



**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Wohnbauflächen

1.1.1. **WR** Reines Wohngebiet nach § 3 BauWVO 1990

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Zahl der Vollgeschosse  
Gepante Wohngebäude mit eingetragener Geschöbzahl:  
Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1. als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß (als Vollgeschö n. BauWVO möglich)  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.2. als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß (als Vollgeschö nach der BauWVO möglich)  
GRZ = 0,4 GFZ = 1,0 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.3. als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß nach der BauWVO möglich  
GRZ = 0,4 GFZ = 1,0 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1. Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1. Straßenverkehrsflächen, Maßangaben in Metern zwischen den Zäunen mit öffentl. Grünstreifen

4.2. Fußwege, Maßgabe in Meter zwischen den Zäunen

4.3. Private Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze usw.)

4.4. Verkehrsberuhigung

4.5. Flächen für Verkehrsanlagen, für die VERMERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

5.1. Trafostation

6. GRÜNFLÄCHEN

6.1. Öffentliche Grünflächen/Verkehrsgrünflächen

6.2. Spielplatz

7.1. Vorschlag für neu zu pflanzende Bäume nach Ziffer 0.7.1, der textlichen Festsetzungen, bindend für einen Hausbau

7.2. Standortvorschläge für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

7.3. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Strauchgruppen

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

8.1. Flächen für Stellplätze

8.2. Stellplätze, Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt

8.3. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

8.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 8 (Änderungsbereich)

8.5. Erweiterungsbereich

8.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

9.1. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaul. Entwicklung

9.2. Parzellennummer

9.3. Bestehende Gebäude mit Satteldach

9.4. Bestehende Nebengebäude (Garagen)

9.5. Höhenlinien

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE**

9.1. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaul. Entwicklung

9.2. Parzellennummer

9.3. Bestehende Gebäude mit Satteldach

9.4. Bestehende Nebengebäude (Garagen)

9.5. Höhenlinien

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 600 m<sup>2</sup>

0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen:  
Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung: Holzlaten/Mahlel- und Bretterzaun, nach Möglichkeit unprägnant, Oberflächenbehandlung mit Holzschutzmittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten. Die Hecken sind mit Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Stützsauren: Für erforderliche Geländeabstufungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Betonsockel bis max. 1,00 m über Gelände zulässig.

Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehwegoberkante höchstens 1,00 m

Sockel: unzulässig

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und des Hauptgebäude anzupassen.  
Traufhöhe: im Mittel nicht über 2,75 m  
Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.2. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.5.3. Teilschen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stellplatz bzw. Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

0.5.4. Garagen und Nebengebäude bis 2,75 m Traufhöhe können an der Nachbar-grenze errichtet werden. Darüberhinaus ist ein Grenzabstand in beider-seitige Einverständnis zulässig.

0.6. GEBÄUDE (geplante Wohngebäude)

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.1. (Hauptst. WR)  
Dachform: Satteldach 36° - 42° oder Satteldach mit Kruppelwale  
Dachdeckung: Platten oder Biberschwanziegel rot bis 1,40 m Ansichtfläche als stehende oder abgeschleppte Guppe, max. 2 Stück je Dachfläche, im inneren Drittel der Dachfläche  
Dachgaupen:  
Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)  
Kniestock: nur konstruktiv zulässig bis maximal 0,30 m  
Ortgang-überstand: mindestens 0,20 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Längsseite bis 1,80 m zulässig  
Trauf-überstand: mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 1,80 m zulässig  
Sockelhöhe: max. 0,30 m (farblich nicht abgesetzt)  
Traufseitige Handhöhe: nicht über 4,50 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche  
Seitenverhältnis: Giebelbreite : Trauflänge = 1 : 1,3  
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 0,50 m betragen.

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.2. (Hauptst. U+D)  
Dachform: Satteldach 36° - 42°  
Dachdeckung: Platten oder Biberschwanziegel rot  
Dachgaupen:  
Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)  
Kniestock: nur konstruktiv zulässig bis maximal 0,30 m  
Ortgang-überstand: mindestens 0,20 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 1,80 m zulässig  
Trauf-überstand: mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Längsseite bis 1,80 m zulässig  
Sockelhöhe: max. 0,30 m (farblich nicht abgesetzt)  
Traufseitige Handhöhe: nicht über 4,50 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche  
Seitenverhältnis: Giebelbreite : Trauflänge = 1 : 1,3  
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 0,50 m betragen.

0.6.3. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.3. (Hauptst. U+II)  
Dachform: Satteldach 26° - 32°  
Dachdeckung: Platten oder Biberschwanziegel rot  
Dachgaupen:  
Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)  
Kniestock: nur konstruktiv zulässig bis maximal 0,30 m  
Ortgang-überstand: mindestens 0,20 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 1,80 m zulässig  
Trauf-überstand: mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Längsseite bis 1,80 m zulässig  
Sockelhöhe: max. 0,30 m (farblich nicht abgesetzt)  
Traufseitige Handhöhe: nicht über 3,00 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche  
Seitenverhältnis: Giebelbreite : Trauflänge = 1 : 1,3  
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 0,50 m betragen.

0.7. BEPFLANZUNG

0.7.1. Die Bepflanzung der Gärten und privaten Grundstücke muß landschafts-gerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obst-bäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis groß-kroniger einheimischer Laubbau zu pflanzen, davon mindestens ein Baum als sogenannter "Hausbau" an der im Plan gekennzeichneten Stelle.

**Artenauswahl:**

Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Sommerleiche, Vogelbeere, Bergulme, Traubeneiche, Linde, Haselnuß, Heckenrösche, Hartriegel, Weißdorn, Schiele, Schneeball, Faltenkappchen, Alpenjohannisbeere, Wildrose

Sträucher: Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Ulex glabra, Prunus padus, Tilia cordata, Corylus avellana, Lonicera xylosteum und Tatarica, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Viburnum opulus und Iantana, Eonymus europaeus, Ribes alpinum, sanguineum, rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosissima, nitida, wagneri und hugonis, Saccus nigra u. racemosa, Salix aurita, pupurea, nana, caprea, sativiana rapens und wehrhamii, Saphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii

Holunder, Strauchweiden, Schneebere

Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei jedoch keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie unter 0.7.). Für die Bepflanzung von Wänden sind geeignete alle Efeu- und Parthenocissus Arten (Wilder Wein) sowie Obstspalierarten zuzulassen.

0.7.2. Zur Sicherung der Ortsrandeinsparung ist für alle Baugrundstücke an nördlichen und nordwestlichen Rand zur freien Landschaft hin, mit dem Bauantrag ein entsprechender Bepflanzungsplan mit einzureichen.

0.7.3. Artenzusammensetzung:  
Bäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Heister 2xv. 200 - 250 cm  
Linde (Tilia cordata) Heister 2xv. 200 - 250 cm  
Eiche (Quercus pedunculata) Heister 2xv. 150 - 200 cm  
10 x Wildrose (rosa canina) 2xv. Busche 100 - 150 cm  
10 x Pfaffenhütchen (Eunangium europ.) 2xv. Busche 80 - 100 cm  
13 x Schiele (Prunus spinosa) 2xv. Busche 80 - 150 cm  
10 x Hasel (Corylus avellana) 2xv. Busche 100 - 150 cm  
10 x Hartriegel (Cornus sanguinea) 2xv. Busche 100 - 150 cm  
10 x Holunder (Sambucus nigra) 2xv. Busche 100 - 150 cm  
10 x Vogelbeere (Sorbus aucuparia) 2xv. Busche 100 - 150 cm  
10 x Hasel (Corylus avellana) 2xv. Busche 100 - 150 cm  
10 x Zaunrose (Rosa rubiginosa) 2xv. Busche 100 - 150 cm  
7 x Liguster (Ligustrum vulgare) 2xv. Busche 100 - 150 cm

Eine Änderung dieser Situation erscheint aber dringend geboten. Durch die Umpflanzung kann zudem eine Stichstraße entfallen, so daß die bisher nicht bebauten Flächen städtebaulich sinnvoll parzelliert und bebaut werden können.

Die Änderung ist aus städtebaulichen und verkehrstechnischen sowie wirtschaftlichen Gründen erforderlich. Sie ist zugleich Voraussetzung für die Durchführung der Erschließung, die 1990 erfolgt. Die erforderlichen Haushaltsmittel dafür sind im Haushalt 1990 bereitgestellt.

Betreffend das Grundstück "Röding" Fl. Nr. 526 und 526/1 wird auf Wunsch des Grundstückseigentümers auf eine Parzellierung und Erschließung zur Reinwaldstraße hin verzichtet. Die Änderung für dieses Grundstück beschränkt sich auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche, wobei später die Erschließung nur mehr zum Hohen Kreuz bzw. zur Ostdeutschen Straße hin erfolgen kann.

Die Erweiterung beinhaltet lediglich eine Bestandsfortschreibung der bereits erstellten Eichendorffstraße, der daran anschließenden Bebauung auf Grundstück Fl. Nr. 516 sowie der erfolgten Veranlassung betreffend die Grundstücke Fl. Nr. 515/2, 515/3, 515/4, 515/5 und 515 Teilfläche, da Teile dieser Flächen bisher nicht in Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Roding I enthalten waren.

**3. Satzungsbeschluss:**

**PRAERABEL**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BauWVO erläßt der Stadtrat folgende

**SATZUNG**

**§ 1**

Das Änderungsdeckblatt Nr. 08 i. d. Fassung vom 24.01.1991 zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Roding I" ist beschlossen.

**§ 2**

Die Festsetzungen des Änderungsdeckblattes Nr. 08 werden mit Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, den 25.01.1991

Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN NR.610-10-01 DECKBLATT "RODING I"**

3. Nr. 23.1.2. VIII. NR. 08  
Deckblatt Nr. 8) rechtsverbindlich: 16.12.91

STADT RODING  
LANDKREIS CHAM  
REG. BEZIRK O.F.F.

1. Änderungs- u. Erweiterungsbeschluss des Stadtrates vom 25.04.90 - Deckblatt Nr. 08

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 25.04.90 die Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 08 nach § 2 BauWVO beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.05.90 ersichtlich bekanntgegeben.

2. Fachstellenantrag Roding, den 25.01.1991...

Den beteiligten Trägern öffentlicher Berlang wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauWVO vom Vorentwurf des Deckblattes Nr. 08 in der Fassung vom 25.04.90 eine angemessene Frist von 22.06.90 bis 20.07.90 gesetzt.

3. Bürgerbeteiligung Roding, den 25.01.1991...

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauWVO ist öffentlicher Berlangung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 08 in der Fassung vom 25.04.90 in der Zeit vom 11.06.90 bis 25.06.90 stattgefunden.

4. Auslegung: Roding, den 25.01.1991...

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 08 i.d. Fassung vom 27.03.1990 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauWVO in der Zeit vom 15.11.1990 bis 15.12.1990 in der Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 05.11.1990 ersichtlich bekannt gemacht.

5. Sitzung: Roding, den 25.01.1991...

Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.01.1991 Nr. 395 das Deckblatt Nr. 08 gemäß § 10 BauWVO in der Fassung vom 24.01.1991 als Satzung beschlossen.

6. Anzeigeverfahren: Roding, den 06.10.91...

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 08.10.1991 Nr. B-23.12 VIII keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauWVO zum Deckblatt Nr. 08 geltend gemacht.

7. Inkrafttreten: Roding, den 16.12.91...

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauWVO am 16.12.1991 ersichtlich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 08 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 08 ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff. sowie der §§ 214 und 215 BauWVO ist hier hingewiesen worden.

8. Planung: Roding, den 27.09.1990 - Entwurf Stadtbaumeister Roding

gezeichnet am 25.04.90  
geändert am 27.09.90  
geändert am 24.01.1991 - Endfertigung

Stadtbauamt Roding  
NORD  
M 1:1000



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### 1.1. Wohnbauflächen

1.1.1.  Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO 1990

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 2.1. Zahl der Vollgeschosse

Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl:  
Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1.  als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß (als Vollgeschoß n. Bay80 möglich)  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.2.  als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß (als Vollgeschoß nach der Bay80 möglich)  
GRZ = 0,4 GFZ = 1,0 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.3.  als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß nach der Bay80 möglich,  
GRZ = 0,4 GFZ = 1,0 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

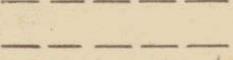
## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1.  Baugrenze

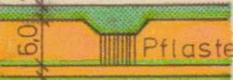
## 4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1.  Straßenverkehrsflächen, Maßangaben in Metern zwischen den Zäunen mit öffentl. Grünstreifen

4.2.  Fußwege, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen

4.3.  Private Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze usw.)

4.4.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4.5.  Grünfläche  
Fahrbahn  
Gehweg  
Verkehrsberuhigung

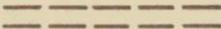
## 5. FLÄCHEN FÜR VERSÖRGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

5.1.  Trafostation

## 6. GRÜNFLÄCHEN

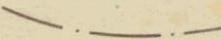
- 6.1.  öffentliche Grünflächen/Verkehrsgrünflächen
- 6.2.  Spielplatz
- 7.1.  Vorschlag für neu zu pflanzende Bäume nach Ziffer 0.7.1. der textlichen Festsetzungen, bindend für einen "Hausbaum"
- 7.2.  Standortvorschläge für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 7.3.  Bindung für die Erhaltung von Baum- und Strauchgruppen

## 8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 8.1. St Flächen für Stellplätze
- 8.2. Gz Stellplätze, Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt
- 8.3.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 8.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 8 (Änderungsbereich)
-  Erweiterungsbereich
- 8.5.  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

### 9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 9.1.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaul. Entwicklung
- 9.2.  Parzellenummer
- 9.3.  Bestehende Gebäude mit Satteldach
- 9.4.  Bestehende Nebengebäude (Garagen)
- 9.5.  Höhenlinien

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE

### 0.1.1. Offen

## 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

### 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 600 m<sup>2</sup>

## 0.3. FIRSTRICHTUNG

### 0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.

## 0.4. EINFRIEDUNGEN

### 0.4.1. Einfriedungen:

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung:  
Holzlatten/Hanichel- und Bretterzaun, nach Möglichkeit unprägniert,  
wenn Oberflächenbehandlung, <sup>dann</sup> mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.  
Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten. Die Hecken sind mit Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Stützmauern: Für erforderliche Geländeabstützungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Betonsockel bis max. 1,00 m über Gelände zulässig.

Höhe des Zaunes: Über Straßen- bzw. Gehwegoberkante höchstens 1,00 m

Sockel: unzulässig

0.7.2.

0.7.3.

## 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

### 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.

Traufhöhe: Im Mittel nicht über 2,75 m  
Kellergaragen sind unzulässig.

### 0.5.2. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

### 0.5.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stellplatz bzw. Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

### 0.5.4. Garagen und Nebengebäude bis 2,75 m Traufhöhe können an der Nachbargrenze errichtet werden. Darüberhinaus ist ein Grenzsanbau in beiderseitigem Einverständnis zulässig.

0.6. GEBÄUDE (Geplante Wohngebäude)

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.1. (Haustyp I+D)

Dachform Satteldach  $36^{\circ}$  -  $42^{\circ}$ , oder Satteldach mit Krüppelwalm

Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot

Dachgauben: bis  $1,40 \text{ m}^2$  Ansichtsfläche als stehende oder abgeschleppte Gaube, max. 2 Stück je Dachfläche, im inneren Drittel der Dachfläche

Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)

Kniestock: zulässig bis  $1,00 \text{ m}$ , gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette  
Bei Holzverkleideten Dachgeschoß sind höhere Kniestöcke, die sich durch das Abschleppen des Daches ergeben, zulässig.

Ortgang-überstand: mindestens  $0,20 \text{ m}$ , nicht über  $0,80 \text{ m}$ , bei Balkon an der Giebelseite bis  $1,80 \text{ m}$  zulässig

Trauf-überstand: mindestens  $0,40 \text{ m}$ , nicht über  $0,80 \text{ m}$ , bei Balkon an der Längsseite bis  $1,80 \text{ m}$  zulässig.

Sockelhöhe: max.  $0,30 \text{ m}$  (farblich nicht abgesetzt)

Traufseitige Wandhöhe: nicht über  $4,50 \text{ m}$  ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche

Seitenverhältnis: Giebelbreite : Trauflänge =  $1 : 1,3$

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal  $0,50 \text{ m}$  betragen.

- 0.6.2. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.2. (Haustyp U+I+D)
- Dachform: Satteldach  $36^{\circ}$  -  $42^{\circ}$
- Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot
- Dachgauben: zulässig bis  $1,40 \text{ m}^2$  Ansichtsfläche als stehende oder abgeschleppte Gaube, max. 2 Stück je Dachfläche, im inneren Drittel der Dachfläche
- Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
- Kniestock: nur konstruktiv zulässig bis maximal  $0,30 \text{ m}$
- Ortgang-Überstand: mindestens  $0,20 \text{ m}$ , nicht über  $0,80 \text{ m}$ , bei Balkon an der Giebelseite bis  $1,80 \text{ m}$  zulässig
- Trauf-Überstand: mindestens  $0,40 \text{ m}$ , nicht über  $0,80 \text{ m}$ , bei Balkon an der Längsseite bis  $1,80 \text{ m}$  zulässig.
- Sockelhöhe: max.  $0,30 \text{ m}$  (farblich nicht abgesetzt)
- Traufseitige Wandhöhe: nicht über  $6,50 \text{ m}$  ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche
- Seitenverhältnis: Giebelbreite : Trauflänge =  $1 : 1,3$
- Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal  $0,50 \text{ m}$  betragen.

- 0.6.3. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.3. (Haustyp U+II)
- Dachform: Satteldach  $26^{\circ}$  -  $32^{\circ}$
- Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot
- Dachgauben: unzulässig
- Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
- Kniestock: nur konstruktiv zulässig bis maximal  $0,30 \text{ m}$
- Ortgang-Überstand: mindestens  $0,20 \text{ m}$ , nicht über  $0,80 \text{ m}$ , bei Balkon an der Giebelseite bis  $1,80 \text{ m}$  zulässig
- Trauf-Überstand: mindestens  $0,40 \text{ m}$ , nicht über  $0,80 \text{ m}$ , bei Balkon an der Längsseite bis  $1,80 \text{ m}$  zulässig.
- Sockelhöhe: max.  $0,30 \text{ m}$  (farblich nicht abgesetzt)
- Traufseitige Wandhöhe: nicht über  $9,00 \text{ m}$  ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche
- Seitenverhältnis: Giebelbreite : Trauflänge =  $1 : 1,3$
- Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal  $0,50 \text{ m}$  betragen.

## 0.7 BEPFLANZUNG

### 0.7.1. Private Grünflächen

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  $300 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen, davon mindestens ein Baum als sogenannter "Hausbaum" an der im Plan gekennzeichneten Stelle.

Artenauswahl:

Bäume:

Bergahorn  
Hainbuche  
Sommereiche  
Vogelbeere  
Bergulme  
Traubenkirsche  
Linde

*Acer pseudoplatanus*  
*Carpinus betulus*  
*Quercus robur*  
*Sorbus aucuparia*  
*Ulmus glabra*  
*Prunus padus*  
*Tilia cordata*

Sträucher:

Haseleuß  
Heckenkirsche  
  
Hartriegel  
Weißdorn  
Schlehe  
Schneeball  
  
Pfaffenkäppchen  
Alpenjohannisbeere  
Wildrose

*Lonicera xylosteum* und  
*tatarica*  
*Cornus sanguinea*  
*Crataegus monogyna*  
*Prunus spinosa*  
*Viburnum opulus* und  
*tantana*  
*Euonymus europaeus*  
*Ribes alpinum, sanguineum*  
*rosa canina, rugosa, mul-*  
*tiflora rubiginosa,*  
*spinosissima, nitida,*  
*mayesii und hugonis*  
*Sabacus nigra u. racemosa*  
*Salix aurita, pupurea*  
*nana, caprea, smithiana*  
*repens und wehrhahnii*  
*Symphoricarpos albus,*  
*orbicalatus und chenault*

agniert,

Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei jedoch keine Thujaen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie unter 0.7.). Für die Berankung von Wänden sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus Arten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

0.7.2.

Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist für alle Baugrundstücke am nördlichen und nordwestlichen Rand zur freien Landschaft hin, mit dem Bauantrag ein entsprechender Bepflanzungsplan mit einzureichen.

0.7.3.

Ausgangspunkt...

- Baumarten:
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) Heister  
2xv. 200 - 250 cm
  - Linde (*Tilia cordata*) Heister  
2xv. 200 - 250 cm
  - Eiche (*Quercus p-dunculata*) Heister  
2xv. 150 - 200 cm
- Straucharten:
- 10 % Wildrose (*rosa canina*)  
2xv. Büsche 100 - 150 cm
  - 10 % Pfaffenhütchen (*Eunonymus europ*)  
2xv. Büsche 80 - 100 cm
  - 13 % Schlehe (*Prunus spinosa*)  
2xv. Büsche 80 - 150 cm
  - 10 % Hasel (*Corylus avellana*)  
2xv. Büsche 100 - 150 cm
  - 10 % Hartriegel (*Cornus sanuginea*)  
2xv. Büsche 100 - 150 cm
  - 10 % Holunder (*Sambucus nigra*)  
2xv. Büsche 100 - 150 cm
  - 10 % Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
2xv. Büsche 100 - 150 cm
  - 10 % Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
2xv. Büsche 100 - 150 cm
  - 10 % Zaunrose (*Rosa rubiginosa*)  
2xv. Büsche 100 - 150 cm
  - 7 % Liguster (*Lugustrum vulgare*)  
2xv. Büsche 100 - 150 cm

0.8. WASSERWIRTSCHAFT

- 0.8.1. Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 0.8.2. Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 0.8.3. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.

0.9. ABSTANDSFLÄCHEN

- 0.9.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

1. Änderungs- und Erweiterungsbeschluß des Stadtrates vom 25.04.90  
- Deckblatt Nr. 08

Der Stadtrat beschließt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Roding I", genehmigt von der Regierung der Oberpfalz mit Re-Nr. II.11-1191rod6 vom 14.10.1969

durch die Aufstellung eines qualifizierten Änderungsdeckblattes im Sinne des § 30 BauGB zu ändern und zu erweitern.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten: von der Ostdeutschen Straße und der Straße Am Hohen Kreuz sowie dem Grundstück Fl.Nr. 529
- im Nordwesten und Südwesten: von den Grundstücken Fl.Nr. 515, 506, 506/2 und 508 Teilfläche
- im Süden: von den Grundstücken Fl.Nr. 518/6, 514/7, 514, 514/8, 514/2, 514/4, 512/5, 512/6, 511 und 529/32
- im Norden: vom Grundstück Fl.Nr. 520/2, 520 Restfläche und 521

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Roding: Fl.Nr. 520 Teilfläche (Lobmeyer), 506/3 (Eichendorffstraße), 506/5, 516, 515/5, 515/4, 515/3, 515/2, 524/1, 524/4, 524/2, 524, 520/5, 523/1, 523/2, 523/3, 523, 508 Teilfläche (Reinwaldstraße), 525/1, 525/2, 525/3, 525, 520/1, 526, 526/1, 512, 512/2, 512/3

Es ist beabsichtigt, den Änderungs- und Erweiterungsbereich als reines Wohngebiet (WR) gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Roding I beizubehalten.

Mit der Erstellung des Änderungsdeckblattes Nr. 08 wird das Stadtbauamt beauftragt.

3. Satzungsbeschluß:

P R Ä M B E L

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

S A T Z U N G

§ 1

Das Änderungsdeckblatt Nr. 08 - i.d. Fassung vom 24.01.1991 zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Roding I" ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Änderungsdeckblattes Nr. 08 werden mit Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, den 25.01.1991

  
Baumel

1. Bürgermeister



1. Änderungs- u. Erweiterungsbeschluss:

Roding, den 25.01.1991...

*E. Stummel*  
1. Bürgermeister



Der Stadtrat hat in der Sitzung am 25.04.90 die Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 08 nach § 2 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.05.90 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Fachstellenanhörung:

Roding, den 25.01.1991...

*E. Stummel*  
1. Bürgermeister

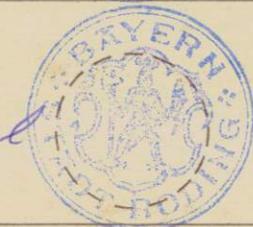


Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Deckblattes Nr. 08 in der Fassung vom 25.04.90 eine angemessene Frist vom 22.06.90 bis 20.07.90 gesetzt.

3. Bürgerbeteiligung:

Roding, den 25.01.1991...

*E. Stummel*  
1. Bürgermeister



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 08 in der Fassung vom 25.04.1990 hat in der Zeit vom 11.06.90 bis 29.06.90 stattgefunden.

4. Auslegung:

Roding, den 25.01.1991...

*E. Stummel*  
1. Bürgermeister



Der Entwurf des Deckblattes Nr. 08 i.d. Fassung vom 27.09.1990 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.1990 bis 17.12.1990 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 06.11.1990 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Satzung:

Roding, den 25.01.1991...

*E. Stummel*  
1. Bürgermeister



Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.01.1991 Nr. 385 das Deckblatt Nr. 08 gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 24.01.1991 als Satzung beschlossen.

6. Anzeigeverfahren:

Cham, den 08.10.91

gez.  
*Zimmigibl*



Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 08.10.1991 Nr. B-23.1.2 VIII keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zum Deckblatt Nr. 08 geltend gemacht.

7. Inkrafttreten:

Roding, den 16.12.91

*E. Stummel*  
1. Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 16.12.1991 ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 08 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 08 ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hier hingewiesen worden.