

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nutzungsart:**
Das Baugelände ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BBl I S. 1764) in offener Bauweise.
- Hauptgebäude:**
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Flurstücksgrenzen sind bindend.
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind Höchstgrenzen.
 - Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 5:4 betragen.
 - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtdomäne des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (Höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).
 - Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28° und 38° (ohne 30°) auszubilden und mit naturtonen Ton- oder Leinwandziegel zu bedecken. Die Dachüberstände an Traufe und Driegen sind zwischen 0,60 m und 1,0 m auszubilden.
 - Dachgauben sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig.
 - Als Außenputz sind Gipsputz oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig.
 - Die Traufhöhe darf auch an der Traufseite, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ "II" 6,30 m und beim Typ "I" + 0* 4,50 m nicht übersteigen.
 - Ein evtl. Kleinstock darf beim Typ "II" 0,30 m und beim Typ "I" + 0* 1,00 m nicht übersteigen.
 - Glasbausteinfenster sind nicht zulässig.
- Schallschutz nach Vorwort DIN 18 005:**
Entlang der Bundesstraße 85 wird ein Lärmschutzwall mit 6- bis 8-reihiger Schutzpflanzung angelegt. Die Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels liegt im Anhang bei. Regelprofile bei den Parzellen 1, 4, 8 und 11 siehe Anhang. Der zulässige Wert wird bei Nacht um 12 dB(A) und am Tag um 9 dB(A) überschritten. Es sind vorzuschlagen: In Nabebereich der B 85 der Einbau von Schallschutzfenstern, und die Schlafzimmer auf die von der Straße abgewandten Hausseite zu verlegen. Bei den Gebäuden der Parzellen 4, 7, 9 und 11 sind auf der zur B 85 hingewandten Hausseite die Fenster des Dachgeschosses als Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" auszuführen.
- Nebengebäude (Garagen):**
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Natur- und Farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachbedeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauteil in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachbedeckung usw. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzuschließen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNutzungsverordnung ein Einmischrecht festgesetzt. Bei dem Parzellen mit vorhandener Bebauung sind außer Garagen auch andere Nebengebäude zugelassen.
- 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 m² zu beschränken. Bei Leuchtschildern sind grelle Farben, Farbwechselungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Namenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausdehnung von 0,60 m nicht überschreiten.
- Einfriedigung:**
 - An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Feldern und Rohmauern mit einer maximalen Höhe von 1,10 m einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 10 cm betragen darf, zulässig.
 - An der vorderen der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Zäune aus Holz mit einer Gesamthöhe von 1,00 m und einer Sockelhöhe von 10 cm zulässig. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Die Holzbohle müssen einheitlich mit naturbraunem Holzschutzmittel (nicht zu dunkel) imprägniert werden. Pfeiler für Gartenzäune und Tore sind zulässig in Naturstein oder verputzten Mauerwerk.
- Terrassierung:**
Terrassierungen sind weitgehend zu vermeiden. Sie sind nur zulässig, wenn sie höchstens bis 0,60 m über das gewachsene Gelände reichen und durch Flachböden (30° Neigung) oder Natur- bzw. Treckermauern (Maximalhöhe 0,60 m) mit Bepflanzung in das Gelände eingefügt werden.
- Bepflanzung:**
Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünstreifen (Vorgärten) ist landschaftsrechtlich mit heimischen Sträuchern und Gehäusen einschließlich Obstbäumen durchzuführen. Die Pflanzungen sind gärtnerisch zu pflegen.
Artensammlung:
Blüher: Bergahorn, Holzbuche, Sommerliche, Vogelbeere, Bergulme, Traubeneiche
Sträucher: Hainbuche, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Pfaffenhütchen, Alpen-Johanniskraut, Wildrosen, Heide, Strauchweiden, Schwarzerbeere.
Je ca. 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- Freileitungen und Antennen:**
sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer und Antennen sind, soweit möglich, im Dachboden, im Giebel oder an der der Straße abgewandten Seite anzubringen. Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.
- Abstandflächen:**
Die Abstandflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, müssen mindestens 3 m betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben. Bei den Parzellen 54, 55 und 61 können auf Grund der vorhandenen Bebauung die Abstandflächen nicht eingehalten werden. Ausnahmen werden gestattet.
- Eingeringung:**
Zur Eingeringung der Baugeländergrenzen, wie im Plan festgesetzt, sind vierreihige Schutzpflanzungen zu errichten. Als Pflanzmaterial sind heimische Laubbäume wie Ahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Holzbuche, Rotbuche und Birke und heimische Sträucher wie Salweide, Hasel, Liguster, Hartriegel und Schneeball zu verwenden.
- Solarheizungen:**
Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA** Allgem. Wohngebiet § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**
 - Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen GRZ 0,4 / GFZ 0,8
 - Zahl der Vollgeschosse:
(Geplante Gebäude mit eingetragener Geschosshöhe: Mittelteil = Firsttrichtung)
 - Als Höchstgrenze: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bzw. Erdgeschoss und Dachgeschoss
Bei WA: GRZ 0,4 GFZ 0,8
soweit sich nicht aus den Festsetzungen der Baugrenzen geringere Werte ergeben.
 - Bestehende Bebauung
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:**
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - VERKEHRSMÄRKEN:
Straßenverkehrsflächen
Gehsteige und Öffentliche Fußwege
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - GRÜNLÄNDEN:
vierreihige Schutzpflanzung, 4 m breit
bepflanzte Grünflächen Öffentlich
Grünflächen privat, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
 - SONSTIGE FESTSETZUNGEN:
Garagenzufahrt
Garage
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Flurnummern:
Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurnummern: 382/1, 382/2, 382/3, 382/4, 382/5, 382/6, 382/7, 382/8, 382/9, 382/10, 382/11, 382/12, 382/13, 382/14, 382/15, 382/16, 382/17, 382/18, 382/19, 382/20, 382/21, 382/22, 382/23, 382/24, 382/25, 382/26, 382/27, 382/28, 382/29, 382/30, 382/31, 382/32, 382/33, 382/34, 382/35, 382/36, 382/37, 382/38, 382/39, 382/40, 382/41, 382/42, 382/43, 382/44, 382/45, 382/46, 382/47, 382/48, 382/49, 382/50, 382/51, 382/52, 382/53, 382/54, 382/55, 382/56, 382/57, 382/58, 382/59, 382/60, 382/61, 382/62, 382/63, 382/64, 382/65, 382/66, 382/67, 382/68, 382/69, 382/70, 382/71, 382/72, 382/73, 382/74, 382/75, 382/76, 382/77, 382/78, 382/79, 382/80, 382/81, 382/82, 382/83, 382/84, 382/85, 382/86, 382/87, 382/88, 382/89, 382/90, 382/91, 382/92, 382/93, 382/94, 382/95, 382/96, 382/97, 382/98, 382/99, 382/100.
- KERNZEICHNUNG UND WICHTIGSTE ÜBERNAHMEN:**
 - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).
 - Parzellennummer
 - REGELBEISPIELE: M. 1:200
 - DACHNEIGUNG 28-38°
naturrote Ton- oder Leinwandziegel
max. 4,50 m Höhe, 275 cm Tiefe
 - DACHNEIGUNG 25-32°
max. 6,30 m Höhe, 275 cm Tiefe
 - Höhenlinien
 - Flurstücknummern
 - 20 KV-Mittelspannungsleitung der ÖBB mit Schutzstreifen
 - Sichtdreieck
 - Trafostation
 - Schallschutzdämm Öffentlich (bepflanzt) Näheres siehe Begründung

VERFAHRENSMERKE

- Aufstellungsbeschluss:**
Roding, den 03.03.1983
Bürgermeister
- Bürgerbeauftragung:**
Roding, den 29.08.1983
Bürgermeister
- Fachstellenbeteiligung:**
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 30.03.1983 gem. § 2 Abs. 5 BauNVO beteiligt.
- Billigungsbeschluss:**
Beschluss über Billigung und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 23.02.1984.
- Auslegung:**
Roding, den 18.05.1984
Bürgermeister
- Satzung:**
Roding, den 10.07.1984
Bürgermeister
- Genehmigung:**
Der Landratamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 23.01.1985, Nr. 25/85, gemäß § 11 BauNVO genehmigt.
- Inkrafttreten:**
Roding, den 29.01.1985
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN „NEUBAU-OST“

STADT RODING NR. 610 10 160
LANDKREIS CHAM REG. BEZIRK / OPF

MASSTAB BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

PRÄMBEL

Planunterlagen:
Ärtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:5000 Stand der Vermessung vom Jahre 1982. Nach Angabe des Vermessungsamtes ist der genaue Höhenanbau nicht gegeben.
Die Lage des Baubestandes der topographischen Geländehöhe sowie der vor- und zurückgesetzten Flächen sind im Flurstückskarte (siehe Ärtliche Flurkarten) eingetragen.

Satzung

§ 1
Der Bebauungsplan "Neubau Ost" in der zuletzt geänderten Fassung vom 10.07.1984 ist als Satzung beschlossen.

§ 2
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten Ärtlichen Bauvorschriften werden nach der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Cham mit Bekanntmachung der Auslegung rechtsverbindlich.

STADTBAUAMT RODING
SCHULSTRASSE 12
8495 RODING
Roding, den 10.07.1984
Bürgermeister

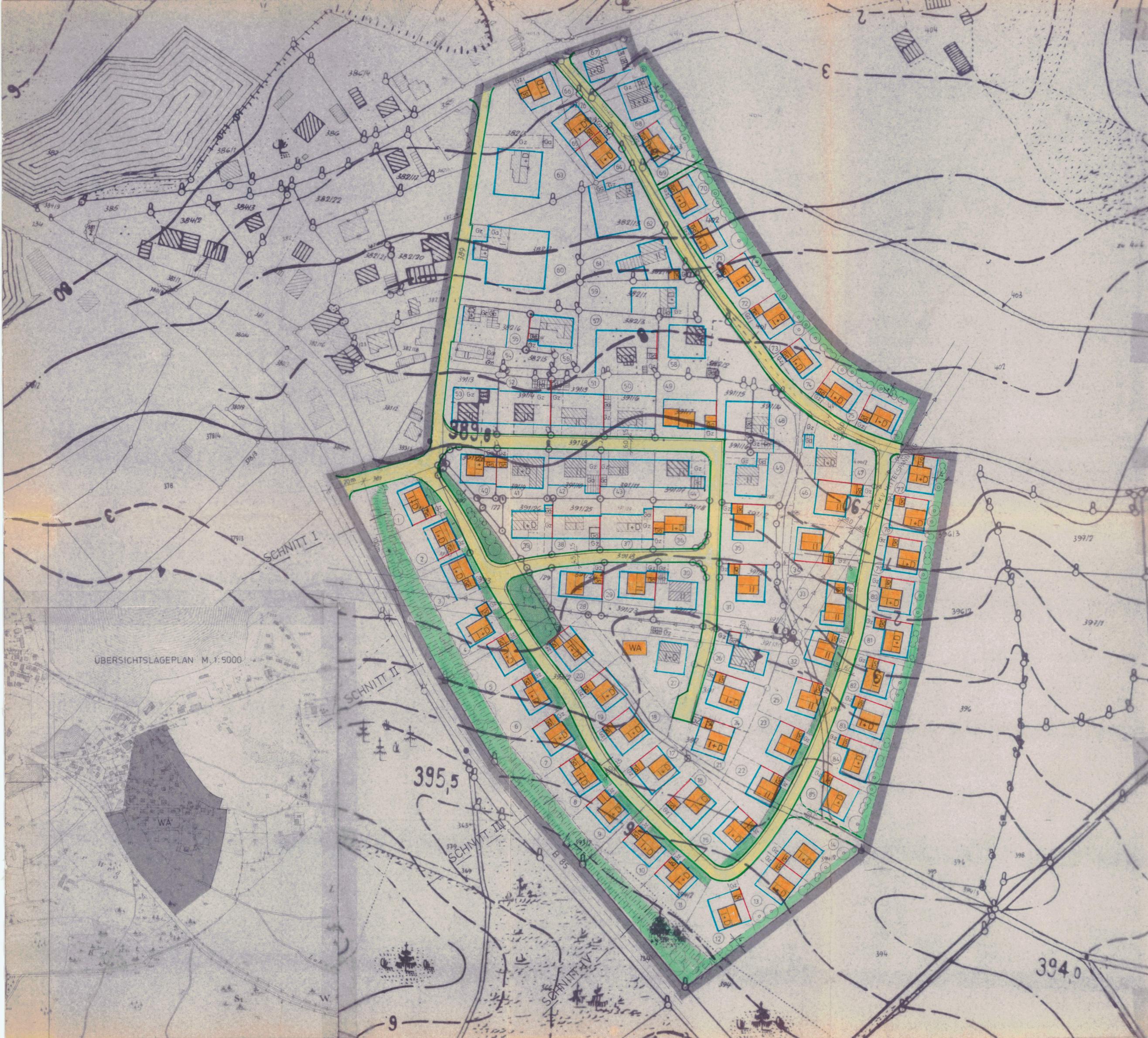
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1:5000

SCHNITT I

SCHNITT II

SCHNITT III

SCHNITT IV



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1:5000

SCHNITT I

SCHNITT II

SCHNITT III

SCHNITT IV

395,5

394,0

B 85

WA

WA

106

389,8

404

403

402

396,3

397,7

397,1

396,2

396

396

394,5

394

394

394

9

3

2

134

387,2

378

380,9

378,4

376,3

379,3

381,1

380,4

382,1

384,2

384,3

382,2

382,0

382,1

382,2

382,3

382,4

382,5

382,6

382,7

382,8

382,9

381,1

381,2

381,3

381,4

381,5

381,6

381,7

381,8

381,9

381,10

381,11

381,12

381,13

381,14

381,15

381,16

381,17

381,18

381,19

381,20

381,21

381,22

381,23

381,24

386

386,1

386,2

386,3

386,4

386,5

386,6

386,7

386,8

386,9

386,10

386,11

386,12

386,13

386,14

386,15

386,16

386,17

386,18

386,19

386,20

386,21

386,22

386,23

386,24

386,25

386,26

386,27

386,28

386,29

386,30

386,31

386,32

386,33

386,34

386,35

386,36

386,37

386,38

386,39

386,40

386,41

386,42

386,43

386,44

386,45

386,46

386,47

386,48

386,49

386,50

386,51

386,52

386,53

386,54

386,55

386,56

386,57

386,58

386,59

386,60

386,61

386,62

386,63

386,64

386,65

386,66

386,67

386,68

386,69

386,70

386,71

386,72

386,73

386,74

386,75

386,76

386,77

386,78

386,79

386,80

386,81

386,82

386,83

386,84

386,85

386,86

386,87

386,88

386,89

386,90

386,91

386,92

386,93

386,94

386,95

386,96

386,97

386,98

386,99

386,100

386,101

386,102

386,103

386,104

386,105

386,106

386,107

386,108

386,109

386,110

386,111

386,112

386,113

386,114

386,115

386,116

386,117

386,118

386,119

386,120

386,121

386,122

386,123

386,124

386,125

386,126

386,127

386,128

386,129

386,130

386,131

386,132

386,133

386,134

386,135

386,136

386,137

386,138

386,139

386,140

386,141

386,142

386,143

386,144

386,145

386,146

386,147

386,148

386,149

386,150

386,151

386,152

386,153

386,154

386,155

386,156

386,157

386,158

386,159

386,160

386,161

386,162

386,163

386,164

386,165

386,166

386,167

386,168

386,169

386,170

386,171

386,172

386,173

386,174

386,175

386,176

386,177

386,178

386,179

386,180

386,181

386,182

386,183

386,184

386,185

386,186

386,187

386,188

386,189

386,190

386,191

386,192

386,193

386,194

386,195

386,196

386,197

386,198

386,199

386,200

386,201

386,202

386,203

386,204

386,205

386,206

386,207

386,208

386,209

386,210

386,211

386,212

386,213

386,214

386,215

386,216

386,217

386,218

386,219

386,220

386,221

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. WA

Allgem. Wohngebiet § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

2.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1.

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen
GRZ 0,4 / GFZ 0,8

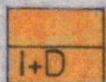
2.2.



Zahl der Vollgeschosse:

(Geplante Gebäude mit eingetragener Geschößzahl:
Mittelstrich = Firstrichtung)

2.3.



Als Höchstgrenze: Erdgeschoß und 1. Obergeschoß bzw.
Erdgeschoß und Dachgeschoß

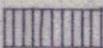
Bei WA: GRZ 0,4 GFZ 0,8

soweit sich nicht aus den Festsetzungen der Baugrenzen ge-
ringere Werte ergeben.

2.4.



Bestehende Bebauung



3.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.1.



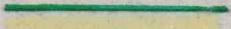
Baulinie

3.2.

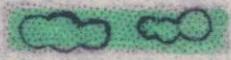


Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN:

4.  Straßenverkehrsflächen
- 4.1.  Straßenverkehrsflächen
- 4.2.  Gehsteige und öffentliche Fußwege
- 4.3.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN:

- 5.1.  vierreihige Schutzpflanzung, 4 m breit
- 5.2.  bepflanzte Grünflächen öffentlich
- 5.3.  Grünflächen privat, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

- 6.1. Gz Garagenzufahrt
- 6.2. Ga Garage
- 6.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

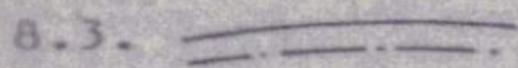
6.5. Flurnummern:

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurnummern:

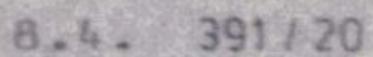
382/1, 382/2, 382/3, 382/4, 382/5, 382/6, 382/7, 382/8, 382/9, 382/13,
382/14, 382/26, 389, 391, 391/2, 391/3, 391/4, 391/5, 391/6, 391/7, 391/8,
391/9, 391/10, 391/11, 391/12, 391/13, 391/14, 391/15, 391/16, 391/17,
391/18, 391/19, 391/20, 391/22, 391/23, 391/24, 391/25, 391/26, 391/27,
391/28, 391/29, 391/30, 392, 393, 393/2, 393/4, 393/5, 393/6, 394/2, 396/4,
396/5, 396/6, 400/2, 404/1, 404/2, 413/2 ganz und 395, 396, 396/2, 396/3,
401, 402, 403, 404 teilweise.

KEINZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

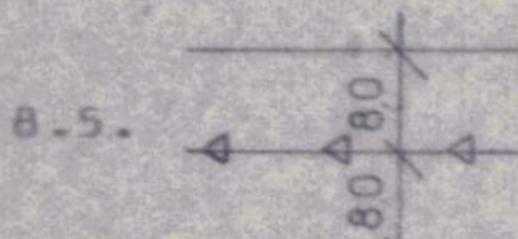
- 7.1. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).
- 7.2.  Parzellennummer



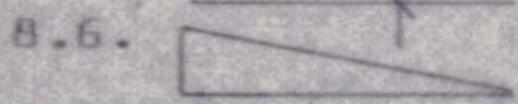
Höhenlinien



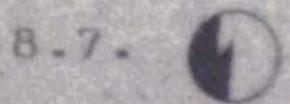
Flurstücksnummern



20 KV-Mittelspannungsleitung der Übag mit Schutzstreifen



Sichtdreieck



Trafostation



Schallschutzwand öffentlich (bepflanzt)
Näheres siehe Begründung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1764) in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude:

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoszzahlen sind Höchstgrenzen.
- c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 5:4 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 Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28 und 38° (ohne 30°) auszubilden und mit naturroten Tondachziegeln einzudecken. 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 Rauhputz in gedeckten Farben zulässig.
- h) Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ "II" 6,30 m und beim Typ "I + D" 4,50 m nicht übersteigen.
- i) Ein evtl. Kniestock darf beim Typ "II" 0,30 m und beim Typ "I + D" 1,00 m nicht übersteigen.
- j) Glasbausteinfenster sind nicht zulässig.

3. Schallschutz nach Vornorm DIN 18 005:

Entlang der Bundesstraße 85 wird ein Lärmschutzwall mit 6- bis 8-reihiger Schutzpflanzung angelegt.

Die Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels liegt im Anhang bei. Regelprofile bei den Parzellen 1, 4, 8 und 11 siehe Anhang. Der zulässige Wert wird bei Nacht um 12 dB(A) und am Tag um 9 dB(A) überschritten.

Es wird vorgeschlagen:

Im Nahbereich der B 85 der Einbau von Schallschutzfenstern, und die Schlaf-räume auf die von der Straße abgewandten Hausseite zu verlegen.

Bei den Gebäuden der Parzellen 4, 7, 9 und 11 sind auf der zur B 85 hingewandten Giebelseite die Fenster des Dachgeschosses als Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" auszuführen.

Nebengebäude (Garagen):

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

Bei der Errichtung von Doppelneighbäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung 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.

Bei den Parzellen mit vorhandener Bebauung sind außer Garagen auch andere Nebengebäude zugelassen.

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 m^2 zu beschränken.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von $0,30 \text{ m}^2$ und eine Ausladung von $0,60 \text{ m}$ nicht überschreiten.

Einfriedung:

a) An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Feldern und Rohrwänden mit einer maximalen Höhe von $1,10 \text{ m}$ einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 10 cm betragen darf, zulässig.

b) An der vorderen der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Zäune aus Holz mit einer Gesamthöhe von $1,00 \text{ m}$ und einer Sockelhöhe von 10 cm zulässig. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Die Holzzäune müssen einheitlich mit naturbraunem Holzschutzmittel (nicht zu dunkel) imprägniert werden. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Naturstein oder verputztem Mauerwerk.

7. Terrassen:

Terrassierungen 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.

8. 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.

Artenauswahl:

Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Sommereiche, Vogelbeere, Bergulme, Traubenkirsche

Sträucher: Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Pfaffenkäppchen, Alpenjohannisbeere, Wildrosen, Holunder, Strauchweiden, Schneebeere

Je ca. 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

9. Freileitungen und Antennen:

sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer und Antennen sind, soweit möglich, im Dachboden, im übrigen auf der der Straße abgewandten Seite anzubringen. Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

10. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, müssen mindestens 3 m betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

Bei den Parzellen 54, 55 und 61 können auf Grund der vorhandenen Bebauung die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Ausnahmen werden gestattet.

11. 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.

12. Solarheizungen:

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

PRÄAMBEL

Die Stadt Roding erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 949), Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl S. 903), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Satzung

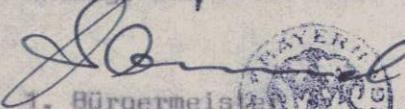
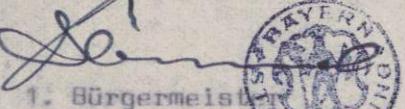
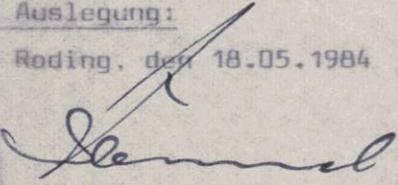
§ 1

Der Bebauungsplan "Neubäu Ost" in der zuletzt geänderten Fassung vom 10.07.1984 ist als Satzung beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Cham mit Bekanntmachung der Auslegung rechtsverbindlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß: Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03. März 1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 08. März 1983 ortsüblich bekanntgemacht.
- Roding, den 03.03.1983
- 
1. Bürgermeister
- 
2. Bürgerbeteiligung: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.1983 hat in der Zeit vom 13.04.1983 bis 29.04.1983 stattgefunden.
- Roding, den 29.04.1983
- 
1. Bürgermeister
- 
3. Fachstellenbeteiligung: Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 30.03.1983 gem. § 2 Abs. 5 BBauG beteiligt.
4. Billigungsbeschuß: Beschluß über Billigung und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 23.02.1984.
5. Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.1984 wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 18.04.1984 bis 18.05.1984 öffentlich ausgelegt. Diese wurde am 10.04.1984 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- Roding, den 18.05.1984
- 
1. Bürgermeister

6. Satzung:

Roding, den 10.07.1984

Die Stadt Roding hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10. Juli 1984 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Artikel 91 der BayBO in der Fassung vom 10.07.1984 als Satzung beschlossen.

Sein

1. Bürgerme



7. Genehmigung:

Cham, den 21.01.1985

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 21.01.1985 Nr. 510-23.6.1 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

.....
gez. Klinke Reg. R.

6. Inkrafttreten:

RODING, DEN 29.01.1985

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 29.01.1985 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im STADTBAUAMT RODING ZIMMER Nr. 101 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Bäumel

Bäumel
1. Bürgermeister

