

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
WETTERFELD „AN DER GRUNDBACHSTRASSE“  
ÄNDERUNGS-DECKBLATT NR. 6102-32/1**

**6102-32/1**

**SATZUNGS-  
FERTIGUNG**  
in der Fassung  
vom 23.06.2005

**S T A D T  
L A N D K R E I S  
R E G . - B E Z I R K**

**R O D I N G  
C H A M  
O B E R P F A L Z**

**1. ÄNDERUNGS-  
BESCHLUSS**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 27.04.2004 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan WETTERFELD „AN DER GRUNDBACHSTRASSE“ Nr. 610-10-32/0 in der genehmigten Planfassung vom 26.03.1998 durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplan-Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-32/1 zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 28.01.2005 am 01.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. FRÜHZEITIGE  
ÖFFENTLICHKEITS-  
BETEILIGUNG**  
nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-32/1 i. d. Fassung vom 25.01.2005 hat in der Zeit vom 08.02.2005 bis 11.03.2005 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.01.2005, ortsüblich bekannt gemacht am 01.02.2005, hingewiesen.

**3. FRÜHZEITIGE  
BEHÖRDEN-  
BETEILIGUNG**  
nach § 4 Abs. 1 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-32/1 i. d. Fassung vom 25.01.2005 mit Anschreiben vom 28.01.2005 übersandt und eine angemessene Frist bis 11.03.2005 zur Äußerung gegeben.

**4. ÖFFENTLICHKEITS-  
UND BEHÖRDEN-  
BETEILIGUNG**  
nach § 3 Abs. 2 und  
§ 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am 28.04.2005 gebilligte Entwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-32/1 i. d. Fassung vom 28.04.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2005 bis 14.06.2005 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 29.04.2005 am 02.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

**5. SATZUNGSBESCHLUSS**

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.06.2005 das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-32/1 mit Begründung i. d. Fassung vom 23.06.2005 als Satzung beschlossen.

**6. GENEHMIGUNG**

nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungs- u. Landschaftsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 610-11-16 entwickelt ist. Dieses ist am 04.01.1999 wirksam in Kraft getreten.

**7. AUSFERTIGUNG**

STADT RODING  
Roding, 27.06.2005



Reichold, 1. Bürgermeister

Das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-32/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 23.06.2005 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

**8. INKRAFTTRETEN**

STADT RODING  
Roding, 01.07.2005



Reichold, 1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Stadtrat wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.06.2005 am 01.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-32/1 rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.06.2005 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

**9. P L A N U N G**

Stadtbauamt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Vorentwurf: 25.01.2005  
Entwurf: 28.04.2005  
Satzungsfertigung: 23.06.2005

*Wöxel*  
i. A. Weixel

6102-32/1

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
WETTERFELD - "AN DER GRUNDBACHSTRASSE"  
SATZUNGSFERTIGUNG 23.06.2005**



# 1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



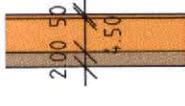
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)

o

offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

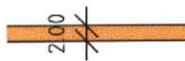


befahrbarer Schotterrasenstreifen

Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Wendeanlage)

Schotterrasenstreifen mit festgesetzten Baumstandorten

Straßenbegrenzungslinie



Gehweg



öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz



Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung



Baum bestehend und zu erhalten



Garagenzufahrt



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 2. PLANLICHE HINWEISE



Geplante Gebäude mit eingetragener Geschosszahl und Firstrichtung (Mittelstrich)  
Die Firstrichtung wird nicht zwingend vorgeschrieben



Geplante Garagen mit Firstrichtung (Mittelstrich)  
Die Firstrichtung wird nicht zwingend vorgeschrieben



Garageneinfahrt in Pfeilrichtung



bestehende Gebäude

12

Parzellennummer

278/12

bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer

390

Höhenschichtlinien

## 3. REGELBEISPIEL M 1:250

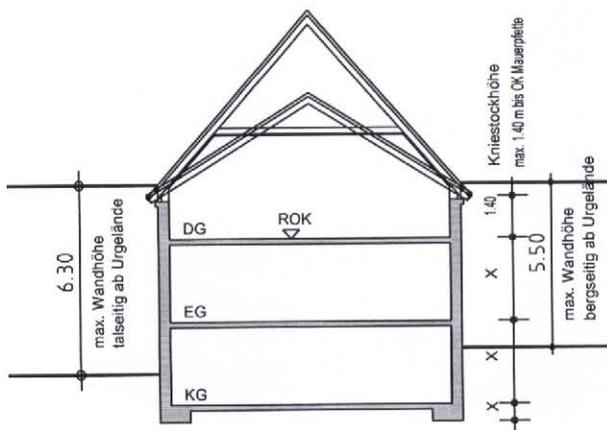
Maßangabe in m, cm

### Gebäudetyp a)

Dachneigung 32° - 49°

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Dachgeschoss

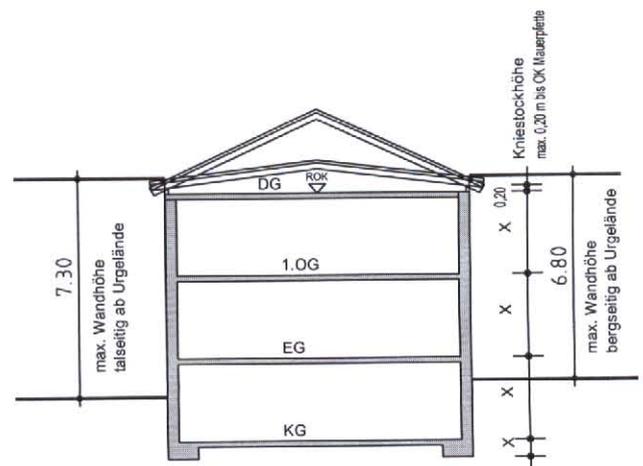


### Gebäudetyp b)

Dachneigung 7° - 25°

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Obergeschoss



## 4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bauweise offene Bauweise: es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4

Zahl der Vollgeschosse maximal sind 2 Vollgeschosse erlaubt

### 4.3 Abstandsflächen

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung). Auf die Anwendung des Art. 7 Abs. 1 BayBO wird verzichtet.

### 4.4 Festsetzungen zu den Hauptgebäuden

Gebäudetyp des Hauptgebäudes Es sind 2 verschiedene Gebäudetypen zulässig: **Gebäudetyp a)** oder **Gebäudetyp b)**

Firstrichtung die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

Dachform Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetzte Pulte

Dachdeckung Dachziegel bzw. Dachsteine, Blecheindeckung, Grasdach

Dacheinschnitte nicht zulässig

Fassaden Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.

### Festsetzungen zum **Gebäudetyp a)**

Bauform	Erdgeschoß und Dachgeschoß; das Dachgeschoß ist als Vollgeschoß nach der BayBO möglich.
Wandhöhe	bergseitig maximal 5,50 m und talseitig maximal 6,30 m; Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Wandhöhe bei Pultdach	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Kniestock	zulässig bis 1,40 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachneigung	32° - 49°
Dachgauben	zulässig bis 3 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. ¼ der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig.
Zwerchgiebel	max. 1 Zwerchgiebel je Dachseite zulässig; Breite max. 1/3 der Länge des Hauptgebäudes; Abstand zur Gebäudekante des Hauptgebäudes mindestens 3,0 m; Abstand zu Gauben mindestens 2,0 m;
Seitenverhältnis:	Das Verhältnis der Breite (Giebelseite) zur Länge (Traufseite) muß – außer bei Zeltdachbauten – mindestens 1: 1,2 betragen.
Dacheinschnitte	nicht zulässig

### Festsetzungen zum **Gebäudetyp b)**

Bauform	Erdgeschoß und Obergeschoß
Traufseitige Wandhöhe	bergseitig maximal 7,30 m und talseitig maximal 6,80 m; Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Wandhöhe bei Pultdach	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Kniestock	zulässig bis 0,20 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachneigung	7° - 25°, bei Pultdächern nur 7° - 18° zulässig
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerchgiebel	nicht zulässig
Dacheinschnitte	nicht zulässig

#### 4.5 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebengebäuden

- Standorte:** Garagen und Carports sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.  
Nebengebäude, die nach Art. 63 BayBO allgemein genehmigungsfrei sind, sind unter Einhaltung der Abstandsflächen auf der gesamten Bauparzelle zulässig.
- Wandhöhe:** bei Grenzgaragen im Mittel nicht über 3,00 m;  
bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO bis maximal 4,00 m zulässig.
- Ausführung:** bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen.  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### 4.6 Grünordnung

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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

##### Artenauswahl:

<b>Bäume:</b>	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Schwarze Heckenkirsche	<i>Lonicera nigra</i>
	Linde	<i>Tilia cordata</i>
<b>Sträucher:</b>	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> und <i>tatarica</i>
	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> und <i>lantana</i>
	Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum, sanguineum</i> u. <i>aureum</i>
	Wildrose	<i>Rosa canina, rugosa, multiflora, rubiginosa, spinosissima, nitida, moyesii</i> und <i>hugonis</i>
	Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
	Strauchweiden	<i>Salix aurita, pupurea nana, caprea, samithiana repens</i> und <i>wehrhahnii</i>
	Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus, orbiculatus</i> und <i>chenaultii</i>

Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin 5 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecken festgesetzt (Artenauswahl wie oben).

Bei Hecken, Sträuchern und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten, das sind: für alle Gehölze, die bis zu 2,00 m hoch werden 0,50 m und für alle höher wachsenden Gehölze über 2,00 m beträgt der Grenzabstand 2,00 m. Dieser Grenzabstand gilt sowohl zwischen den einzelnen Hausgärten als auch zu den Straßen hin und auch bei der privaten Randeingrünung zu den landwirtschaftlichen Flächen hin.

Für die Berankung von Wänden sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissusarten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

#### 4.7 Weitere Festsetzungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 0,75 m betragen

Stützmauern Betonstützmauern sind unzulässig, Stützmauern sind nur in Form einer Trockenmauer mit max. 0,75 m Höhe zulässig

Einfriedungen Gesamthöhe max. 1,00 m, Sockelhöhe max. 10 cm  
Straßenseitig: nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend ausbilden;  
Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: Es sind auch Maschendrahtzäune erlaubt.

Wasserwirtschaft Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

### **5. TEXTLICHE HINWEISE**

Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird. Darüber hinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

## 6. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.04.2004 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WETTERFELD -„AN DER GRUNDBACHSTRASSE“ Nr. 610-10-32/0 beschlossen.

Die Änderung der Planzeichnung wurde notwendig, da östlich des Sträucherröhrenwegs durch abweichende Parzellenteilung die Parzelle Nr. 21a zusätzlich gebildet wurde. Die Parzellen Nr. 12-15 und Nr. 28-29 wurden auf Anliegen des Eigentümers mit größeren überbaubaren Flächen versehen. Die überbaubaren Flächen wurden bei den Parzellen mit der Nummer 31, 37 und 39 den bereits errichteten Gebäuden angepasst.

Im Änderungsdeckblatt ist außerdem das amtliche Vermessungsergebnis aufgrund der erfolgten Vermessung nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sowie der aktuelle Gebäudebestand berücksichtigt.

Aufgrund der Wünsche verschiedener Bauherren, Wohngebäude mit Erd- und Obergeschoß zu errichten, wurde dieser Gebäudetyp zugelassen und entsprechende Festsetzungen definiert.

---

## P R Ä M B E L

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 BauGB folgende

## S A T Z U N G

### § 1

Das vom Stadtbauamt Roding ausgearbeitete Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-32/1 in der Fassung vom 23.06.2005 zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WETTERFELD -„AN DER GRUNDBACHSTRASSE“ Nr. 610-10-32/0 ist als Satzung beschlossen.

### § 2

Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 6102-32/1 tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, 01.07.2005



.....  
Reichold, 1. Bürgermeister

### HINWEIS:

Die Änderung des Bebauungsplanes mit eingearbeiteter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluß vom 27.04.2004.