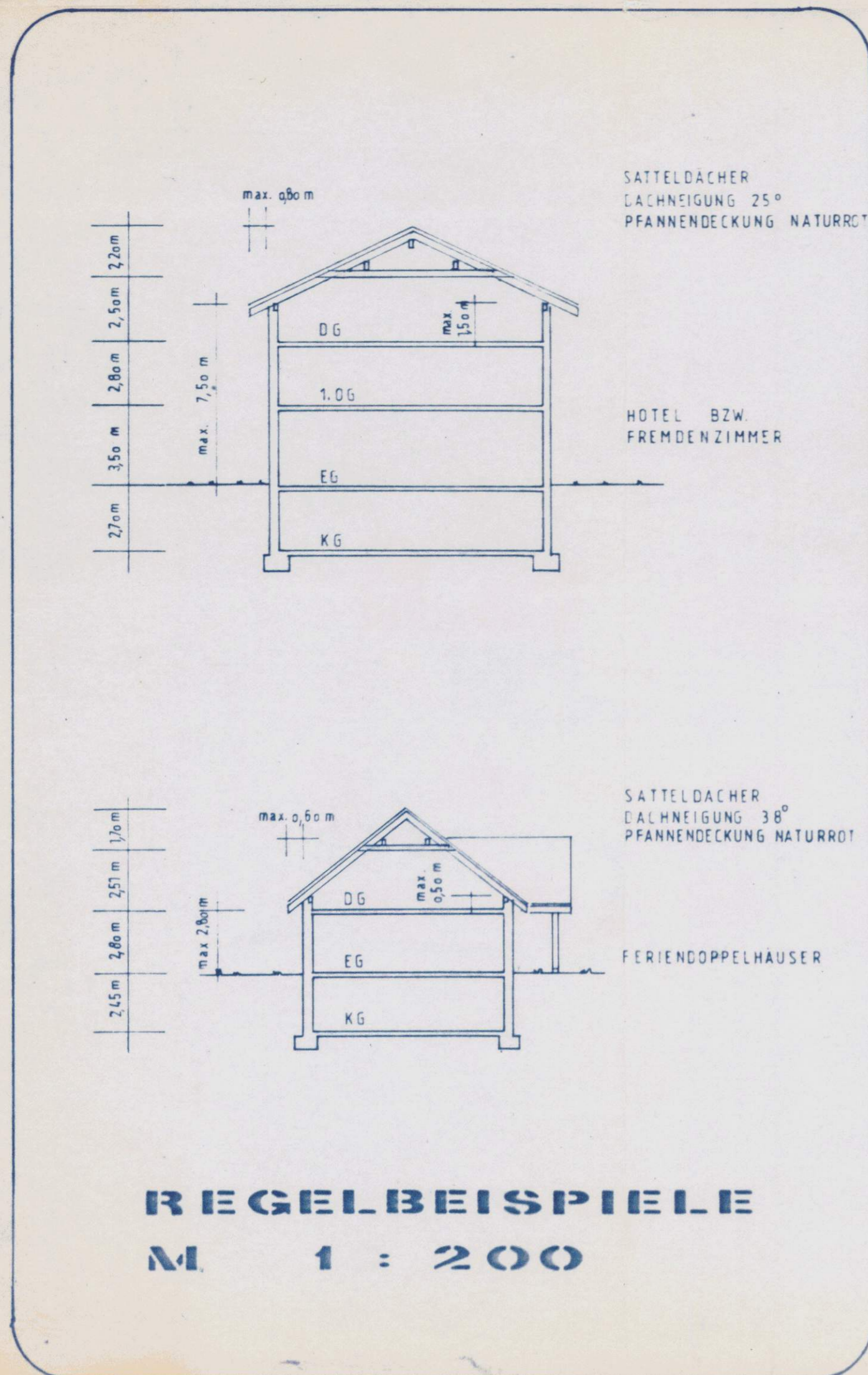
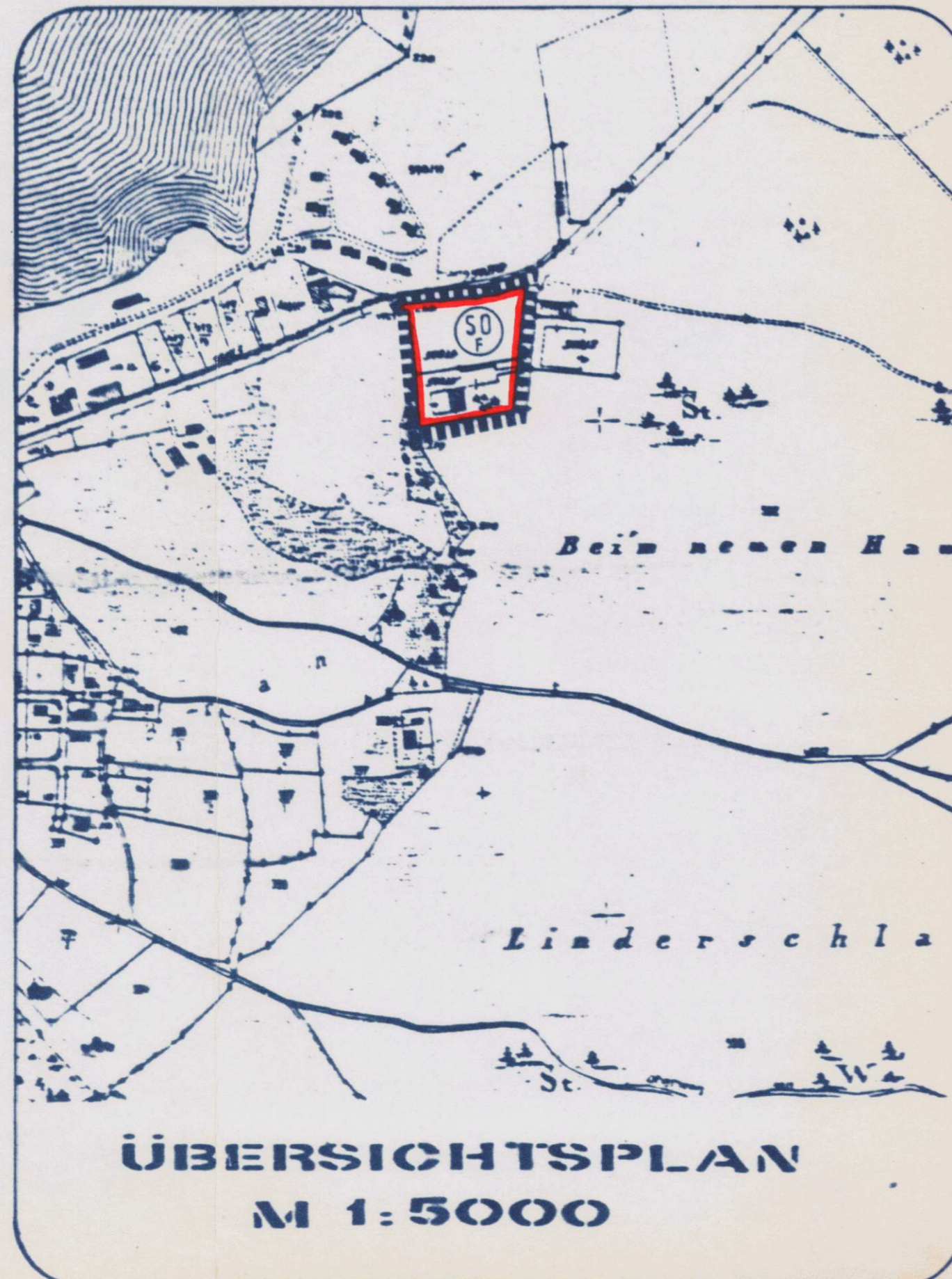
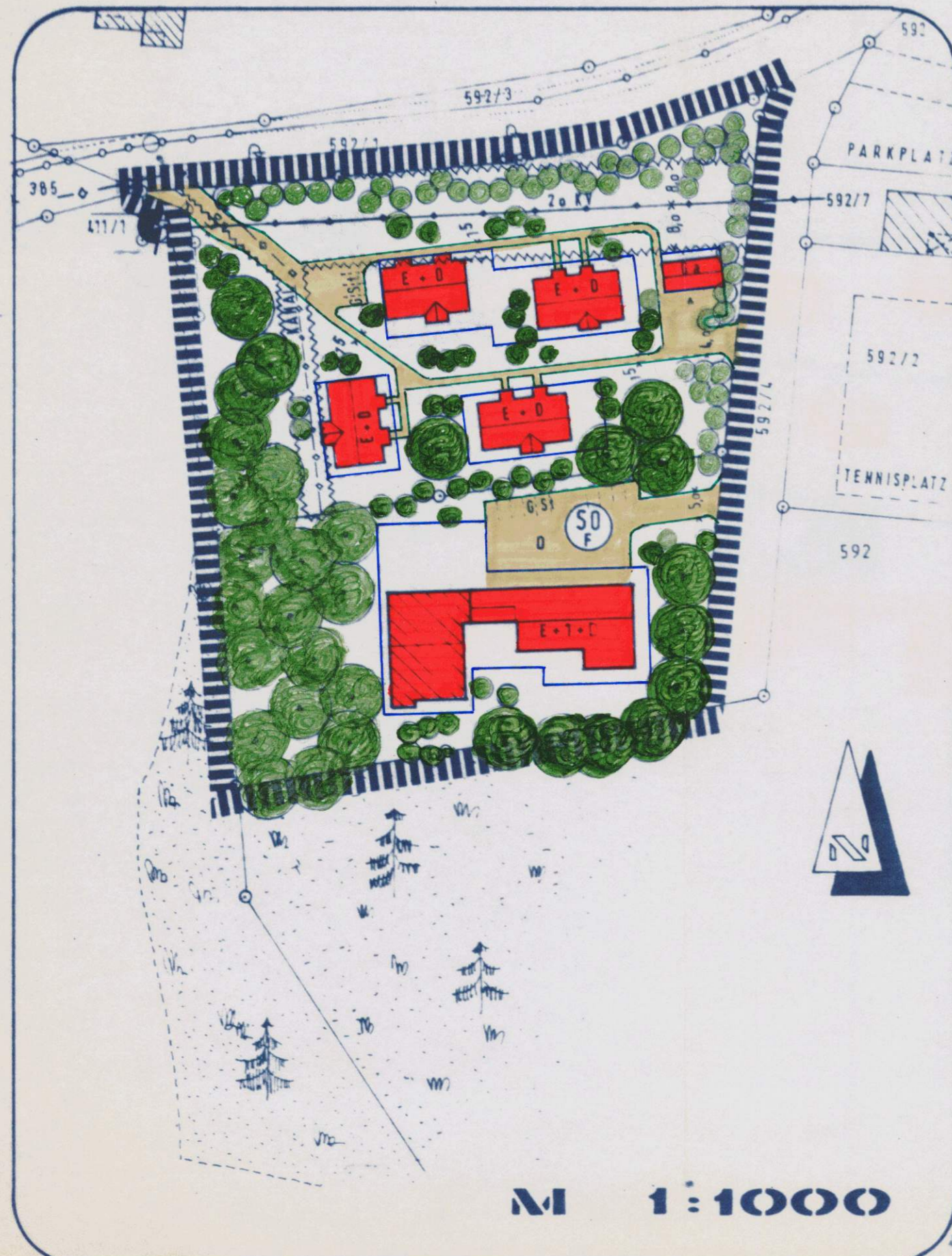


BEBAUUNGSPLAN "FERIENGEBIET NEUBAU - OST"



BEBAUUNGS- VORSCHRIFTEN

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1. Die Ferienanlage ist "Sondergebiet" nach § 10 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4 Baunutzungsverordnung.

1.1.2. Zulässig sind Gebäude, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Erschließung geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen (z.B. Ferienhäuser, Hotel, Fremdenappartements). Außerdem sind nicht ruhestörende Freizeit-, Sport- und Spielanlagen, sowie Sitzplätze zulässig.

1.1.3. Stellplätze, Garagen oder Unterstelldächer sind nur an den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

2.2 Mess der baulichen Nutzung

2.2.1. Geschosflächenzahl (GFZ) 0,8 bei Feriendoppelhäuser, (GFZ) 1,0 bei Hotels + Fremdenappartements soweit sich aus den Baugrenzen kein geringeres Maß ergibt.

2.2.2. Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bei Feriendoppelhäuser, Hotels und Ferienappartements, soweit sich aus den Baugrenzen kein geringeres Maß ergibt; die maximal überbaubare Fläche der einzelnen Feriendoppelhäuser darf 180 m² nicht überschreiten.

2.2.3. Geschosshöhe

Zulässig sind Gebäude mit Keller-, Erd- und Dachgeschoß, wobei das Keller- und Dachgeschoß die im Regelbeispiel dargestellte maximale Raumhöhe nicht überschreiten darf. Die Geschosshöhe wird als Höchstgrenze im Sinne des § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2.3 Bauweise

Im Baugebiet wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BBauG festgesetzt. Es sind nur Ferien- und Doppelhäuser, sowie Hotels und Fremdenappartements gem. den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

2.4 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

2.4.1. Die Anordnung der einzelnen Ferienhäuser und die Firstrichtung sind bindend in die Planunterlagen eingetragen.

2.4.2. Die Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
Feriendoppelhäuser: max. Traufhöhe: 2,80 m
max. Firsthöhe: 6,80 m
Hotel und Ferienappartements: max. Traufhöhe: 7,50 m
max. Firsthöhe: 11,0 m

3. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

- 3.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind bindend.
- 3.2 Einfriedungen im Bebauungsgebiet sind als Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,0 m zulässig und mit heimischen Gehölzen und Sträuchern einzuzäunen. Von Zaunsockeln ist abzusehen.
- 3.3 Sockelhöhe über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,10 m.
- 3.4 Die Fenster sind als einflügelige Holz-Fenster im stehenden Format zu unterteilen.
- 3.5 Größere Fensteröffnungen sind durch kräftige Setzhölzer zu unterteilen.
- 3.6 Fenster und Haustüren sind ausschließlich in Holz auszuführen.
- 3.7 Der Außenputz ist in ortsüblicher Art als Rauhputz oder glatter Putz in heller Farbe herzustellen. Zierputze sind unzulässig.
- 3.8 Malerische Dekor oder sonstige Motivmalereien an den Außenwänden sind unzulässig.
- 3.9 Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Holzanstriche sind nur mit nicht deckenden Farben in Brauntönen zulässig.
- 3.10 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach gem. den planischen Festsetzungen auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhen nicht über 2,75 m.
- 3.11 Werbegeräte sind mit Ausnahme im Bereich der geplanten Hotelanlage bzw. den Appartements unzulässig.
- 3.12 Gestaltung der Gebäude
Dachform : Satteldach Ferienhäuser 38°, Hotel 25°
Dachdeckung : Pfannendeckung, naturrot
Dachüberstände : Traufe + Ortsgang max. 60 cm bei Feriendoppelhäuser bei Balkonüberdachung max. 1,80 m
Traufe 80 cm bei Hotel + Appartements
Kniestock : Ferienhäuser max. 0,50 m
Hotel bzw. Ferienappartements: max. 1,50 m

3.13 Grünflächen

Die auf den Grundstücken vorhandenen Gehölze sind, soweit es die Durchführung der baulichen Maßnahmen gestattet, zu erhalten. Die zu beseitigenden Gehölze werden im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die durch die Baumaßnahme notwendig gewordene Abholzung durch standortsgemäße heimische Gehölze (Bergahorn, Halnbuche, Sommerliche, Vogelbeere, Bergulme, Traubenkirsche, Linde, Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Schneeball, Pfaffenkappchen, Strauchweiden, Alpenjohannisbeere, Wildrosen, Holunder, Schneebeere) anzupflanzen.

4. AUSNAHMEN

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt, zur Vermeidung von Härten und bei Vorliegen besonderer Verhältnisse hinsichtlich der festgesetzten Baulinien und -grenzen, Ausnahmen gewähren, wenn dadurch das öffentliche Interesse, die notwendigen Abstandsflächen nach BayBO sowie Rechte oder erhebliche Interesse Dritter nicht beeinträchtigt werden.

5. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Wohnbauflächen

5.1.2. Sondergebiet (Feriengbiet) § 10, BauNVO

5.2. Mass der baulichen Nutzung

5.2.1. Zahl der Vollgeschosse
Geplante Gebäude mit eingetragener Geschosshöhe
Mittelstrich = Firstrichtung

5.2.2. Feriendoppelhäuser als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß.
Bei GRZ = 0,4 GFZ = 0,8, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

5.2.3. Hotel + Fremdenappartements als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß + DG
bei GRZ = 0,4 GFZ = 1,0, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

5.3. Bauweise, Baugrenzen

5.3.1. offene Bauweise

5.3.2. Baugrenze

5.4. Verkehrsflächen

5.4.1. private Verkehrsfläche auf dem Grundstück

5.4.2. private Erschließungswege auf dem Grundstück

5.5 Kennzeichnung u. nachrichtliche Übernahme

5.5.1. oberirdische Mittelspannungsleitung 20 KV

5.5.2. unterirdischer Abwasserkanal

5.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

5.6.1. neu zu pflanzende Bäume und Sträucher nach Ziffer 3.13 der textlichen Festsetzungen

5.6.2. Baumbestand, der aufrecht zu erhalten ist

5.7. Hinweise und sonstige Planzeichen

5.7.1. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

5.7.2. Garagen mit Angabe der Einfahrt

5.7.3. vorhandene Grundstücksgrenzen

5.7.4. Grenzsteine, Grenzpunkte

5.7.5. geplante Grundstücksgrenze

5.7.6. Flurnummern

5.7.7. Maßzahlen

5.7.8. bestehende Bebauung (Hotel)

5.7.9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.7.10. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (20 KV-Leitung + Abwasserkanal) ausgenommen der im Plan festgesetzten Gebäude

6. PRÄAMBEL

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

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan "Feriengbiet Neubau-Ost" in der Fassung vom 10.07.84 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, den 10.07.84

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
FERIENGEBIET NEUBAU - OST
NR. 610 10 170
STADT LANDKREIS RÖDING CHAM OBERPF.
ÜBERSICHTSPLAN M: 15000
REGELBEISPIELE M: 1200

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.11.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 31.01.84 ortsüblich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.84 hat in der Zeit vom 01.02.85 bis 26.02.85 stattgefunden.

3. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.3.84 wurde mit Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 18.05.84 bis 18.05.84 öffentlich ausgelegt.

4. SATZUNG
Die Stadt RÖDING hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.7.84 den Bebauungsplan ge. § 10 BBauG in der Fassung vom 10.7.84 als Satzung beschlossen.

5. GENEHMIGUNG
Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 7.1.85, Nr. 510/23, 6.3. gem. § 11 BBauG genehmigt.

6. INKRAFTTRETEN
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 22.01.85 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 11 sowie § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.

ARCHITEKT,
DIPLOM-INGENIEUR
BOGM-BRANTL-STR. 1
84305 RÖDING
TEL. 09437/2864
ARCHIT. BY AK 110777
RÖDING, 10.07.85
GEÄNDERT 13.3.84
28.3.84
EINBEREITUNG 10.7.84
Ältliche Flurkarten i.M. 1:1000 Stand der Vermessung v.J. Nach Angabe des Vermessungsbes zu genauer Maßstabnahme nicht geeignet. Die Erläuterung des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- u. entsorgungseinrichtungen erfolgte an keine Vermessungsgenauigkeit. Aussoßen u. Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse u. die Bodenbeschaffenheit können weder aus den a.d.L. Karten noch aus Zeichnung u. Text abgeleitet werden. Für nachrichtliche Übersichtsplanungen u. Genehmigungsverfahren keine Gewähr übernommen werden.




M 1:1000

5. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Wohnbauflächen

5.1.2.  Sondergebiet (Feriengebiet) § 10, BauNVO

5.2. Mass der baulichen Nutzung


5.2.1. Zahl der Vollgeschosse

Geplante Gebäude mit eingetragener Geschößzahl


Mittelstrich = Firststrichtung

5.2.2. Feriendoppelhäuser als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.



Bei  GRZ = 0,4 GFZ = 0,8, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

5.2.3. Hotel + Fremdenappartements als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschöß + DG


bei  GRZ = 0,4 GFZ = 1,0, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.


5.3. Bauweise, Baugrenzen

5.3.1.  offene Bauweise


5.3.2.  Baugrenze

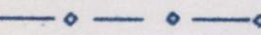
5.4. Verkehrsflächen

5.4.1.  private Verkehrsfläche auf dem Grundstück


5.4.2.  private Erschließungswege auf dem Grundstück


5.5 Kennzeichnung u. nachrichtliche Übernahme

5.5.1.  oberirdische Mittelspannungsleitung 20 KV


5.5.2.  unterirdischer Abwasserkanal

5.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft


5.6.1.  neu zu pflanzende Bäume und Sträucher nach Ziffer 3.13 der textlichen Festsetzungen


5.6.2.  Baumbestand, der aufrecht zu erhalten ist


5.7. Hinweise und sonstige Planzeichen

5.7.1.  Flächen für Gemeinschaftsstellplätze


5.7.2.  Garagen mit Angabe der Einfahrt


5.7.3.  vorhandene Grundstücksgrenzen


5.7.4.  Grenzsteine, Grenzpunkte


5.7.5.  geplante Grundstücksgrenze

5.7.6.  Flurnummern

5.7.7.  Maßzahlen

5.7.8.  bestehende Bebauung (Hotel)

5.7.9.  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.7.10.  Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (20 KV-Leitung + Abwasserkanal) ausgenommen der im Plan festgesetzten Gebäudeteile

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Die Feriensiedlung ist "Sondergebiet" nach § 10 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4 Baunutzungsverordnung.

1.1.2. Zulässig sind Gebäude, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Erschließung geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen (z.B. Ferienhäuser, Hotel, Fremdenappartements) .

Außerdem sind nicht ruhestörende Freizeit-, Sport- und Spieleinrichtungen, sowie Sitzplätze zulässig.

1.1.3. Stellplätze, Garagen oder Unterstelldächer sind nur an den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

2.2 Mass der baulichen Nutzung

2.2.1. Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 bei Feriendoppelhäuser, (GFZ) 1,0 bei Hotels + Fremdenappartements soweit sich aus den Baugrenzen kein geringeres Maß ergibt.

2.2.2. Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bei Feriendoppelhäuser, Hotels und Ferienappartements, soweit sich aus den Baugrenzen kein geringeres Maß ergibt; die maximal überbaubare Fläche der einzelnen Feriendoppelhäuser darf 160 m² nicht überschreiten.

2.2.3. Geschoßzahl

Zulässig sind Gebäude mit Keller-, Erd- und Dachgeschoß, wobei das Keller- und Dachgeschoß die im Regelbeispiel dargestellte maximale lichte Raumhöhe nicht überschreiten darf.

Die Geschoßzahl wird als Höchstgrenze im Sinne des § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2.3 Bauweise

Im Baugebiet wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BBauG festgesetzt. Es sind nur Ferien und Doppelhäuser, sowie Hotels und Fremdenappartements gem. den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

2.4 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

2.4.1. Die Anordnung der einzelnen Ferienhäuser und die Firstrichtung sind bindend in die Planunterlagen eingetragen.

2.4.2. Die Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

Feriendoppelhäuser: max. Traufhöhe: 2,80 m

max. Firshöhe : 6,80 m

Hotel und Ferien- max. Traufhöhe: 7,50 m

appartements max. Firshöhe : 11,0 m

3. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

- 3.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind bindend.
- 3.2 Einfriedungen im Bebauungsgebiet sind als Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,0 m zulässig und mit heimischen Gehölzen und Sträuchern einzugrünen. Von Zaunsockeln ist abzusehen.
- 3.3 Sockelhöhe über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,10 m.
- 3.4 Die Fenster sind als einflügelige Holz-Fenster im stehenden Format zu unterteilen.
- 3.5 Größere Fensteröffnungen sind durch kräftige Setzhölzer zu unterteilen.
- 3.6 Fenster und Haustüren sind ausschließlich in Holz auszuführen.
- 3.7 Der Außenputz ist in ortsüblicher Art als Rauhputz oder glatter Putz in heller Farbe herzustellen. Zierputze sind unzulässig.
- 3.8 Malerische Dekor oder sonstige Motivmalereien an den Außenwänden sind unzulässig.
- 3.9 Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Holzanstriche sind nur mit nicht deckenden Farben in-Brauntönen zulässig.
- 3.10 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach gem. den planischen Festsetzungen auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhen nicht über 2,75 m.
- 3.11 Werbeeinrichtungen sind mit Ausnahme im Bereich der geplanten Hotelanlage bzw. den Apartementhauses unzulässig.
- 3.12 Gestaltung der Gebäude
- | | |
|----------------|--|
| Dachform | : Satteldach Ferienhäuser 38°; Hotel 25° |
| Dachdeckung | : Pfannendeckung, naturrot |
| Dachüberstände | : Traufe + Ortgang max. 60 cm/bei Feriendoppelhäuser
bei Balkonüberdachung max. 1,80 m
Traufe 80 cm/bei Hotel + Apartments |
| Kniestock | : Ferienhäuser max. 0,50 m
Hotel bzw. Ferienapartements: max. 1,50 m |

3.13 Grünflächen

Die auf den Grundstücken vorhandenen Gehölze sind, soweit es die Durchführung der baulichen Maßnahmen gestattet, zu erhalten. Die zu beseitigenden Gehölze werden im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die durch die Baumaßnahme notwendig gewordene Abholzung durch standortsgemäße heimische Gehölze (Bergahorn, Hainbuche, Sommerliche, Vogelbeere, Bergulme, Traubenkirsche, Linde, Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Schneeball, Pfaffenkäppchen, Strauchweiden, Alpenjohannisbeere, Wildrosen, Holunder, Schneebeere) anzupflanzen.

4. AUSNAHMEN

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt, zur Vermeidung von Härten und bei Vorliegen besonderer Verhältnisse hinsichtlich der festgesetzten Baulinien und -grenzen, Ausnahmen gewähren, wenn dadurch das öffentliche Interesse, die notwendigen Abstandsflächen nach BayBO sowie Rechte oder erhebliche Interesse Dritter nicht beeinträchtigt werden.

6. PRÄAMBEL

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

Satzung

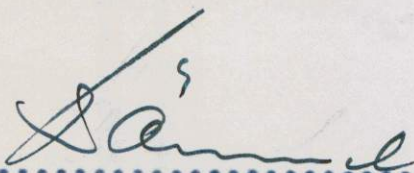
§ 1

Der Bebauungsplan "Feriengebiet Neubäu-Ost" in der Fassung vom 10.07.84 ist beschlossen.

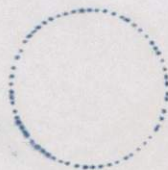
§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, den 10.07.84



.....
Bürgermeister



1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

RODING DEN 31.01.84

Bäumel

BAÜMEL 1. BGM.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.11.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 31.01.84 ortsüblich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

RODING DEN 24.02.84

Bäumel

BAÜMEL 1. BGM.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.84 hat in der Zeit vom 01.02.84 bis 24.02.84 stattgefunden.

3. AUSLEGUNG

RODING DEN 18.05.84

Bäumel

BAÜMEL 1. BGM.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.3.84 wurde mit Begründung gem. § 2 A Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 18.4. bis 18.5.84 öffentlich ausgelegt.

4. SATZUNG

RODING DEN 10.07.84

Bäumel

BAÜMEL 1. BGM.

Die Stadt RODING hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.7.84 den Bebauungsplan ge. § 10 BBauG in der Fassung vom 10.7.84 als Satzung beschlossen.

5. GENEHMIGUNG

CHAM DEN 7.01.85

KLINKE REGIERUNGSRAT

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 7.1.85 Nr. 510-23.6.3. gem. § 11 BBauG genehmigt.

6. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 29.01.85 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 14 c sowie § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.