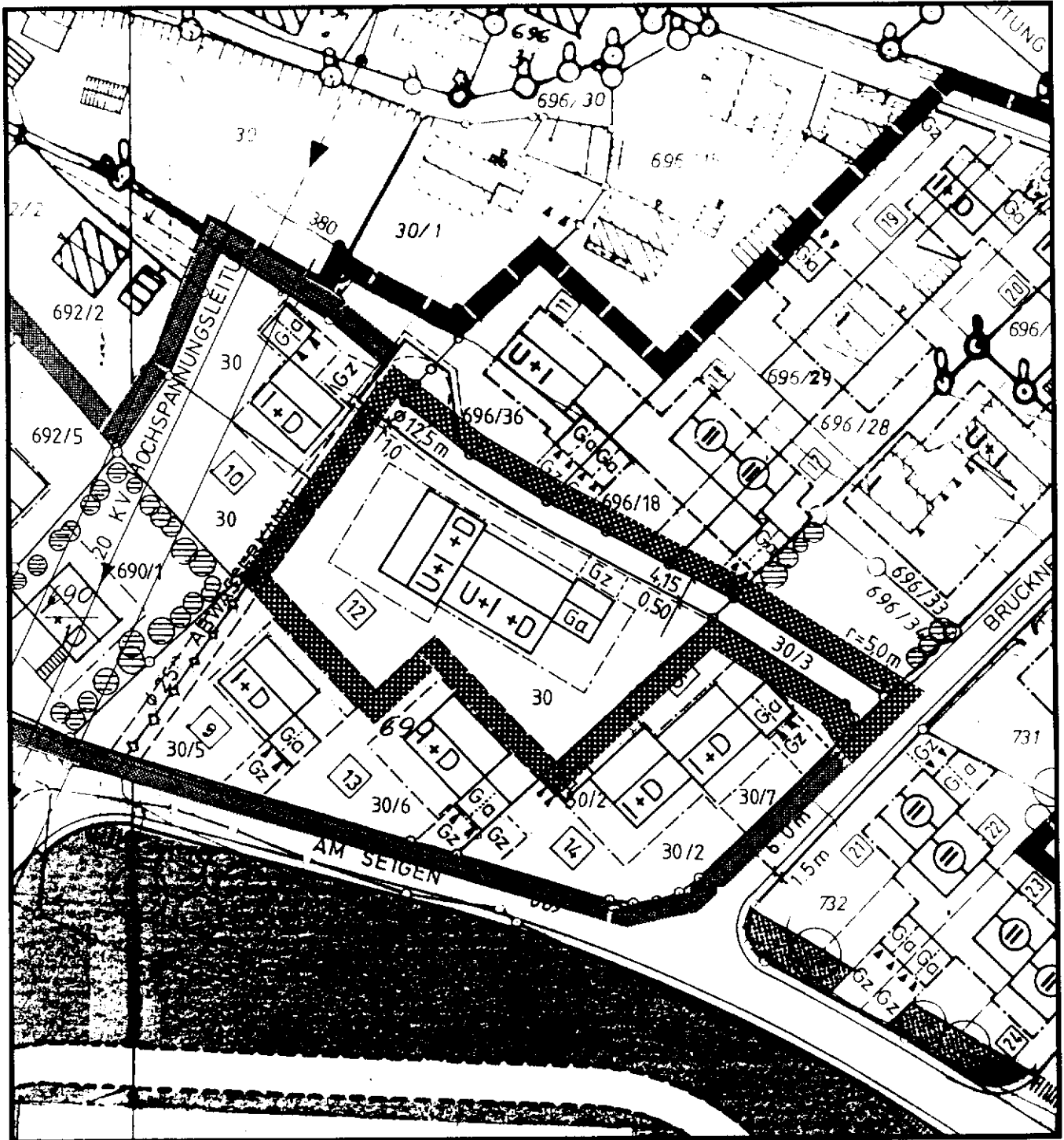


B Nr. 23.14 IX. rechts wirksam seit "12.05.97" Sg 52/R (F. Seidl/Huber)

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES RODING - „AM SAND UND AM SEIGEN“

- ALTENPFLEGEHEIM GSCHWENDNER -

DECKBLATT
NR. 5
BEB.PLANNR.
610-10-02/5



 = GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

PLANUNG:
STADTBAUAMT RODING
Schulstraße 15
93426 Roding
Tel. 09461/9418-0

i. A.
Seidl, TOAR

Gez. am : 02.04.1997 Vorentwurf
Geänd. am : 24.04.1997 Satzungsfertigung
Geänd. am :

PLANUNTERLAGEN:
Amtliche Flurkarten i. M. 1 : 1000
Nach Angaben des Vermessungsamtes
zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

N O R D



MASSTAB
1 : 1000

Bpl.Nr.610-10-02/5

**vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB zur
Änderung des Bebauungsplanes Roding „Am Sand und Am Seigen“
durch Aufstellung eines Änderungs-Deckblattes Nr. 610-10-02/5
für den Bereich der Parzellen Nr. 12 und 15, Flur-Nr. 30, Gemarkung Roding
- Errichtung Altenpflegeheim- „Pflegedienst Gschwendner“-**

I. Begründung der Änderung:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag der Grundstückseigentümer und Bauherrn Gschwendner, Am Haibierl 10 und 12, Roding, die auf dem Grundstück Flur.Nr. 30 im Bereich der bisherigen Parzellen 12 und 15 die Errichtung eines Altenpflegeheimes mit Doppelgarage beantragt haben.

Die Änderung beinhaltet das konkrete Vorhaben zur Errichtung eines Altenpflegeheimes mit Doppelgarage auf den Parzellen 12 und 15 in dem im vorliegenden Bauantrag dargestellten Umfang.

Die Errichtung eines Altenpflegeheimes ist auch im öffentlichen Interesse der Stadt Roding und dient der vorhandenen Bedarfsdeckung. Lage, Art u. Umfang des Vorhabens entsprechen den städtebaulichen Zielsetzung u. öffentlich-rechtlichen Planungsbelangen(vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

II. Inhalt der Änderung:

Die derzeit im Bebauungsplan enthaltene Einzelhausbebauung auf den Parzellen 12 und 15 in der Bauweise I + D wird aufgegeben.

Anstelle dafür wird aus den beiden Parzellen 12 und 15 nun eine Parzelle mit entsprechender überbaubarer Fläche gebildet. Auf dieser neu überbaubaren Fläche soll ein Altenpflegeheim in der Bauweise U+I+D (jeweils als Vollgeschoß) zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit 0,4 für die GRZ (wie bisher)und 0,8 für die GFZ.(bisher 0,6, wobei in einem WA-Gebiet nach BauNVO eine GFZ von 0,8 zulässig ist) Die traufseitige Wandhöhe wird talseitig mit maximal 8,0 m, bergseitig mit maximal 5,5 m jeweils über fertigem Gelände festgesetzt; die Kniestockhöhe mit maximal 1,75 m. Außerdem werden Dachgauben als stehende Einzelgauben mit maximal 2,5 m² Ansichtsfläche im Dachbereich zugelassen.

Als Zufahrt wird der derzeit bestehende 3 m breite Privatweg Gschwendner auf Kosten des Bauherrn und Antragstellers Gschwendner auf 4 m Breite auf dem Grundstück Gschwendner, Flur-Nr. 30 und 30/3 ausgebaut und auf den Grundstücken Gschwendner (Flur-Nr. 30) sowie Nicklas (Flur-Nr. 696/36) mit einer Wendeanlage versehen. An die Fahrbahn schließt eine 0,15 m Breite Wasserführung an. Zusätzlich wird daran anschließend im Bereich der Flur-Nr. 30 ein Freihaltestreifen(Schotterrasenstreifen) von 0,5 m Breite festgesetzt. Die Wendeanlage wird, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Roding Am Sand und Am Seigen Nr. 610-10-02/0 dargestellt, als Wendekreis mit einem Durchmesser von 12,50 m hergestellt. Zusätzlich ist um den Wendehammer ein Freihaltesteifen von 1,0 m festzusetzen.

Die Zufahrtsstraße bleibt im Bereich der Grundstücke Gschwendner weiterhin im Privateigentum. Die für die Anlegung des Wendehammers aus dem Grundstück Nicklas (Flur-Nr. 696/36) erforderliche Teilfläche wird von der Stadt erworben; ebenso die Teilfläche, die zur Anlegung der Ausrundung aus dem Grundstück Dobkowitz (Flur-Nr. 696/34) erforderlich ist. Die technische Herstellung des Weges und des Wendehammers erfolgt jedoch auf Kosten der Antragsteller Gschwendner.

Die Straße wird nach dem Ausbau allerdings als Ortsstraße gewidmet und damit zur öffentlichen Verkehrsfläche. Der Straßengrund bleibt jedoch wie vorgenannt im Privateigentum. Die Unterhaltungspflicht geht damit auf die Stadt über.

Die Einbeziehung von Teilflächen aus den nördlichen an den Weg angrenzenden Grundstücken zum Ausbau des Weges entsprechend dem bisher geltenden Bebauungsplan entfällt damit, mit Ausnahme einer minimalen Teilfläche aus dem Grundstück Dobkowitz (Flur-Nr. 696/34), welche für die Ausrundung der Einmündung in die Brucknerstraße entsprechend der bereits bisher gültigen rechtsverbindlichen Planung erforderlich ist.

III. Textliche Festsetzungen:

Abweichend von den bestehenden Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes, werden folgende Ergänzungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

2. Hauptgebäude:

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die Bauweise U+I+D, (jeweils als Vollgeschoß zulässig) zu erhöhen; ebenso die GFZ auf 0,8. Die GRZ bleibt bei 0,4.

Dachneigung:	Satteldach 26 - 36°
Dacheindeckung:	naturrote Dachziegel
Dachgauben:	Einzelgauben, max. 2,5 qm Ansichtsfläche im Dachbereich
Kniestockhöhe:	max. 1,75 m
Sockelhöhe:	nicht über 50 cm
Dachüberstand:	max. 80 cm
Wandhöhe:	bei dem Haustyp U+I+D max. 8,00 m talseitig, sowie bergseitig max. 5,50 m über fertigem Gelände.

Das Garagengebäude ist mit der Dachneigung und Dachform dem Hauptgebäude anzugleichen. Die traufseitige Wandhöhe der Garage ist talseitig über fertigem Gelände bis max. 6,60 m zulässig.

Für die Änderung des Bebauungsplanes findet die BauNVO 1990 Anwendung.

In allen übrigen Punkten bleiben die Bauvorschriften, textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Roding Am Sand und Am Seigen Nr. 610-10-02/0 und des Änderungs-Deckblattes Nr. 1 auch für dieses Deckblatt Nr. 5 weiterhin unverändert gültig

IV. VERFAHRENSVERMERKE:

1 Änderungsbeschluß:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.04.97 beschlossen,, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Roding „Am Sand und Am Seigen“ Nr. 610-10-02/0 in der genehmigten Planfassung vom 29.02.1984, sowie das dazu inzwischen aufgestellte rechtsverbindliche Änderungs-Deckblatt Nr. 610-10-02/1 in der Planfassung vom 19.08.1986 durch die Erstellung dieses beiliegenden Änderungs-Deckblattes Nr. 610-10-02/5 in der Fassung vom 24.04.1997 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB in dem im beiliegenden Titelblatt dargestellten Änderungsbereich und Umfang entsprechend der vorgenannten Ziffern I, II und III zu ändern.

2. Beteiligung der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer und der TÖB nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Die von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer, sowie die betroffenen TÖB sind unter Vorlage des Änderungs- Deckblatt-Vorentwurfes i.d.F. vom 02.04.97 zur Änderung mit Anschreiben der Stadt Roding vom 03.04.1997 (zur Post gegeben am 03.04.97) gehört worden.. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, bis spätestens 10.04.1997 zur Änderung Stellung zu nehmen.

Die Frist wurde für ausreichend erachtet, nachdem allen betroffenen Grundstückseigentümern der Eingabeplan und das Änderungs-Deckblatt vom Bauherr selbst bereits vor dem 17.03.97 zur Kenntnis und Einsicht vorgelegt worden ist und mit Ausnahme der Grundstücksnachbarn Stangl alle sowohl die Bauantragsunterlagen als auch die Änderung des Bebauungsplanes unterschrieben haben.

Zusätzlich sind alle betroffenen Grundstückseigentümer am 10.04.97 telefonisch zu einer Anliegerbesprechung eingeladen worden, welche am 11.04.97 um 14.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses stattgefunden hat.

Dabei sollte versucht und geklärt werden, inwieweit die vorgebrachten Bedenken ausgeräumt werden können und das Einverständnis aller erreicht werden kann. Eine abschließende Einigung war nicht zu erzielen.

Bürgermeister Reichold hat deshalb erklärt, allen bis zum 21.04.97 eine Nachfrist zu gewähren mit dem Auftrag, der Stadt bis spätestens 21.04.97 mitzuteilen, ob nach der erfolgten Aufklärung in dieser Anliegerversammlung die Bedenken differenziert, zurückgenommen, oder aber aufrechterhalten werden, oder neue vorgebracht werden.

Das Anhörungsverfahren führte zu folgendem Ergebnis:

Einwendungen sind vorgebracht worden von der betroffenen Grundstücksnachbarn:

1. Gleixner
2. Stangl
3. Heindl
4. Seidl
5. Dobkowitz
6. Schuierer

sowie von den TÖB - Technische Abteilung u. Kreisbrandrat.

- Flur.-Nr. 30/6 ja nein vgl. Schriftsatz vom 09.04.97 und beschlußmäßige Behandlung vom 24.04.97
 Heindl Anton und Hannelore
 Am Seigen 17
- Flur-Nr. 30/5 ja nein vgl. Schriftsätze vom 8. und 21.04.97 und beschlußmäßige Behandlung vom 24.04.97
 Stangl Karola
 Am Seigen 15
- Flur:-Nr. 690/1 ja nein vgl. Unterschrift auf Vorentwurf vom 12.03.97
 Deiminger Rosa
 Oberer Markt 1
- Flur-Nr. 692/2 und Fl.Nr. 30 Restfläche ja nein
 Gschwendner Karl und Hedwig
 Am Haibierl 12

Beteiligte TöB

Zustimmung

Anregungen

Landratsamt Cham
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 Stellungnahme vom: 19.04.97
 Az. 50-610-B.Nr. 23.1.4.IX

ja nein

Untere Immissionsschutzbehörde:
 Stellungnahme vom: 25.03.97
 Az.: 51.2-824

ja nein

Untere Naturschutzbehörde
 Stellungnahme vom:
 Az.

ja nein keine Stellungnahme abgegeben

Technische Abteilung
 Stellungnahme vom:
 Az. 6-610/B.Nr. 23.1.4.IX

ja nein ja, vgl. beschlußmäßige Behandlung vom 24.04.97

Landratsamt Cham
 Kreisbrandrat
 Stellungnahme vom: 02.04.97
 Az. 30.3-091

ja nein ja, vgl. beschlußmäßige Behandlung vom 24.04.97

Landratsamt Cham
 Abtl. Erschließungsbeitragsrecht
 Stellungnahme vom: 11.04.97
 Az. 21-634/1a

ja nein

3. Ergebnis der Behandlung der Bedenken und Anregungen:

Die Behandlung der während der Anhörung von den Beteiligten vorgebrachten Anregungen und Bedenken nach § 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 und 6 BauGB in der SR-Sitzung vom 24.04.97..

Der Stadtrat stellte dazu fest, daß die beschlußmäßige Behandlung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu keinen grundlegenden Änderungen des Deckblatt-Vorentwurfes Nr. 5 i.d.F. vom 02.04.97 führten ,u.die Änderungen nur redaktioneller Art sind . Er stellte weiter fest,, daß die beschlossenen Änderungen in den zur heutigen Sitzung vorliegenden überarbeiteten Plan i.d.F. vom 24.04.97 bereits eingearbeitet sind, sodaß dieser als Satzung beschlossen und dem Landratsamt angezeigt werden kann.

4. Satzungsbeschluß:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.04.97, das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 24.04.1997 nach den §§ 9, 10 und 13 Abs. 1 BauGB wie folgt als Satzung: beschlossen.

SATZUNG

§ 1

Das vom Stadtbauamt Roding ausgearbeitete Änderungs-Deckblatt Nr. 5 - „Altenpflegeheim Gschwendner“ i.d. Fassung vom 24.04.1997 zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Roding „Am Sand und Am Seigen“ ist als Satzung beschlossen.

§ 2

Die textlichen und planlichen Festsetzungen, sowie Zeichenerklärungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Roding „Am Sand und Am Seigen“ nebst Begründung in der Fassung vom 29.02.1984 sowie des rechtsverbindlichen Änderung-Deckblattes Nr. 1 i.d.F. vom 19.08.1986 finden für das Änderungs-Deckblatt Nr. 5 unverändert Anwendung, mit Ausnahme der in den Ziffern Nr. II und III auf diesem Deckblatt festgesetzten Abweichungen.

§ 3

Das Änderungs-Deckblatt Nr. 5 wird mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigenverfahrens gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

5. Mitteilung der Beschlüsse

Das Ergebnis über die Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken ist den Beteiligten gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 und 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 4 mit Anschreiben vom 28.04.97 mitgeteilt worden.

6. Anzeigeverfahren:

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 5 i.d.F. der Planfertigung vom 24.04.1997 dem Landratsamt Cham - Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB mit Anschreiben vom 28.04.97 angezeigt worden.

7. Erteilung der rechtsaufsichtlichen Unbedenklichkeit:

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat mit Schreiben vom.07.05.97, Az..50.1-610/B.Nr.23.1.4.IX. gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

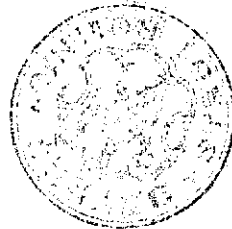
8. Inkrafttreten:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am .12.05.97. ortsüblich bekanntgemacht.

Das Änderungs-Deckblatt Nr. 5 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung, Zi.Nr. 203 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 5 i.d.F.v.24.04.97 in Kraft und ist damit rechtsverbindlich (§12 BauGB).
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

STADT RODING
Roding, den..09.05.97



.....
Reichhold
1. Bürgermeister

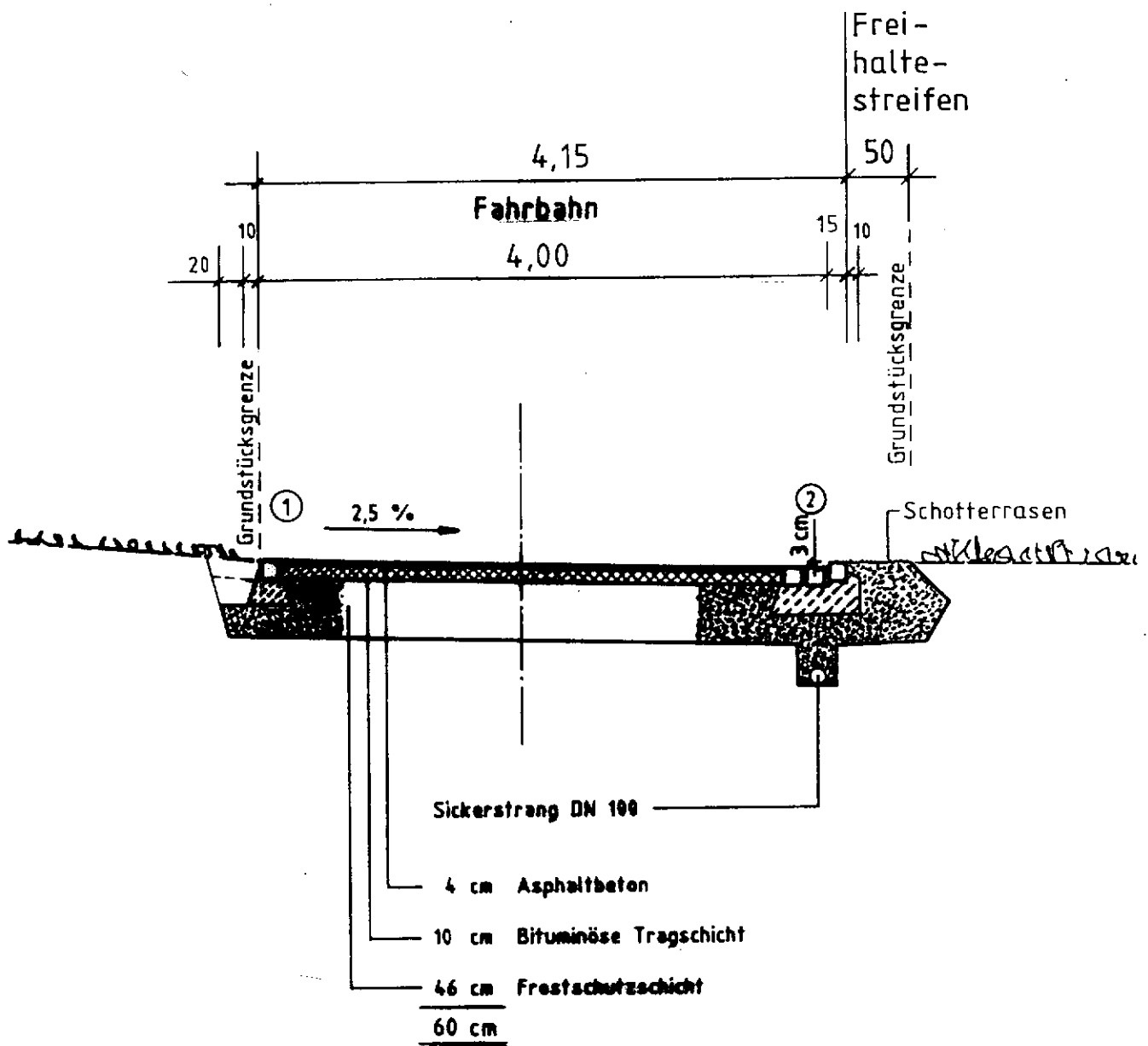
9. Planung

Stadtbauamt Roding
Schulstr. 15
93426 Roding
Tel. 09461/9418-0

Roding, den 24.04.1997

i.A. Seidl
TOAR

Anlage: 1 Lageplan M 1:1000 i.d.F.v.24.04.97 -"Darstellung der Stichstraße"
1 Regelquerschnitt M 1:50 -"Ausbau der Stichstraße" i.d.F.v.24.04.97



- ① Zeile aus Granitgroßpflastersteinen, 1-zeilig
- ② Rinne aus Granitgroßpflastersteinen, 3-zeilig, davon 1 Zeile höher gesetzt

STADTBAUAMT RODING 8495 RODING SCHULSTRASSE		PROJ. NR. 631-	
BAUMASSNAHME: AUSBAU DER STICHSTRASSE IN RODING		BEARB. 11.04.97 F	GEAND. 24.04.97 F
		GEPR.	
		MASSTAB 1 : 50	
STRASSENBAU		REGELQUERSCHNITT	