

Höhenrichtlinien  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Parzellennummer  
bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer

## 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 BayVO erläßt der Stadtrat folgende

### Satzung

#### § 1

Der Bebauungsplan "MITTERDORF - STEINBUGL" Nr. 6102-53/0 in der Fassung vom 23.03.2006 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, 03.04.2006

Reichold, 1. Bürgermeister

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

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

WA	o	Art des Baugebietes	Offene Bauweise
2 Wo	ED	Zahl der Wohneinheiten	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0,3	II	max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Vollgeschosse

### 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

Gebäudetyp des Hauptgebäudes	Es sind 2 verschiedene Gebäudetypen zulässig: <b>Gebäudetyp a)</b> und <b>Gebäudetyp b)</b>
Firstrichtung	die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
Dachform	Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach, versetzte Pulte
Dachdeckung	Dachziegel bzw. Dachsteine, Blechendeckung, 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
Traufseitige 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 Gegenputz wird auf maximal 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.

### Festsetzungen zum Gebäudetyp b)

Bauform	Erdgeschoss und Obergeschoss
Traufseitige 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 Gegenputz wird auf maximal 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.

Kniestock	zulässig bis 1,40 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachneigung	32° - 49°, bei Pultdächern 12° - 18°
Dachgauben	zulässig bis 3 m² Ansichtfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortsgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig Dachgauben sind bei Pultdächern nicht zulässig 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
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 Zeltedächern)
Dacheinschnitte	sind nicht zulässig

### Festsetzungen zum Gebäudetyp b)

Bauform	Erdgeschoss und Obergeschoss
Traufseitige 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 Gegenputz 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 begründete Dächer ausgeführt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 1.5 Einfriedungen

Gesamthöhe max. 1,00 m  
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend ausbilden, Sockel sind nicht zulässig.

Straßenseitig nur senkrechte Holzlatzen- oder Hanichelzäune, unbehandelt oder mit nichtdeckenden Lasuren gestrichen

seitl. und rückwertige Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

### 1.6 Aufschüttung/Abgrabung/Stützmauern

Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig  
Abgrabungen bis max. 1,00 m zulässig  
Stützmauern bis max. 0,80 m zulässig, Ausführung als Trockenmauerwerk

### 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.

#### Pflanzenliste

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

### Sträucher

Haselnuss Heckenkirsche Hartriegel Schlehe Prunella spinosa Schneeball Pflaumenkirsche Alpenjohannisbeere Wildrose	Corylus avellana Lonicera xylosteum und nigra Cornus sanguinea Rubus alpinus, sanguineum u. aureum Rosa canina, rugosa, multiflora, rugosissima, spinosissima, nitida, moyesii und hugonis Sambucus nigra und racemosa Salix aurita, caprea Prunus padus Rhamnus frangula, catharticus
Holunder Strauchweiden Traubenkirsche Kreuzdorn	

### 1.9 Schallschutzmaßnahmen im WA-Gebiet

Außenbauteile der Wohngebäude mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von mindestens 30 dB. Schallschwerfenster mindestens der Klasse II (= Wärmeschutzverglasung).  
An den Nordfassaden der nördlichsten Parzellenreihen (Nr. 21, 22 und 51-65) ist im Obergeschoss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB einzuhalten.  
An die Südfassaden sind keine Anforderungen an den Lärmschutz zu richten.

### 1.10 Versorgungsleitungen

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

## 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.

## 3. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - - - Baugrenze
- Schotterrasenstreifen
- Straßenverkehrsfläche (Asphalt)
- Schotterrasenstreifen mit festgesetzten Baumstandorten
- Straßenbegrenzungslinie

	Fußweg, versickerungsfähig
	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
	Garagenzufahrt mit Einfahrt in Pfeilrichtung
	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Streubstwiese
	Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung
	Kinderspielfeld
	Bäume anpflanzen
	Lärmschutzwall mit Bepflanzung (siehe Pflanzenliste: Sträucher), Höhe 5,50 m
	Trafostation
	20 kV-Kabel
	mit Leitungsrecht für den Abwasserkanal belastete Fläche

## 4. PLANLICHE HINWEISE

	bestehende Gebäude
	Geplante Gebäude mit eingetragener Geschosshöhe und Firstrichtung (Mittelstrich) Die Firstrichtung wird nicht zwingend vorgeschrieben
	Geplante Garagen mit Firstrichtung (Mittelstrich) Die Firstrichtung wird nicht zwingend vorgeschrieben

## BEBAUUNGSPLAN

MITTERDORF - "STEINBUGL" **3.03.2006**

STADT LANDKREIS REG.-BEZIRK RÖDING CHAM OBERPALZ

6102-53/0 SATZUNGS-FERTIGUNG in der Fassung vom 23.03.2006

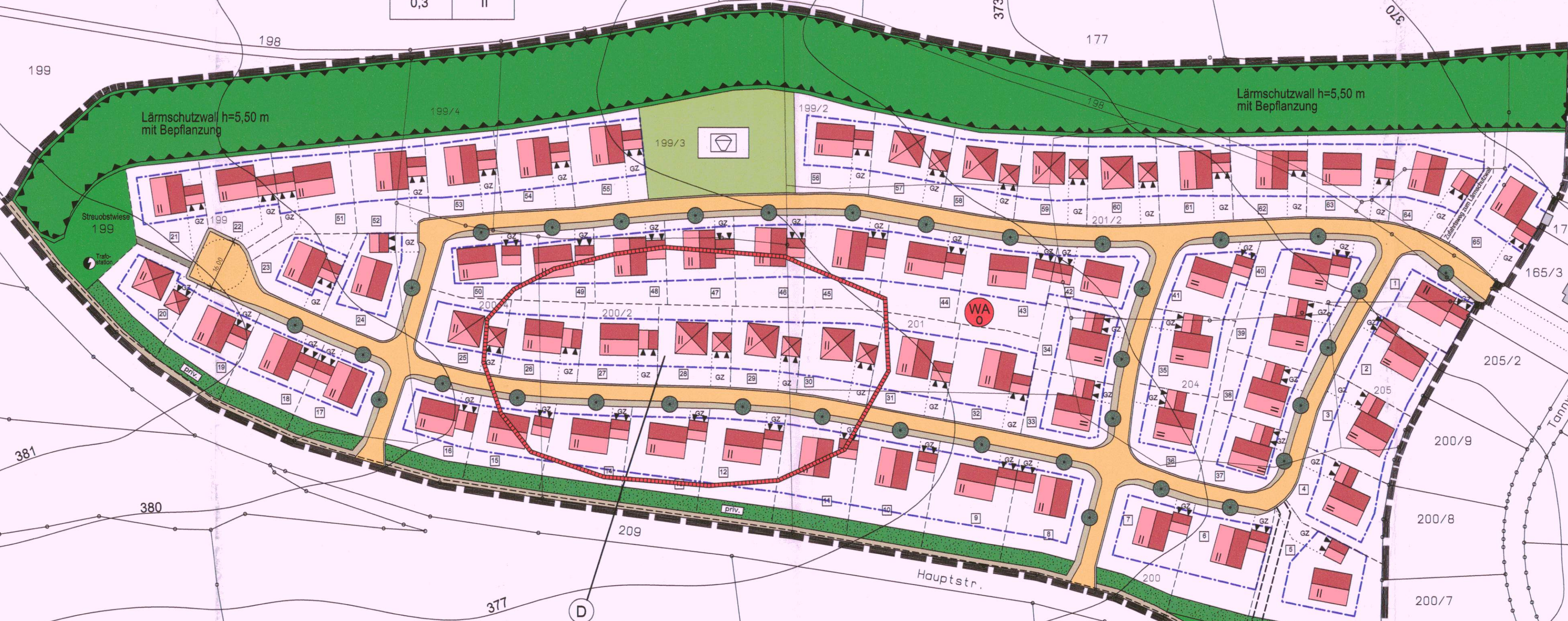
- AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS**  
Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.07.2004 die Aufstellung Bebauungsplanes MITTERDORF "STEINBUGL" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 31.08.2004 am 08.09.2004 öffentlich bekannt gemacht.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-53/0 i. d. Fassung vom 29.09.2005 hat in der Zeit vom 12.10.2005 bis 15.11.2005 stattgefunden. Hierfür wurde mit Bekanntmachung vom 30.09.2005, öffentlich bekannt gemacht am 04.10.2005, hingewiesen.
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG**  
Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-53/0 i. d. Fassung vom 29.09.2005 mit Anstreben vom 30.09.2005 übersandt und eine angemessene Frist bis 15.11.2005 zur Äußerung gegeben.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG**  
Der vom Stadtrat am 08.12.2005 genehmigte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-53/0 i. d. Fassung vom 08.12.2005 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2006 bis 21.02.2006 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 05.01.2006 am 10.01.2006 öffentlich bekannt gemacht.
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
DIE STADT RÖDING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.03.2006 den Bebauungsplan Nr. 6102-53/0 mit Begründung i. d. Fassung vom 23.03.2006 als Satzung beschlossen.
- GENEHMIGUNG**  
nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächenzoningplan Nr. 6102-55 hervorgeht. Dieser ist am 03.04.2006 wirksam in Kraft getreten.
- AUSFERTIGUNG**  
Der Bebauungsplan Nr. 6102-53/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 23.03.2006 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgelegten Verfahrens-schritte wird hiermit bestätigt.  
Reichold, 1. Bürgermeister
- INKRAFTTRETEN**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 31.03.2006 am 03.04.2006 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-53/0 rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.03.2006 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.  
Reichold, 1. Bürgermeister
- PLANUNG**  
Stadtbaumeister Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding  
Vorentwurf: 29.09.2005  
Entwurf: 08.12.2005  
Satzungsfertigung: 23.03.2006  
Weixel, I.A. Weixel



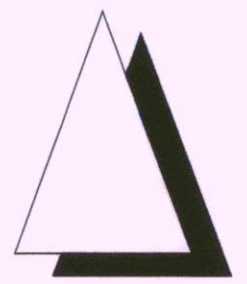
T a n n w e g a c k e r

# BUNDESSTRASSE B 85.

WA	o
2 Wo	ED
0,3	II



**D**  
Die gesamte Fläche innerhalb dieses Bereiches unterliegt dem Denkmalschutz



M 1 : 1000



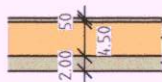
# 3. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze



Schotterrasenstreifen

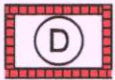
Straßenverkehrsfläche (Asphalt)

Schotterrasenstreifen mit festgesetzten Baumstandorten

Straßenbegrenzungslinie



Fußweg, versickerungsfähig



Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung unter der fachlichen Aufsicht des bayerischen Landesamt 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.

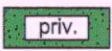
Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen.



Garagenzufahrt mit Einfahrt in Pfeilrichtung



öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Streuobstwiese



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



Kinderspielplatz



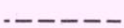
Bäume anpflanzen



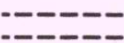
Lärmschutzwall mit Bepflanzung (siehe Pflanzenliste: Sträucher), Höhe 5,50 m



Trafostation



20 kV-Kabel



mit Leitungsrecht für den Abwasserkanal belastete Fläche

## 4. PLANLICHE HINWEISE



bestehende Gebäude

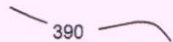


Geplante Gebäude mit eingetragener Geschosszahl und Firstrichtung (Mittelstrich)  
Die Firstrichtung wird nicht zwingend vorgeschrieben



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





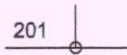
Höhenschichtlinien



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Parzellenummer



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

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

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, 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

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°, bei Pultdächern 12° - 18°
Dachgauben	zulässig bis 3 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig Dachgauben sind bei Pultdächern nicht 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  
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend ausbilden, Sockel sind nicht zulässig.

**Straßenseitig** nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune, unbehandelt oder mit nichtdeckenden Lasuren gestrichen

**seitl. und rückwertige Grundstücksgrenzen** sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

## 1.6 Aufschüttung/Abgrabung/Stützmauern

**Aufschüttungen** bis max. 1,00 m zulässig

**Abgrabungen** bis max. 1,00 m zulässig

**Stützmauern** bis max. 0,80 m zulässig, Ausführung als Trockenmauerwerk

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

## 1.9 Schallschutzmaßnahmen im WA-Gebiet

Außenbauteile der Wohngebäude mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von mindestens 30 dB. Schallschutzfenster mindestens der Klasse II (= Wärmeschutzverglasung)

An den Nordfassaden der nördlichsten Parzellenreihen (Nr. 21, 22 und 51-65) ist im Obergeschoss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB einzuhalten.

An die Südfassaden sind keine Anforderungen an den Lärmschutz zu richten.

## 1.10 Versorgungsleitungen

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

# 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.



# 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 "MITTERDORF - STEINBUGL" Nr. 6102-53/0 in der Fassung vom 23.03.2006 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, 03.04.2006



Reichold, 1. Bürgermeister

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



# BEBAUUNGSPLAN

MITTERDORF - "STEINBUGL"

STADT  
LANDKREIS  
REG. - BEZIRK

RODING  
CHAM  
OBERPFALZ

*3 Nr. B 4 M.  
Bestandskraft:  
"03.04.2006"*



6102-53/0

SATZUNGS-  
FERTIGUNG

in der Fassung  
vom 23.03.2006

*Sg 601/B/601*

## 1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.07.2004 die Aufstellung Bebauungsplanes MITTERDORF "STEINBUGL" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 31.08.2004 am 06.09.2004 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. 6102-53/0 i. d. Fassung vom 29.09.2005 hat in der Zeit vom 12.10.2005 bis 15.11.2005 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 30.09.2005, ortsüblich bekannt gemacht am 04.10.2005, 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. 6102-53/0 i. d. Fassung vom 29.09.2005 mit Anschreiben vom 30.09.2005 übersandt und eine angemessene Frist bis 15.11.2005 zur Äußerung gegeben.

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

Der vom Stadtrat am 08.12.2005 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-53/0 i. d. Fassung vom 08.12.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2006 bis 21.02.2006 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 05.01.2006 am 10.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht



## 5. SATZUNGSBESCHLUSS

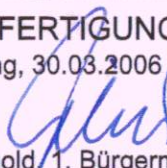
Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.03.2006 den Bebauungsplan Nr. 6102-53/0 mit Begründung i. d. Fassung vom 23.03.2006 als Satzung beschlossen.

## 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, 30.03.2006



Reichold, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 6102-53/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 23.03.2006 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

## 8. INKRAFTTRETEN

STADT RODING

Roding, 03.04.2006



Reichold, 1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 31.03.2006 am 03.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-53/0 rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.03.2006 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.

## 9. PLANUNG

Stadtbauamt Roding

Schulstraße 15

93426 Roding


Vorentwurf:

29.09.2005

Entwurf:

08.12.2005

Satzungsfertigung: 23.03.2006

  
i. A. Weixel