

Abbau der 20 kV-Leitung

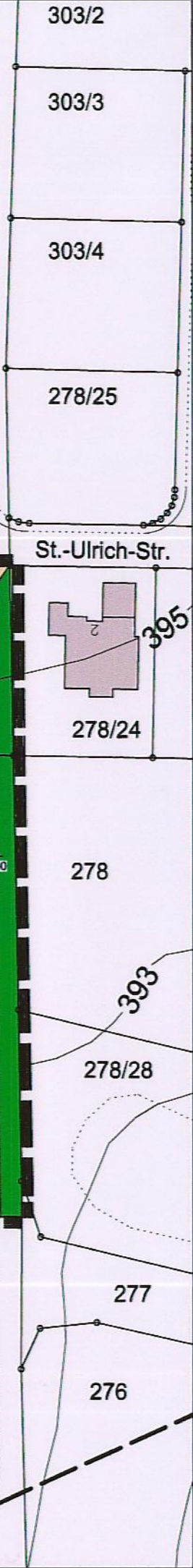
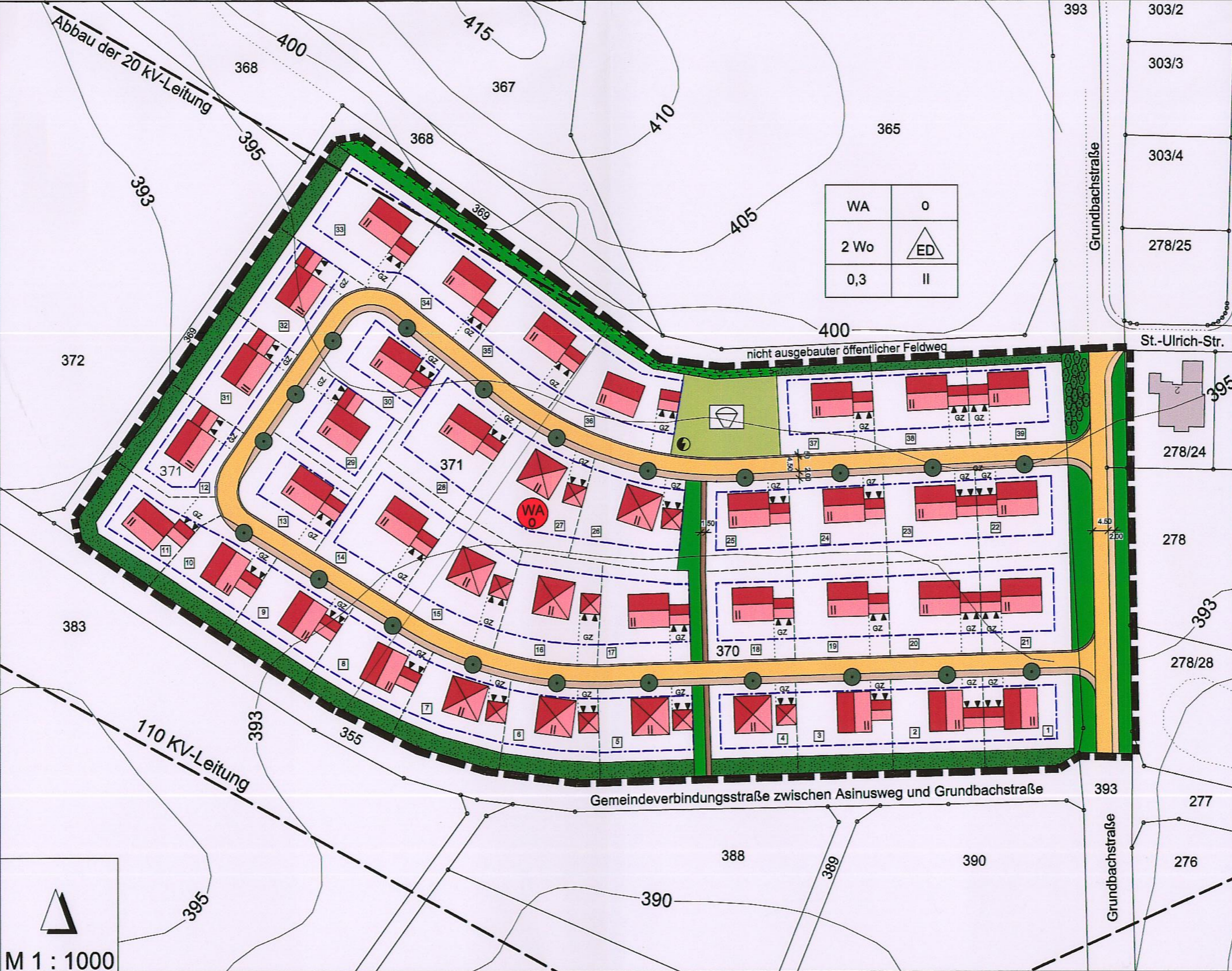
WA	0
2 Wo	ED
0,3	II

nicht ausgebauter öffentlicher Feldweg



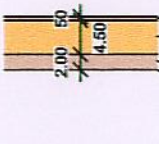







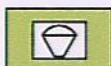


Gemeindeverbindungsstraße zwischen Asinusweg und Grundbachstraße

110 KV-Leitung




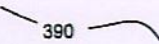


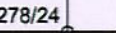
M 1 : 1000



3. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Baugrenze
- 
 - Schotterrasenstreifen
 - Straßenverkehrsfläche (Asphalt)
 - Schotterrasenstreifen mit festgesetzten Baumstandorten
 - Straßenbegrenzungslinie
-  Gehweg, Asphalt
-  Gehweg, wassergebundene Wegedecke
-  Garagenzufahrt mit Einfahrt in Pfeilrichtung
-  Trafostation
-  öffentliche Grünfläche: Begleitgrün entlang öffentl. Verkehrsflächen
-  öffentliche Grünfläche: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
-  Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung
-  Kinderspielplatz
-  Sträucher erhalten
-  Bäume anpflanzen

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
-  Höhengichtlinien
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Parzellennummer
-  bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer


1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

WA	o
2 Wo	
0,3	II

Art des Baugebietes	Offene Bauweise
Zahl der Wohneinheiten	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Vollgeschosse

1.3 Abstandsflächen

Abstandsflächen

Verkürzte Abstandsflächen sind nicht zugelassen;
Art. 7 Abs. 1 BayBO 1998 findet somit keine Anwendung.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudetyp des Hauptgebäudes Es sind 2 verschiedene Gebäudetypen zulässig:
Gebäudetyp a) und **Gebäudetyp b)**

Firstrichtung die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

Dachform Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeldach, Pultdach, versetzte Pulte

Dachdeckung Dachziegel bzw. Dachsteine, Blecheindeckung, Grasdach

Dacheinschnitte nicht zulässig

Fassaden Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig

Festsetzungen zum Gebäudetyp a)

Bauform Erdgeschoss und Dachgeschoss;
das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss nach der BayBO möglich

Taufseitige Wandhöhe maximal 5,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen

Wandhöhe bei Pultdächern	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Kniestock	zulässig bis 1,40 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachneigung	32° - 49°
Dachgauben	zulässig bis 3 m ² Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig
Zwerchgiebel	max. 1 Zwerchgiebel je Dachseite zulässig; Breite max. 1/3 der Länge des Hauptgebäudes; Abstand zur Gebäudekante des Hauptgebäudes mind. 3,00 m; Abstand zu Gauben mind. 2,00 m
Seitenverhältnis	Das Verhältnis der Breite (Giebelseite) zur Länge (Traufseite) muss mind. 1:1,2 betragen (außer bei Gebäuden mit Zeltdächern)
Dacheinschnitte	sind nicht zulässig

Festsetzungen zum Gebäudetyp b)

Bauform	Erdgeschoss und Obergeschoss
Taufseitige Wandhöhe	maximal 6,80 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhe bei Pultdächern	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Kniestock	zulässig bis 0,20 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachneigung	12° - 25°, bei Pultdächern 12° - 18° zulässig
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerchgiebel	nicht zulässig
Dacheinschnitte	nicht zulässig

Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebengebäuden

Standorte	Garagen und Carports sind nur innerhalb der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Nebengebäude, die nach Art. 63 BayBO allgemein genehmigungsfrei sind, sind unter Einhaltung der Abstandsflächen auf der gesamten Bauparzelle zulässig.
-----------	---

Wandhöhe	bei Grenzgaragen im Mittel nicht über 3,00 m; bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO bis maximal 4,00 m zulässig
Ausführung	bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei aneinandergrenzenden Garagen ist die nachbauende bezüglich Dachform, Dachneigung und Material der erstbauenden anzupassen (Vorrang vor der Anpassung an das Hauptdach). Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, jedoch müssen sie als begrünte Dächer ausgeführt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.5 Einfriedungen

	Gesamthöhe max. 1,00 m; Sockel sind nicht zulässig Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend ausbilden; 10 cm Abstand zwischen Boden und Unterkante Holzlatten/Maschendrahtzaun
Straßenseitig	nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune, unbehandelt oder mit nicht deckenden Lasuren gestrichen
seitl. und rückwertige Grundstücksgrenzen	sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

1.6 Aufschüttung/Abgrabung/Stützmauern

Aufschüttungen	bis max. 0,50 m zulässig
Abgrabungen	bis max. 0,50 m zulässig
Stützmauern	Stützmauern sind als Trockenmauerwerk bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

1.7 Wasserwirtschaft

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 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

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

Für die Berankung von Wänden sind alle Parthenocissusarten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere geeignet.

PFLANZENLISTE:

Bäume

Bergahorn
Spitzahorn
Feldahorn
Hainbuche
Stieleiche
Vogelbeere
Bergulme
Winterlinde
Sommerlinde
Sandbirke
Kirsche
Esche
Rotbuche
Zitterpappel
Silberweide
Bruchweide

Acer pseudoplatanus
Acer patanoides
Acer campestre
Carpinus betulus
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Ulmus glabra
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Betula pendula
Prunus avium
Fraxinus excelsior
Fagus sylvatica
Populus tremula
Salix alba
Salix fragilis

Sträucher

Haselnuss
Heckenkirsche
Hartriegel
Schlehe
Schneeball
Pfaffenkäppchen
Schwarze Johannisbeere
Wildrosen

Holunder
Strauchweiden

Traubenkirsche
Kreuzdorn
Faulbaum
sowie alle Obststräucher
Nadelgehölze und Schmitthecken werden ausgeschlossen

Corylus avellana
Lonicera xylosterum und nigra
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Viburnum opulus
Euonymus europaeus
Ribes nigrum
Rosa canina, multiflora,
rubiginosa, moyesii, hugonis, pendulina
Sambucus nigra und racemosa
Salix aurita, caprea, triandra, fragilis,
cinerea, viminalis
Prunus padus
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula

1.9 Versorgungsleitungen

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

2. TEXTLICHE HINWEISE

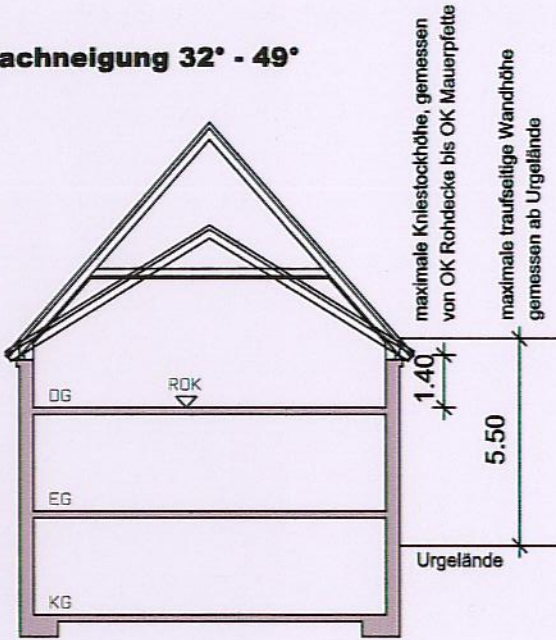
Die Abstandsflächen regeln sich nach der entsprechenden Bestimmung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

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

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

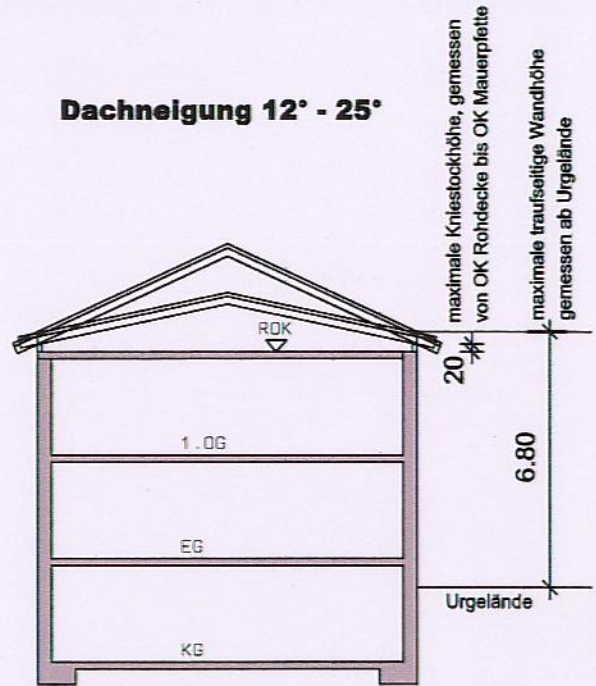
Regelbeispiel - Bebauung M 1:200 m, cm

Dachneigung 32° - 49°



Gebäudetyp a)
II Vollgeschosse
Erdgeschoss und Dachgeschoss

Dachneigung 12° - 25°



Gebäudetyp b)
II Vollgeschosse
Erdgeschoss und Obergeschoss
(Dachgeschoss nicht ausgebaut)

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 "WETTERFELD - SÜDLICH DES BIERL'S" Nr. 6102-56/0 in der Fassung vom 22.06.2006 ist als Satzung 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, 03.07.2006



Reichold, 1. Bürgermeister

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

BEBAUUNGSPLAN

WETTERFELD - "SÜDLICH DES BIERL'S"

STADT
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

RODING
CHAM
OBERPFALZ



6102-56/0
SATZUNGS-
FERTIGUNG
in der Fassung
vom 22.06.2006

1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.07.2004 die Aufstellung Bebauungsplanes WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERL'S" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 05.01.2006 am 10.01.2006 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. 6102-56/0 i. d. Fassung vom 15.12.2005 hat in der Zeit vom 17.01.2006 bis 21.02.2006 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 05.01.2006, ortsüblich bekannt gemacht am 10.01.2006, 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. 6102-56/0 i. d. Fassung vom 15.12.2005 mit Anschreiben vom 05.01.2006 übersandt und eine angemessene Frist bis 21.02.2006 zur Äußerung gegeben.

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

Der vom Stadtrat am 23.03.2006 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-56/0 i. d. Fassung vom 23.03.2006 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2006 bis 16.05.2006 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 31.03.2006 am 03.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.06.2006 den Bebauungsplan Nr. 6102-56/0 mit Begründung in der Fassung vom 22.06.2006 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

Roding, 28.06.2006




Reichold, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 6102-56/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 22.06.2006 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

8. INKRAFTTRETEN

STADT RODING
Roding, 03.07.2006




Reichold, 1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.06.2006 am 03.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-56/0 rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.06.2006 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. *Sg. 50 Bestandskraft*

9. PLANUNG

Stadtbauamt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Vorentwurf: 15.12.2005
Entwurf: 23.03.2006
Satzungsfertigung: 22.06.2006

*3.7.2006
B.Nr. 23.9.6
Weixel
i. A. Weixel*