

**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 Ziegeldächern einzudecken. 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.
- 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 Dachabdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauteil in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachabdeckung 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 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<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtschildern sind grelle Farben, Farbanscheinungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Namenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> 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 Holzsäule 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 landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehäuzen einschließlich Obstbäumen durchzuführen. Die Pflanzungen sind gärtnerisch zu pflegen.  
Artensammlung:  
Blüher: Bergahorn, Holzbuche, Sommerleiche, Vogelbeere, Bergulme, Traubeneiche  
Sträucher: Hainleutchen, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Pfaffenhütchen, Alpen-Johanniskraut, Wildrosen, Heidekraut, Strauchweiden, Schneebirn.  
Je ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbau zu pflanzen.
- Freileitungen und Antennen:**  
sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachantennen und Antennen sind, soweit möglich, im Dachboden, im Giebel oder an der 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, Birke und heimische Straucharten 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 Wallgeschosse:  
(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 Bebauungsplans
  - 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 Tondachziegel  
I+D, Gd
    - DACHNEIGUNG 25-32°  
II, Gd
  - Höhenlinien
  - Flurstücknummern
  - 20 KV-Mittelspannungsleitung der ÖBB mit Schutzstreifen
  - Sichtdreieck
  - Trafostation
  - Schallschutzdämm Öffentlich (bepflanzt) Näheres siehe Begründung

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 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 LRA - 55-57

PRÄMBEL

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

§ 2

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

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

GEZ 28.03.83 FI.  
ERG 23.02.84 SE  
GEAND. 10.07.84 SE

Vorbereitung vom 28.03.83  
Entwurf vom 23.02.84  
Befreiung vom 10.07.84

Techn. Amtsrat

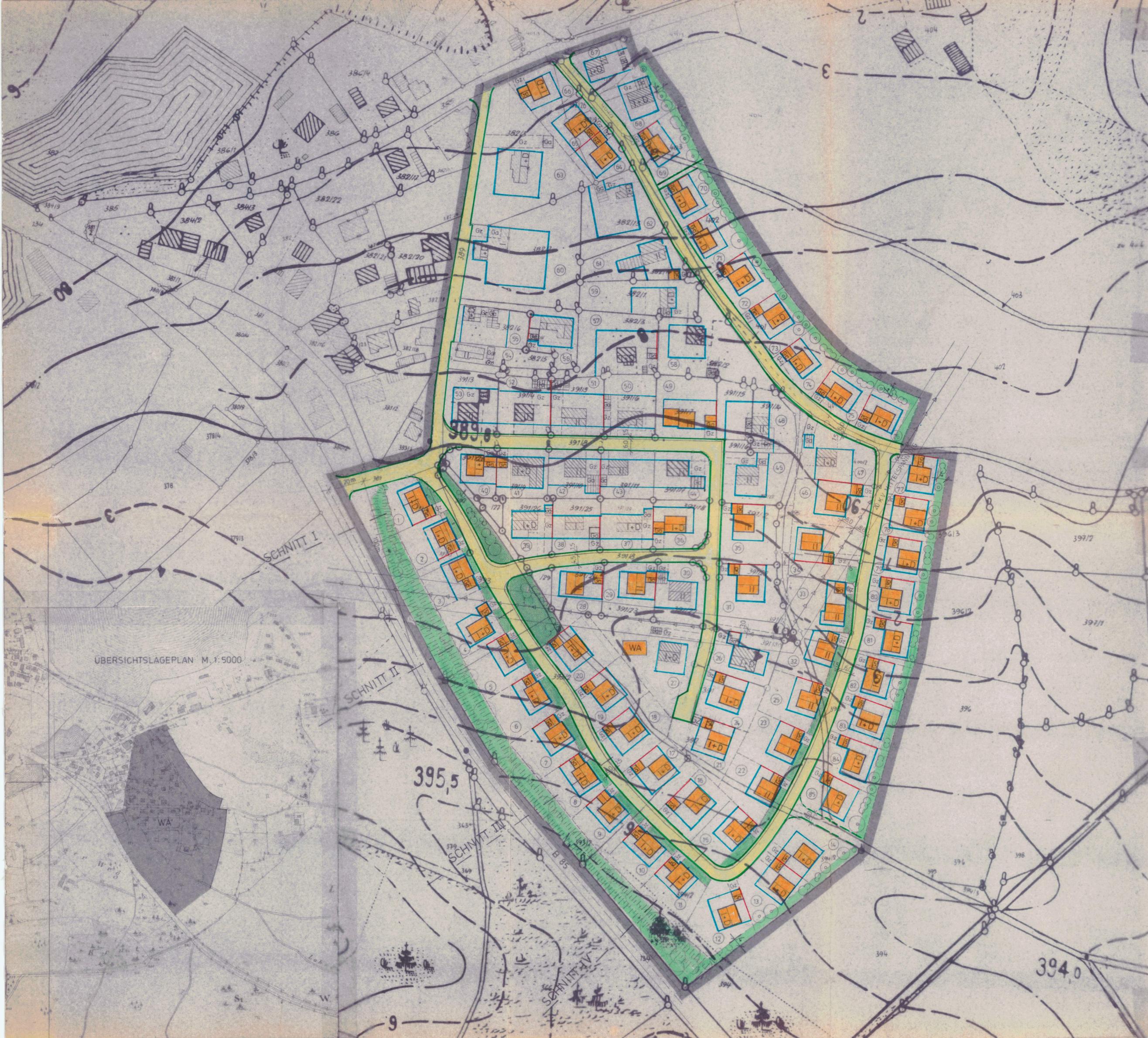
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1:5000

SCHNITT I

SCHNITT II

SCHNITT III

SCHNITT IV



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1:5000

SCHNITT I

SCHNITT II

SCHNITT III

SCHNITT IV

395,5

394,0

WA

WA

B 85

394

396

396,2

397,1

397,2

402

403

404

404

2

3

9

30,2

378

378,4

380,9

380,4

381,1

381,2

381,6

381,7

381,8

381,9

382,0

382,1

382,2

382,3

382,4

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

382,101

382,102

382,103

382,104

382,105

382,106

382,107

382,108

382,109

382,110

382,111

382,112

382,113

382,114

382,115

382,116

382,117

382,118

382,119

382,120

382,121

382,122

382,123

382,124

382,125

382,126

382,127

382,128

382,129

382,130

382,131

382,132

382,133

382,134

382,135

382,136

382,137

382,138

382,139

382,140

382,141

382,142

382,143

382,144

382,145

382,146

382,147

382,148

382,149

382,150

382,151

382,152

382,153

382,154

382,155

382,156

382,157

382,158

382,159

382,160

382,161

382,162

382,163

382,164

382,165

382,166

382,167

382,168

382,169

382,170

382,171

382,172

382,173

382,174

382,175

382,176

382,177

382,178

382,179

382,180

382,181

382,182

382,183

382,184

382,185

382,186

382,187

382,188

382,189

382,190

382,191

382,192

382,193

382,194

382,195

382,196

382,197

382,198

382,199

382,200

382,201

382,202

382,203

382,204

382,205

382,206

382,207

382,208

382,209

382,210

382,211

382,212

382,213

382,214

382,215

382,216

382,217

382,218

382,219

382,220

382,221

382,222

382,223

382,224

382,225

382,226

382,227

382,228

382,229

382,230

382,231

382,232

382,233

382,234

382,235

382,236

382,237

382,238

382,239

382,240

382,241

382,242

382,243

382,244

382,245

382,246

382,247

382,248

382,249

382,250

382,251

382,252

382,253

382,254

382,255

382,256

382,257

382,258

382,259

382,260

382,261

382,262

382,263

382,264

382,265

382,266

382,267

382,268

382,269

382,270

382,271

382,272

382,273

382,274

382,275

382,276

382,277

382,278

382,279

382,280

382,281

382,282

382,283

382,284

382,285

382,286

382,287

382,288

382,289

382,290

382,291

382,292

382,293

382,294

382,295

382,296

382,297

382,298

382,299

382,300

382,301

3

# 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

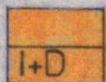
2.2.



Zahl der Vollgeschosse:

(Geplante Gebäude mit eingetragener Geschößzahl:  
Mittelstrich = Firstrichtung)

2.3.



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

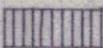
Bei WA: GRZ 0,4 GFZ 0,8

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

2.4.



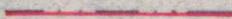
Bestehende Bebauung



3.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.1.



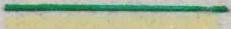
Baulinie

3.2.

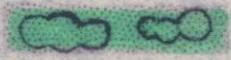


Baugrenze

#### 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

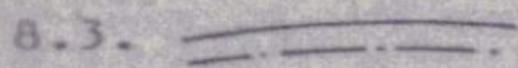
#### 6.5. Flurnummern:

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurnummern:

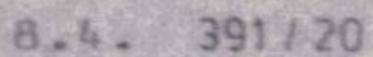
382/1, 382/2, 382/3, 382/4, 382/5, 382/6, 382/7, 382/8, 382/9, 382/13,  
382/14, 382/26, 389, 391, 391/2, 391/3, 391/4, 391/5, 391/6, 391/7, 391/8,  
391/9, 391/10, 391/11, 391/12, 391/13, 391/14, 391/15, 391/16, 391/17,  
391/18, 391/19, 391/20, 391/22, 391/23, 391/24, 391/25, 391/26, 391/27,  
391/28, 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:

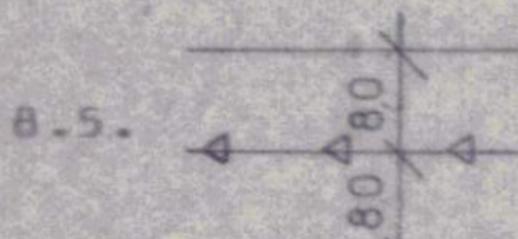
- 7.1. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).
- 7.2.  Parzellennummer



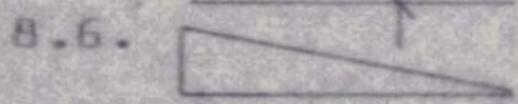
Höhenlinien



Flurstücksnummern



20 KV-Mittelspannungsleitung der Übag mit Schutzstreifen



Sichtdreieck



Trafostation



Schallschuttdamm 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 Geschosßzahlen 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 Ortgang 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 18 805:

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  $1 \text{ m}^2$  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  $10 \text{ cm}$  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  $10 \text{ cm}$  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 m<sup>2</sup> 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

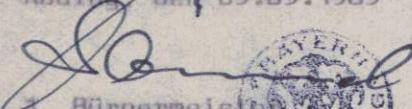
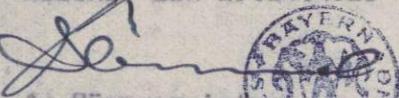
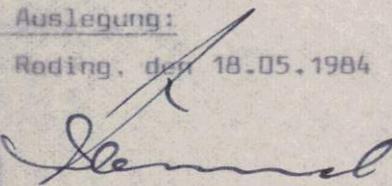
### § 1

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

