




ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN


1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Wohnbauflächen

- 1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990)


2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. Zahl der Vollgeschosse
Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschoszahl:
Mittelstrich = Firstrichtung


- 2.1.1.  als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß
(Dachgeschoß als Vollgeschoß nach der BayBO möglich)
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen
Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

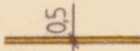
- 3.1.  offene Bauweise


- 3.2.  Baugrenze


4. VERKEHRSPFLÄCHEN

- 4.1.  Straßenverkehrsfläche, Maßangabe in Metern,
wird verkehrsrechtlich als Tempo-30-Zone beschildert;

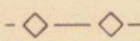
- 4.2.  Gehweg,
Maßangaben in Metern

- 4.3.  befahrbarer Schotterrasenstreifen, Maßangaben in Metern


- 4.4.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen


- 4.5.  Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80m über
Straßenoberkante durch nichts behindert werden


5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- 5.1.  geplante Hauptabwasserleitung der Stadt Roding außerhalb der
öffentlichen Verkehrsflächen


6. GRÜNFLÄCHEN


6.1.  Öffentliche Grünfläche/Verkehrsgrünflächen


6.2.  Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

6.3.  Standorte für neu zu pflanzende zweireihige Laubstrauchhecken

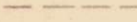
7. SONSTIGE PLANZEICHEN


7.1.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

7.2.  Garagenzufahrt: Stellplatz und Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt.

7.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

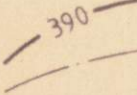
8.1.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung


8.2.  Parzellennummer

8.3.  Grenzstein

8.4.  Flurstücksgrenze

8.5.  Flurstücksnummern

8.6.  Höhengichtlinien

8.7.  anbaufreie Zone entlang der Kreisstraße nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG

0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 600 m^2

0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1.1.

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen:
Art und Ausführung

Straßenseitige Begrenzung:
Holzlaternen/Hanichel- und Bretterzaun.
Oberflächenbehandlung mit Holz-
imprägnierungsmittel ohne deckenden
Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten
durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm
niedriger als Zaunoberkante.
An seitlichen und rückwärtigen Grund-
stücksgrenzen verzinkter oder kunst-
stoffummantelter Maschendrahtzaun mit
Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen
Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf
Zaunhöhe zu halten.

Stützmauern:

Soweit nicht im Bebauungsplan vorge-
sehen, bzw. zeichnerisch dargestellt
sind Stützmauern grundsätzlich unzu-
lässig.

Höhe des Zaunes:

über Straße- bzw. Gehwegoberkante
höchstens 1,00 m

Zaunsockel:

unzulässig

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Garagen und Nebengebäude: sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen
Traufhöhe: im Mittel nicht über 3,00 m
Kellergaragen: unzulässig

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

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

0.6. GEBÄUDE (geplante Wohngebäude)

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.1. (Haustyp I+D)

Dachform: Satteldach 35° - 42° , oder Satteldach mit Krüppelwalm
Dachdeckung: Falzziegel, Pfannen oder Biberschwanzziegel rot²
Dachgauben: bis 3,00 m² Ansichtsfläche als stehende oder abgeschleppte Gaube, max. je 2 Stück je Dachfläche, im inneren Drittel der Dachfläche liegend zulässig.
Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
Kniestock: zulässig bis 0,90 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Örtgang-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
Sockelhöhe: max. 0,30 m (farblich nicht abgesetzt)
Traufseitige Wandhöhe: nicht über 4,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Seitenverhältnis: Breite (Giebelseite):Länge (Traufseite) = 1:1,3

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 0,50 m betragen.

0.7. BEPFLANZUNG

0.7.1. 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 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Artenauswahl:

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

0.7.2. Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin zweireihige Laubstrauchhecken als private Eingrünung anzulegen (Artenauswahl wie 0.7.1.).

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

0.7.4. Bepflanzung in Leitungsbereichen

0.7.4.1. Abwasserkanal der Stadt Roding:

Bäume und Sträucher dürfen nur in einem Abstand von je 2,0 m rechts und links der Leitungssachse der Abwasserleitung gepflanzt werden.

0.8. WERBEANLAGEN

0.8.1. 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 m² zu beschränken. Leuchtreklame, grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht sind unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Dachwerbung ist unzulässig.

0.9. **ABSTANDSFLÄCHEN**

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

0.10. **WASSERWIRTSCHAFT**

0.10.1. Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

0.10.2. Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

0.10.3. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden 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.

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 98 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

S A T Z U N G

§ 1

Der Bebauungsplan "STRAHLFELD - ZIEGELFELD" Nr. 610-10-27/0 in der Fassung vom 25.01.1996 ist beschlossen.

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

Roding, den 02.04.1996



E. Bäuml
.....
Bäuml, 1. Bürgermeister

HINWEIS:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit eingearbeitetem Grünordnungsplan erfolgt gemäß Stadtratsbeschuß vom 24.11.1994,

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Roding, den 25.01.1996

E. Bäumel
Bäumel, 1. Bürgermeister



Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

17.04.97
Sa 50.1
(H. Spindler)

2. FACHSTELLENANHÖRUNG

Roding, den 25.01.1996

E. Bäumel
Bäumel, 1. Bürgermeister



Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.08.95 angemessene Frist vom 29.08.95 bis 25.09.95 gesetzt; vgl. Anschreiben vom 29.08.95.

3. BÜRGERBETEILIGUNG:

Roding, den 25.01.1996

E. Bäumel
Bäumel, 1. Bürgermeister



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.08.95 hat in der Zeit vom 30.08.95 bis 25.09.95 stattgefunden.

4. AUSLEGUNG:

Roding, den 02.04.1996

E. Bäumel
Bäumel, 1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.1996 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.96 bis 06.03.96 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 30.01.96 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNG:

Roding, den 02.04.1996

E. Bäumel
Bäumel, 1. Bürgermeister



Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.04.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.01.1996 als Satzung beschlossen.

6. ANZEIGEVERFAHREN:

Cham, den 24.03.1997

gez.

Altmann, Reg. Rätin

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 24.03.1997 Az. 50.1-610/BNr.23.7.3 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

7. INKRAFTTRETEN:

Roding, den 14.04.1997

Reichold, 1. Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 14.04.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung 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 des § 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 ist hier hingewiesen worden.