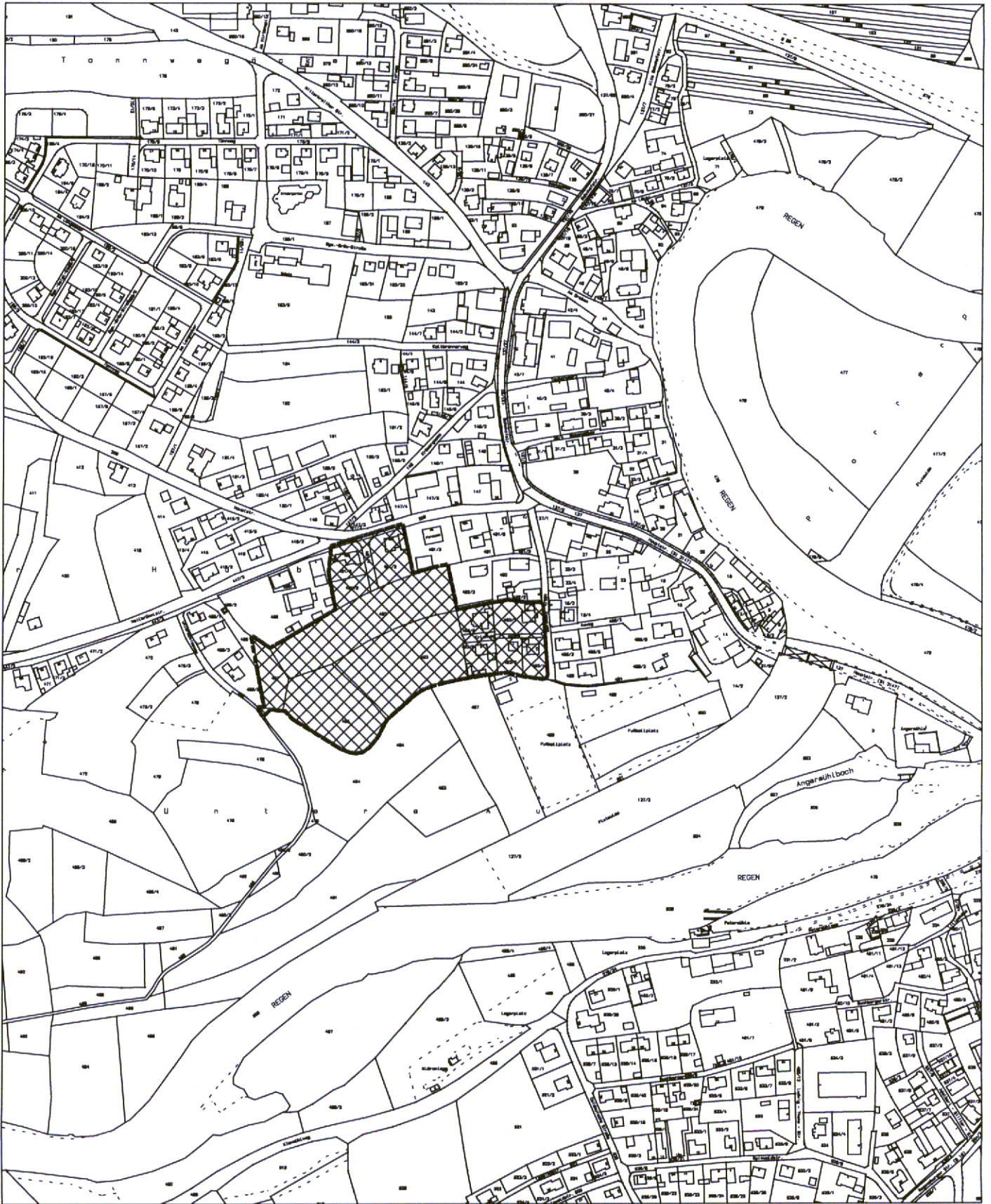


ÜBERSICHTSLAGEPLAN MITTERDORF - ERLLENWEG



1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)



Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (1990)



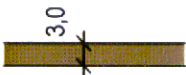
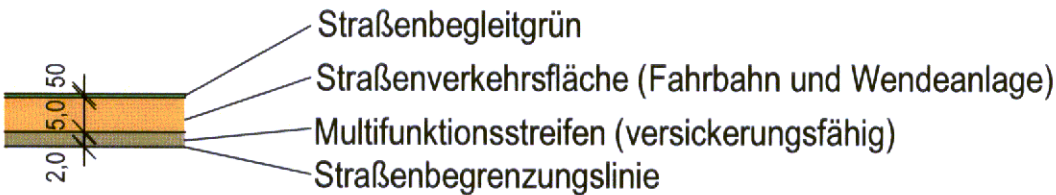
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

O

offene Bauweise



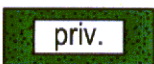
Baugrenze



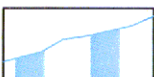
Geh- und Radweg



öffentliche Grünfläche



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



Überschwemmungsgebiet nach Angaben WWA Regensburg vom Oktober 2004



Bäume anpflanzen



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



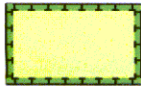
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



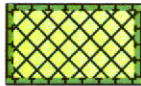
Garagenzufahrt



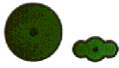
Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Fläche für Ausgleichsmaßnahmen



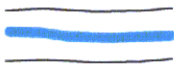
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, Magerwiese



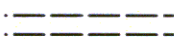
zu pflanzende Erlen, Weiden, Haselnuss, Hartriegel und Holunder als Ausgleich



zu pflanzende Obstbäume als Ausgleich



Ablaufgraben Wadenbach als offener Graben



mit Leitungsrecht für den Abwasserkanal der Stadt Roding zu belastende Fläche

2. PLANLICHE HINWEISE



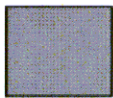
Bebauungsvorschlag für Wohngebäude
Die Firstrichtung wird nicht zwingend vorgeschrieben



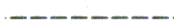
Bebauungsvorschlag für Garagen oder Nebengebäude
Die Firstrichtung wird nicht zwingend vorgeschrieben



Garageneinfahrt in Pfeilrichtung



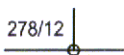
bestehende Gebäude



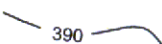
geplante Grundstücksgrenze



Parzellennummer



bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer



Höhenschichtlinien

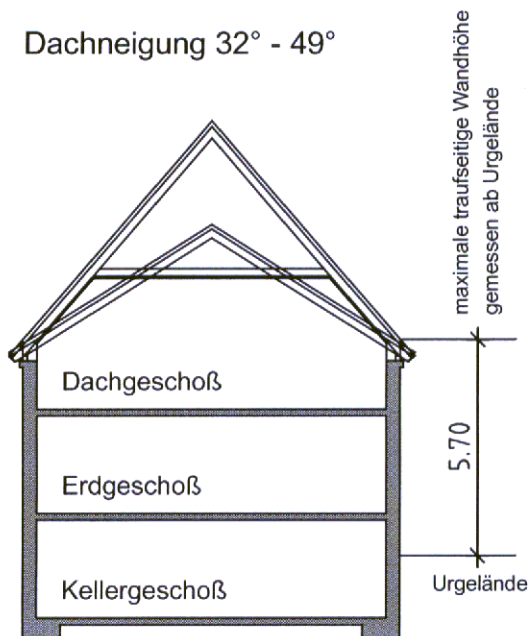


Spielplatz

3. REGELBEISPIEL M. 1:200

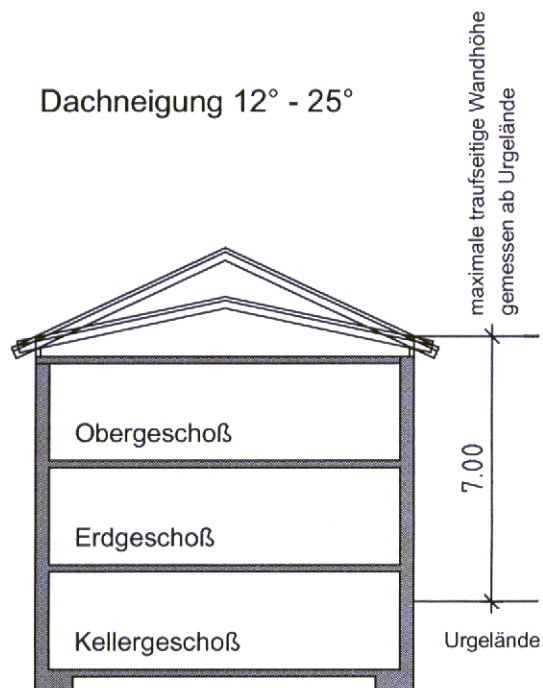
Beispiele für Hauptgebäude mit Satteldach

Dachneigung $32^\circ - 49^\circ$



Gebäudetyp a)
II Vollgeschosse
Erdgeschoss und Dachgeschoss

Dachneigung $12^\circ - 25^\circ$



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

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (1990)

Das Mischgebiet (MI) wird in seiner Nutzung beschränkt.

Das Mischgebiet (MI) wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (1990) nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe gegliedert:

Von den Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten
nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO von den sonstigen Gewerbebetrieben (siehe § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) die

1. Kfz-Reparaturwerkstätten
2. Schlossereien
3. Tischlereien
4. Tankstellen
nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bauweise offene Bauweise: es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRZ im WA-Gebiet maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,3
im MI-Gebiet maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,3

Zahl der Vollgeschosse maximal sind 2 Vollgeschosse erlaubt

Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude maximal sind 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig;
bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig

4.3 Abstandsflächen

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

4.4 Festsetzungen zum Schutz vor Hochwasser

Die **Mindesthöhenlage** der FOK Erdgeschoß der Wohngebäude und Garagen beträgt **361,30 m ü. NN**.

Die Keller sind bis zu einer Höhe von 361,30 m ü. NN druckwasserdicht auszubilden. Kelleröffnungen dürfen nicht unterhalb der Höhe 361,30 m ü. NN angebracht werden.

Bauliche Anlagen mit einer FOK unter 361,30 m ü. NN dürfen nicht für Wohnzwecke, gewerbliche Nutzungen oder zur Lagerung wassergefährdender Stoffe oder höherwertiger Sachgüter genutzt werden.

Durch die Höhenlage des Baugebiets besteht eine erhöhte Gefahr, daß der Abwasserkanal rückstaut. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach DIN 1986 auszubilden, um die Gebäude gegen Rückstau aus dem Abwasserkanal zu schützen.

Geländeauffüllungen und Stützmauern zum Schutz vor Hochwasser sind nicht zulässig.

4.5 Festsetzungen zu den Hauptgebäuden

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

Firstrichtung die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

Dachform Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeltdach, 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.
Wandhöhe	maximal 5,70 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Wandhöhe bei Pultdach	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachneigung	32° - 49°, bei Pultdächern 7° bis 25° zulässig
Dachgauben	zulässig bis 3 m ² Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. ¼ 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 mindestens 3,0 m; Abstand zu Gauben mindestens 2,0 m;
Seitenverhältnis:	Das Verhältnis der Breite (Giebelseite) zur Länge (Traufseite) muss, außer bei Zeltdächern, mindestens 1 : 1,2 betragen.

Festsetzungen zum **Gebäudetyp b)**

Bauform	Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß (nicht ausgebaut)
Traufseitige Wandhöhe	maximal 7,00 m; Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Wandhöhe bei Pultdach	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachneigung	12° - 25°, bei Pultdächern 7° bis 25° zulässig
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerchgiebel	nicht zulässig
Dacheinschnitte	nicht zulässig

4.6 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebengebäuden

- Standorte:** Garagen und Carports sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
Sonstige Nebengebäude, die nach Art. 63 BayBO allgemein genehmigungsfrei sind, sind unter Einhaltung der Abstandsflächen auf der gesamten Bauparzelle zulässig, jedoch nicht im dargestellten Überschwemmungsgebiet.
- 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).
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.7 Grünordnung

Bei Pflanzen im öffentlichen und privaten Bereich sind ausschließlich standortgerechte, ungiftige Gehölze zu verwenden.

Öffentliche Bepflanzung:

Zur Straßenraumgestaltung und Straßenraumdurchgrünung sind im Bereich des Multifunktionsstreifens Standorte für Laubbäume festgesetzt sowie Flächen für Straßenbegleitgrün dargestellt.

Private Bepflanzung:

Die Bepflanzung der Gärten 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 des neugeplanten Wohngebietes zur freien Landschaft hin 5 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecken festgesetzt.

Für die Berankung von Wänden sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissusarten (Wilder Wein), Clematisarten, Kletterhortensie, Kletterrosen, Akebie, Knöterich, Hopfen, Pfeifenwinde, Geißblatt, Baumwürger, Blauregen sowie Obstspaliere.

Bei Hecken, Sträuchern und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten, das sind: für alle Gehölze, die bis zu 2,00 m hoch werden 0,50 m und für alle höher wachsenden Gehölze über 2,00 m beträgt der Grenzabstand 2,00 m. Dieser Grenzabstand gilt sowohl zwischen den einzelnen Hausgärten als auch zu den Straßen hin und auch bei der privaten Randeingrünung zu den Ausgleichsflächen hin.

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

4.8 Denkmalschutz

Die Parzellen mit der Nummer 1-14 unterliegen dem Denkmalschutz. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Bauflächen durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von den geplanten Maßnahmen betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht dokumentiert wurden. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen.

4.9 Weitere Festsetzungen

Abgrabungen	bis max. 0,30 m zulässig
Auffüllungen	bis max. 0,75 m zulässig

Stützmauern	sind unzulässig
Einfriedungen	Gesamthöhe max. 1,00 m, Sockel sind nicht zulässig, Straßenseitig: nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend ausbilden; Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: Es sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.
Wasserwirtschaft	Offene Stellplätze, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.
Post- und Fernmeldeanlagen	entfällt, mit Ausnahme der zur Erschließung erforderlichen Telekom-Leitungen, welche im Zuge der Baugebieterschließung verlegt werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

5. 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 soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

P R Ä A M B E L

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

S A T Z U N G

§ 1


Der Bebauungsplan Mitterdorf-„Erlenweg“ Nr. 6102-40/0 in der Fassung vom 22.06.2006 ist beschlossen

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung 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

B E B A U U N G S P L A N MITTERDORF – „ERLENWEG“

6102-40/0

S T A D T
L A N D K R E I S
R E G . - B E Z I R K

R O D I N G
C H A M
O B E R P F A L Z

**SATZUNGS-
FERTIGUNG**
in der Fassung
vom 22.06.2006

**1. AUFSTELLUNGS-
BESCHLUSS** Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes MITTERDORF - „ERLENWEG“ nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Stadtratsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 22.03.1999 am 29.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. FACHSTELLEN-
ANHÖRUNG** Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.04.1999 mit Anschreiben vom 12.05.1999 übersandt und eine Frist bis 18.06.1999 zur Äußerung gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung u. Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 30.04.1999 hat in der Zeit vom 17.05.1999 bis 18.06.1999 stattgefunden. Hierauf wurde durch Bek. vom 30.04.1999, angeschlagen am 03.05.1999 hingewiesen.

**4. ÖFFENTLICHKEITS- UND
BEHÖRDENBETEILIGUNG** Der vom Stadtrat am 24.02.2005 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2005 bis 19.04.2005 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 25.02.2005 am 01.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

**5. ERNEUTE
AUSLEGUNG** Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2006 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.03.2006 bis 12.04.2006 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der erneuten Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 27.02.2006 am 01.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

6. SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.06.2006 den Bebauungsplan Nr. 6102-40/0 mit Begründung in der Fassung vom 22.06.2006 als Satzung beschlossen.

7. G E N E H M I G U N G 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.

8. AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan MITTERDORF - „ERLENWEG“ Nr. 6102-40/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 22.06.2006 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Roding, 29.06.2006

Reichold, 1. Bürgermeister



9. INKRAFTTRETEN Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Stadtrat wurde gem. § 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. 6102-40/0 rechtsverbindlich in Kraft.

STADT RODING
Roding, 03.07.2006

Reichold, 1. Bürgermeister




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. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

10. P L A N U N G
STADTBAUAMT RODING
Schulstraße 15
93426 Roding

Tel. 09461/9418-0

Vorentwurf: 30.04.1999
Entwurf: 24.02.2005
2. Entwurf: 16.02.2006
Satzungsfertigung: 22.06.2006

i.A. 
Weixel

