





# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.

WA

Allgem. Wohngebiet § 4 Abs. 1 und 2 Bau-NVO

2.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1.

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen  
GFZ 0,4

2.2.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

(Geplante Gebäude mit eingetragener Geschoszhöhe;  
Mittelstrich = Firstrichtung)

2.3.



Als Höchstgrenze: Erdgeschoss und Dachgeschoss  
Erdgeschoss und Untergeschoss



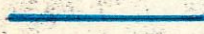
Bei WA: GRZ 0,4 GFZ 0,8

soweit sich nicht aus den Festsetzungen der Baugrenzen  
geringere Werte ergeben.

3.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.1



Baugrenze



Baulinie

4.

VERKEHRSPFLÄCHEN:

4.1.



Straßenverkehrsflächen

4.2.



Gebsteige und öffentliche Fußwege

4.3.

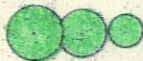


Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrs-  
flächen.

5.

GRÜNPLÄTZE:

5.1.



Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher (bodenständige  
Arten)

5.2.



Grünflächen (öffentlich)

5.3.



Pflanzstreifen

6.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

6.1. ST

Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin  
nicht abgezäunt werden dürfen.

6.2. Gd

Garage

6.3.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-  
planes.

6.4.

Flurnummern:

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurnummern:  
310, 310/1, 311, 312, 313, 313/1, 313/2, 313/3, 313/4,  
313/5, 313/6, 313/7, 316, 317 ganz und 309, 318 der  
Gemarkung Wetterfeld teilweise.

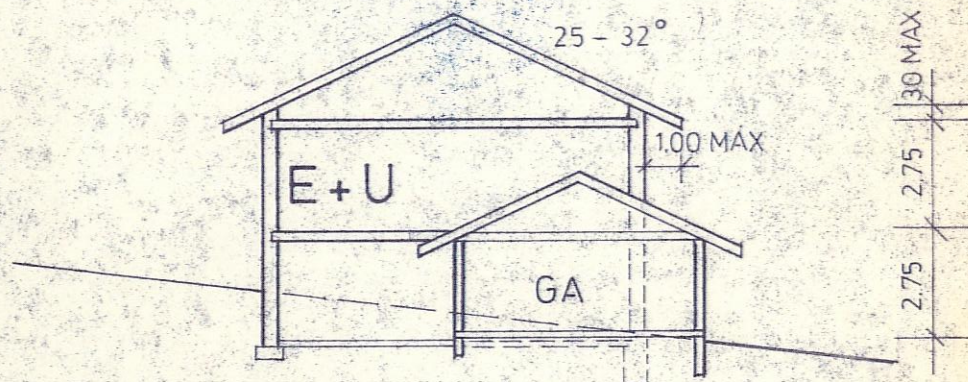
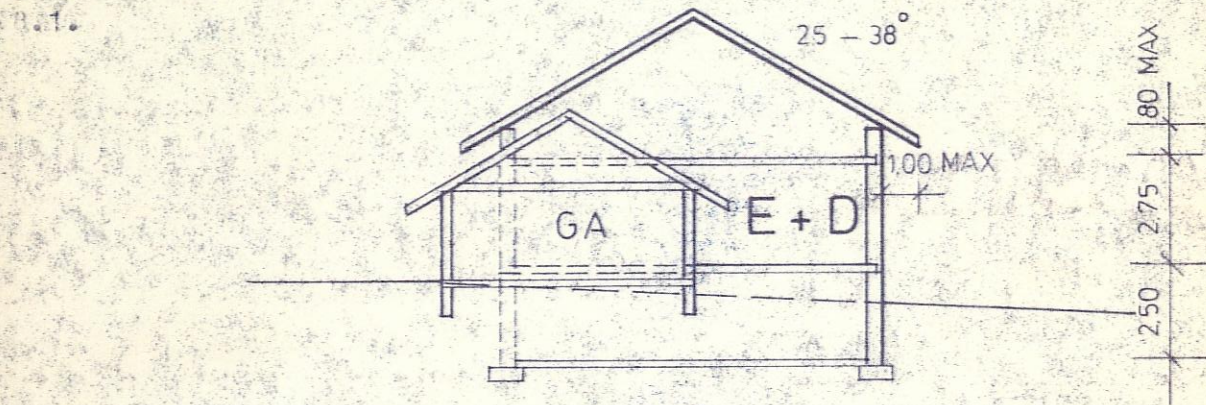
# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 7. BEISPIEL ENTWICKELUNG UND NICHTER BEZÜGLICH ÜBERNAHMEN:

7.1. - - - - - Teilung der Grundfläche im Rahmen einer geordneten  
Raumlichen Entwicklung (nur zu vermassen).

7.2. (2) Raumbereich


## 8. REGELBEISPIELE:



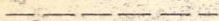
M. 1:200

8.2.  Höhenlinien

8.3. 313 Flurstücksnummern

8.4.  Spielplatz (öffentlich)

8.5.  Sichtdreieck

8.6.  Wasserleitung

8.7.  Trafostation

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Nutzungsart:

Das Areal ist "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung (Bau-NVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise.

## 2. Hauptgebäude:

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstgrenzen.
- c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 1:4 betragen.
- d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).
- e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 50 cm. Die Dächer sind als Atteldächer mit einer Neigung bei E + D zwischen 25 und 38°, bei E + U zwischen 25 und 32° auszubilden und mit naturroten Bondziegeln einzudecken (s. Regelbeispiele). Die Dachüberstände an Traufe und Ortsgang sind zwischen 0,60 m und 1,0 m auszubilden.
- f) Dachgauben sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig.
- g) Als Außenputz sind Glattputz oder Kalkputz in gedeckten Farben zulässig.
- h) Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände beim Typ "E + D" 4,50 m, beim Typ "E + U" 6,00 m nicht übersteigen.
- i) Ein evtl. Kniestock darf beim Typ "E + D" 0,80 m, beim Typ "E + U" 0,30 m nicht übersteigen.
- j) Glashausteinfenster sind nicht zulässig.
- k) Bei den Parzellen 1-5 wird der zulässige Nachtwert des äquivalenten Dauerschallpegels um 8 dB(A) überschritten. Deshalb dürfen an der Nordseite keine Schlafräume angeordnet werden. In Fällen, in denen sich dies nicht vermeiden läßt, sind für die Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 1 nach VDI 2719 vom Oktober 1973 anzuordnen.

### 3. Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachabdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung usw. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ein Grenzbaurecht festgesetzt.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.

### 4. Außenwerbung:

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Massenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

## 5. Einfriedung:

- a) An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Feldern und Rohrmatten mit einer maximalen Höhe von 1,30 m einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 30 cm betragen darf, zulässig.
- b) An der vorderen der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Zäune aus Holz mit einer Gesamthöhe von 1,00 m und einer Sockelhöhe von 15 cm zulässig. Die Zaunflucht ist in den Straßenzügen mit festgelegten offenen Vorgartenbereichen auf die Gebüdeflucht zurückzusetzen. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Die Holzzäune müssen einheitlich mit naturbraunem Holzschutzmittel imprägniert werden. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Naturstein oder verputztem Mauerwerk. Flächen für private Stellplätze (ST) dürfen zur Straße hin nicht abgezäunt werden.

## 6. Terassen:

Terassierungen sind weitgehend zu vermeiden. Sie sind nur zulässig, wenn sie höchstens bis 0,60 m über das gewachsene Gelände reichen und durch Flachböschungen (30° Neigung) oder Natur- bzw. Trockenmauern (Maximalhöhe 0,60 m) mit Bepflanzung in das Gelände eingefügt werden.



## 7. Bepflanzung:

Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünstreifen (Vorgärten) ist landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen durchzuführen. Die Pflanzungen sind gärtnerisch zu pflegen. Je ca. 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

## 8. Freileitungen und Antennen:

Freileitungen mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachränder und Antennen sind, soweit möglich, im Dachboden, im übrigen auf der der Straße abgewandten Seite anzubringen. Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

## 9. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - müssen mindestens 4 m betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

## 10. Eingrünung:

Zur Eingrünung der Baugebietsränder, wie im Plan festgesetzt, sind vierreihige Schutzpflanzungen zu erstellen. Als Pflanzmaterial sind heimische Laubbäume, wie Ahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Heimbuche, Roterle und Birke und heimische Straucharten wie Salweide, Hasel, Liguster, Hartriegel und Schneeball zu verwenden.

## 11. Solarheizungen:

Solarheizungen sind erlaubt wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnehmen und sich in diese Flächen einfügen.

N



M. 1:1000

# BAUGEBIET WETTERFELD "AM STEINRIEGEL"

STADT RODING  
LANDKREIS CHAM  
REG. BEZ. OBERPFALZ

L.R.A. CHAM

511

1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes vom 24. Jan. 1980
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Anschlag an den  
Amtstafeln ..... am 12.02.1980 - 21.03.1980
3. 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 07.05.1980 - 03.11.1980
4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung am 20.10.1980 - 03.11.1980
5. Beschluß des Stadtrates über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes  
am 12.03.1981.....

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6  
BBauG vom 24.03.1981.... bis 28.04.1981... im Rathaus..... öffentlich  
ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 16.03.1981; ..... ortsüblich  
durch Anschlag an den Amtstafeln..... bekanntgegeben.



Roding, den 28.04.1981.....  
*[Signature]*  
1. Bürgermeister

Die Stadt Roding hat mit Beschluß des Stadtrates vom 14.05.1981... den Be-  
bauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 Bay.B.O. als Satzung be-  
schlossen.



Roding, den 17.05.1981.....  
*[Signature]*  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 13.07.1984...  
Nr. 510.-610.-B. NR. 23-9-21... gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Ver-  
ordnung vom 17. Oktober 1963 - GVBl. S. 194) genehmigt.



CHAM, den 13.07.1984.....  
.....  
KLINKE RRz.A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 02.08.1984  
gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Aus-  
legung sind am 02.08.1984..... ortsüblich ..... bekannt-  
gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BBauG rechts-  
verbindlich.



Roding, den 02.08.1984.....  
*[Signature]*  
1. Bürgermeister

**ENDVERTIGUNG**

STADTBAUAMT RODING  
RODING 14.05.1981

*[Signature]*  
SEIDL TAR

Roding, den 09.04.1980.....  
geändert 02.03.1981.....  
geändert 14.05.1981  
Stadtbauamt RODING