Mittel nicht über 3,00 m; bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO bis maximal 5,50 m zulässig
Kellergaragen	unzulässig

Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden (=Gz). Bei aneinandergrenzende Garagen ist die nachzubauende bezüglich Dachform, Dachneigung und Material der erstbauenden anzupassen (Vorrang vor der Anpassung an das Hauptdach).

## **1.5 Einfriedungen**

Art und Ausführung von Zäunen	Straßenseitige Begrenzung: senkrechter Holzlaten/Hanichel- und Bretterzaun:Naturbelassen oder Oberflächenbehandlung mit ungiftigen Holzschutzmitteln ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen verzinkter oder kunststoffummantelter Maschdrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten. Die Schnitthecken sind beim Schnitt auf Zaunhöhe zu halten. Bei freiwachsenden Hecken und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
Höhe des Zaunes über Straßen- bzw. Gehwegoberkante	höchstens 1,00 m
Zaunsockel	sind unzulässig



## 1.6 Aufschüttung/Abgrabung/Stützmauern

Aufschüttungen bis max. 0,75 m zulässig

Abgrabungen bis max. 0,75 m zulässig

Stützmauern Betonstützmauern sind unzulässig; Stützmauern sind nur in Form einer Trockenmauer aus Natursteinen von max. 0,75 m Höhe zulässig

## 1.7 Wasserwirtschaft

Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

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

## 1.8 Grünordnung

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

### Pflanzenliste

#### Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer patanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Linde	Tilia cordata
Hängebirke	Betula pendula
Kirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior

#### Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosterum und nigra
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus und lantana
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum, sanguineum u. aureum
Wildrose	Rosa canina, rugosa, multiflora, rubiginosa, spinosissima, nitida, moyesii und hugonis
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, caprea
Traubenkirsche	Prunus padus
Kreuzdorn	Rhamnus frangula, catharticus

Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin mindestens 5 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende, vierreihige Laubbaum- und Laubstrauchhecken festgesetzt. Bei Hecken und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Für die Berankung von Wänden sind alle Efeu- und Parthenocissusarten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere geeignet

## 2. TEXTLICHE 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.

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

## BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Aufgrund des derzeit aktuellen Baustils, Wohngebäude mit Erd- und Obergeschoß zu errichten, wurde dieser Gebäudetyp zugelassen und entsprechende Festsetzungen definiert.

Im Änderungsdeckblatt ist das amtliche Vermessungsergebnis aufgrund der erfolgten Vermessung nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sowie der aktuelle Gebäudebestand berücksichtigt.

## 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

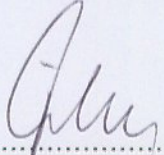
#### § 1

Das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt "RODING - AM PEILSTEINER" Nr. 6102-30/1 in der Fassung vom 21.09.2006 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, 02.10.2006



  
Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des Bebauungsplan-Änderungs-Deckblattes mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 28.04.2005

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES RODING "AM PEILSTEINER" ÄNDERUNGS-DECKBLATT NR. 6102-30/1

STADT RODING  
LANDKREIS CHAM  
REG.-BEZIRK OBERPFALZ



6102-30/1  
SATZUNGS-  
FERTIGUNG  
in der Fassung  
vom 21.09.2006

## 1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.04.2005 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan RODING "AM PEILSTEINER" Nr. 610-10-30/0 der genehmigten Planfassung vom 26.03.1998 durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplan-Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-30/1 zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 29.04.2005 am 02.05.2005 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 Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-30/1 i. d. Fassung vom 18.01.2006 hat in der Zeit vom 08.02.2006 bis 10.03.2006 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 31.01.2006, ortsüblich bekannt gemacht am 01.02.2006, 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 Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-30/1 i. d. Fassung vom 18.01.2006 mit Anschreiben vom 07.02.2006 übersandt und eine angemessene Frist bis 15.03.2006 zur Äußerung gegeben.

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

Der vom Stadtrat am 04.05.2006 gebilligte Entwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-30/1 i. d. Fassung vom 04.05.2006 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2006 bis 14.08.2006 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 30.06.2006 am 03.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

## 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.09.2006 das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-30/1 mit Begründung i. d. Fassung vom 21.09.2006 als Satzung beschlossen.

## 6. GENEHMIGUNG

nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungs- u. Landschaftsplan Änderungs-Deckblatt Nr. 610-11-15 entwickelt ist. Dieses ist am 04.01.1999 wirksam in Kraft getreten

## 7. AUSFERTIGUNG Roding, 25.09.2006

Das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-30/1 wird hiermit als Satzungs-fertigung in der Fassung vom 21.09.2006 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Reichold, 1. Bürgermeister



## 8. INKRAFTTRETEN STADT RODING Roding, 02.10.2006

Der Beschluss des Bebauungsplan-Änderungs-Deckblattes als Satzung durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 29.09.2006 am 02.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt das Bebauungsplan - Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-30/1 rechtsverbindlich in Kraft. Das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt in der Fassung vom 21.09.2006 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt 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.

Reichold, 1. Bürgermeister



## 9. PLANUNG

Stadtbauamt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Vorentwurf: 18.01.2006  
Entwurf: 04.05.2006  
Satzungsfertigung: 21.09.2006

i. A. Weixel