

# B E B A U U N G S P L A N 610-10-32/0

## WETTERFELD - „AN DER GRUNDBACHSTRASSE“

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

Satzungsfertigung  
26.03.1998

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.11.1996 mit Ergänzung vom 20.03.1997 die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde mit Bekanntmachung vom 17.12.1996 am 17.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.1997 mit Anschreiben vom 10.04.1997 übersandt und eine Frist bis 09.05.1997 zur Äußerung gesetzt.

### 3. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.1997 hat in der Zeit vom 14.04.97 bis 09.05.97 stattgefunden. Hierauf wurde durch Bek. vom 10.04.1997, angeschlagen am 14.04.1997 hingewiesen.

### 4. A U S L E G U N G:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.97 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.1997 bis 15.01.1998 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bek. vom 02.12.1997 am 02.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

### 5. S A T Z U N G:

Die STADT R O D I N G hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.03.1998 den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 10 BauGB in der Fassung vom 26.03.1998 als Satzung beschlossen.

### 6. G E N E H M I G U N G:

nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungs- u. Landschaftsplan -Änderungs-Deckblatt Nr. 610-11-16/0 - entwickelt ist. Dieses ist am 04.01.1999 wirksam in Kraft getreten.

### 7. I N K R A F T T R E T E N

und  
A U S F E R T I G U N G:

STADT RODING  
R o d i n g, 04.01.1999



*Westermeier Gy*

Westermeier, 2. Bürgermeisterin

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Stadtrat wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 29.12.1998 am 04.01.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 610-10-32/0 rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 26.03.1998 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214, 215 und 215a BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

### 8. P L A N U N G:

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

i. A. *Seidl*  
Seidl, TOAR

Gez. am : 20.03.1997 - Vorentwurf  
Geänd. am : 02.12.1997 - Entwurf  
Geänd. am : 26.03.1998 - Satzungsfertigung

#### PLANUNTERLAGEN:

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

N O R D



MASSTAB  
1 : 1000








# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG


- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse  
Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl:

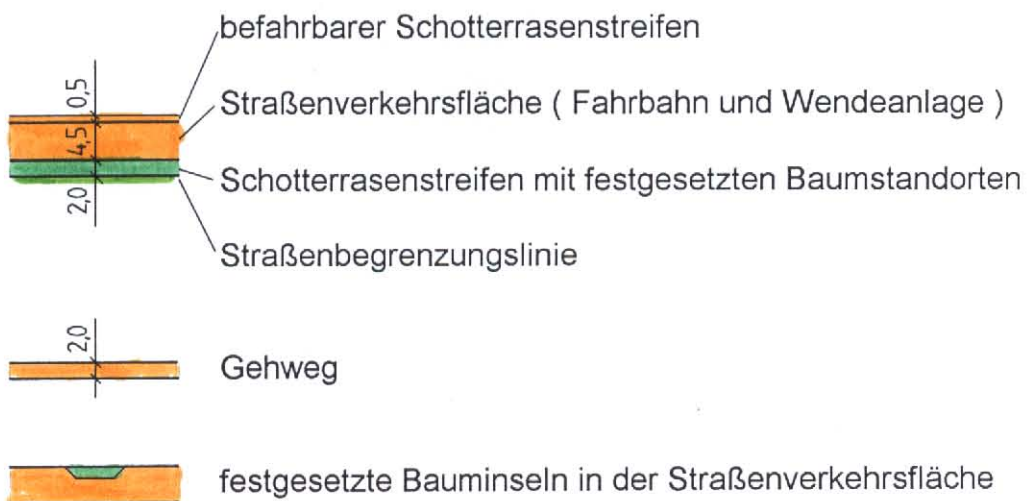
- 2.1  als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß  
(Dachgeschoß als Vollgeschoß nach der BayBO möglich)  
GRZ = max. 0,4 GFZ = max. 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.  
Anzahl der Wohneinheiten:  
maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1  offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig





- 3.2  Baugrenze

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN ( Maßangaben in Metern )






## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN



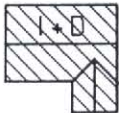


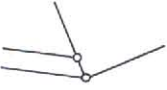

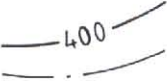
### 5. GRÜNORDNUNG

- 5.1  öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrünflächen
- 5.2  öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz
- 5.3  private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung
- 5.4  Standorte für neu zu pflanzende Laubbäume

### 6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 6.1  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 6.2  Garagenzufahrt: Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt
- 6.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- 7.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 7.2  Parzellennummer
- 7.3  Bestehende Gebäude mit Satteldach und eingetragener Geschoßzahl: I + D = Erdgeschoß und Dachgeschoß
- 7.4  Bestehende Nebengebäude (Garagen)
- 7.5  Grenzstein
- 7.6  Flurstücksgrenze
- 7.7  Flurstücksnummern
- 7.8  Höhengichtlinien

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE

offen; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## 0.2. FIRSTRICHTUNG

Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben.

## 0.3. EINFRIEDUNGEN

### 0.3.1 Art und Ausführung von Zäunen:

Straßenseitige Begrenzung:  
Holzplatten/Hanichel- und Bretterzaun:  
Naturbelassen oder Oberflächenbehandlung mit ungiftigen Holzschutzmitteln ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen verzinkter oder kunststoffummantelter Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten. Die Schnitthecken sind beim Schnitt auf Zaunhöhe zu halten. Bei freiwachsenden Hecken und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Höhe des Zaunes:

über Straßen- bzw. Gehwegoberkante höchstens 1,00 m

Zaunsockel:

unzulässig

## 0.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.4.1. Ausführung: mit Sattel-, Pult- oder Flachdach, Carports sind zulässig; Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind als begrünte Dächer auszuführen. Die Dachform ist nach Möglichkeit dem Hauptdach anzupassen

Wandhöhe: bei Grenzgaragen im Mittel nicht über 3,00 m;  
bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bis maximal 4,20 m zulässig.

Kellergaragen: unzulässig

0.4.2. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

0.4.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden (= Gz).

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.5. HAUPTGEBÄUDE

### 0.5.1 Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1 ( Gebäudetyp I + D )

Dachform:	Satteldach oder Satteldach mit Krüppelwalm, Pultdach, versetzte Pulte
Dachneigung:	32° - 49°
Dachdeckung:	Dachziegel, Betondachziegel, Blecheindeckung,
Dachgauben:	ab 36° Dachneigung des Hauptdaches, bis 3,00 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche als stehende oder abgeschleppte Gaube, max. 2 Dachgauben je Dachseite zulässig; Abstand der Gaube vom Giebel mind. 1/4 der Dachlänge; bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig.
Zwerchgiebel:	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches, 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;
Dacheinschnitte:	unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
Kniestock:	zulässig bis 1,15 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette.
Ortgang-Überstand:	mindestens 0,20 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 1,80 m zulässig
Trauf-Überstand:	mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Längsseite bis 1,80 m zulässig
Traufseite Wandhöhe:	an der Hangseite des Hauptgebäudes höchstens 4,50 m ab natürlicher Geländehöhe und talseitig maximal 5,20 m ab natürlicher Geländehöhe.
Seitenverhältnis:	Das Verhältnis der Breite (Giebelseite) zur Länge (Traufseite) muß mindestens 1 : 1,2 betragen.
Fassaden:	Putz mit freier Farbgestaltung oder senkrechte Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen: Stützmauern	dürfen maximal 0,75 m betragen Betonstützmauern sind unzulässig; Stützmauern sind nur in Form einer Trockenmauer von max. 0,75 m Höhe zulässig.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.6. GRÜNORDNUNG

### 0.6.1 Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Artenauswahl:

Bäume:	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>
Sträucher:	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</i> <i>rubiginosa, spinosissima, nitida,</i> <i>moyesii</i> und <i>hugonis</i>
	Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
	Strauchweiden	<i>Salix aurita, purpurea nana, caprea,</i> <i>samithiana repens</i> und <i>wehrhahnii</i>
	Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus, orbiculatus</i> und <i>chenaultii</i>

0.6.2 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 0.6.1.).

0.6.3 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.

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

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.7. WERBEANLAGEN

- 0.7.1. Mit Gebäuden fest verbundene 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. Leuchtreklame, grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht sind unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Dachwerbung ist unzulässig.

## 0.8. ABSTANDSFLÄCHEN

- 0.8.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung. Art. 7 Abs. 1 kommt nicht zur Anwendung.

## 0.9. WASSERWIRTSCHAFT

- 0.9.1. Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 0.9.2. Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, damit das Niederschlagswasser versickern kann.

# H I N W E I S E

Auf jeder Bauparzelle 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.



# P R Ä A M B E L

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bay BO erläßt der Stadtrat folgende

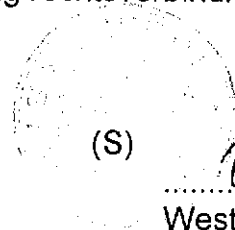
## Satzung

### § 1

Der Bebauungsplan „WETTERFELD - AN DER GRUNDBACHSTRASSE“ Nr. 610-10-32/0 in der Fassung vom 26.03.98 ist beschlossen.

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

Roding, den 04.01.1999



(S)

*Westermeier G*  
.....  
Westermeier, 2. Bürgermeisterin

### HINWEIS:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit eingearbeiteter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluß vom 28.11.1996 mit Ergänzung vom 20.03.1997.