

**BEBAUUNGSPLAN  
NEUBÄU - "SÜD - WEST"**

Stadt Roding  
Landkreis Cham  
Reg.-Bezirk Oberpfalz

*Sg. 50*  
*Z. Nr. 23.6.7, Nr. 610-10-48/0*  
*Rechtskraft: 8.11.2004*

**SATZUNGSFERTIGUNG  
28.10.2004**

1. Aufstellungsbeschluss:	Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.08.00 die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 25.08.00 am 28.08.00 ortsüblich bekannt gemacht.		
2. Fachstellenanhörung:	Den beteiligten Trägern öffentl. Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 15.03.01 mit Anschreiben vom 19.03.01 übersandt und eine angemessene Frist bis 20.04.01 zur Äußerung gesetzt.		
3. Bürgerbeteiligung:	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 15.03.01 hat in der Zeit vom 20.03.01 bis 20.04.01 stattgefunden. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 19.03.01, angeschlagen am 19.03.01, hingewiesen.		
4. Auslegung:	Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.01 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.01 bis 14.09.01 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 02.08.01 am 06.08.01 ortsüblich bekanntgemacht.		
5. Erneute Auslegung:	Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.04 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.05.04 bis 28.05.04 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt.		
6. Satzung: Roding, den 02.11.2004 Reichold, 1. Bürgermeister	Die Stadt Roding hat mit Beschluß des Stadtrates vom 28.10.04 den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.10.04 als Satzung beschlossen.		
7. Genehmigung:	Nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderl., da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan Änderungs-Deckblatt Nr.610-11-13 Neubäu "West" und "Neubäu-Südwest" entwickelt ist. Dieses ist vom Landratsamt genehmigt u. am 14.06.99 wirksam in Kraft gesetzt worden.		
8. Ausfertigung: Stadt Roding Roding, den 02.11.2004 Reichold, 1. Bürgermeister	Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird hiermit bestätigt. Der Bebauungsplan Nr. 610-10-48/0 nebst Begründung in der Fassung der "Satzungsfertigung" vom 28.10.2004 wird hiermit ausgefertigt.		
9. Inkrafttreten:  Stadt Roding Roding, den 02.11.2004 Reichold, 1. Bürgermeister	Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 610-10-48/0 in Kraft. Der Bebauungsplan m. Begründung i. d. Fassung vom 28.10.04 wird seit diesem Tage zu den allgemeinen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen d. §§ 44 Abs.3 Satz 1 u. 2, sowie Abs. 4 BauGB u. die §§ 214 u. 215 ist hingewiesen worden.		
10. Planung: Arch.-büro M. Leeb Kastanienweg 4 93426 Roding	Gez.	am: 15.03.01 - Vorentwurf	<b>N O R D</b>  <b>MASSTAB</b> <b>1 : 1000</b>
	Geänd.	am: 31.05.01 - Entwurf	
		am: 25.03.04 - 2. Entwurf	
		am: 28.10.04 - Satzungsfertigung	
	PLANUNTERLAGEN: Amtl. Flurkarten in M = 1 : 1000 nach Angaben des Vermessungs- amtes, zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.		

100m AB VORDERKANTE FAHRBAHNTHEILER  
BEGINNT 60kmh BESCHRÄNKUNG

MI	I
GRZ 0,30	GFZ 0,80
OFFENE BAUW.	I: 11°-25°

MD	(E-DoderE-I)
GRZ 0,30	GFZ 0,80
OFFENE BAUW. E: 0-32-43°	E: 22-32°

WA	II
(E-DoderE-I)	
GRZ 0,30	GFZ 0,80
OFFENE BAUW. E: 0-32-43°	E: 22-32°

BEBAUUNGSPLAN NR. 610-10-48/0  
NEUBAU- "SÜD-WEST"  
STADT RÖDING  
LANDKREIS CHAM  
REG-BEZIRK OBERPFALZ  
M = 1:1000  
SATZUNGSFERTIGUNG 28.10.2004



---

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

---

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
MD	Dorfgebiet nach § 5 BauNVO 1990
MI	Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990

### 2. Maß der baulichen Nutzung

I	Maximal 1 Vollgeschoß, nur Erdgeschoß GRZ = max. 0,30 GFZ = max. 0,80 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
II	Maximal 2 Vollgeschoße Wahlweise: a) Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß (Dachgeschoß als Vollgeschoß nach BayBO zulässig) b) Höchstgrenze Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß nicht ausgebaut) GRZ = max. 0,30 GFZ = max. 0,80 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

### 3. Bauweise, Baugrenzen

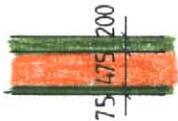
O	offene Bauweise
---	-----------------

 Baugrenze nach § 23 BauNVO 1990



Flächen für Garagen und Nebengebäude

### 4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit öffentlichen Straßenbegleitgrün  
Schotterrasenstreifen, Maßangabe in Metern

---

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

---



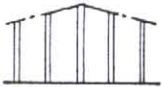
Fußweg mit beidseitigen 50 cm breiten Grünbankett, versickerungsfähig, Maßangabe in Metern



öffentlicher Feldweg, wassergebundene Decke



Straßenbegrenzungslinie



Freizuhaltende Sichtdreiecke an Strasseneinmündung mit Angabe der Schenkellängen



Parkplatz für Sportbetrieb/ Schotterrasen

### 5. Grünflächen



Baugebietseingrünung/ zu pflanzende 2-reihige Mischhecke (privat)



Baugebietseingrünung/ zu pflanzende 2-reihige Mischhecke (öffentlich)



Kinderspielplatz - öffentlich



Öffentliche Grünflächen/ Dorfangerflächen u. Straßenbegleitgrün



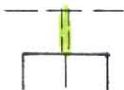
zu pflanzende Laubbäume (öffentlich)



Garagenzufahrten über öffentliche Grünfläche aus Rasengittersteine



zu pflanzende Hecken-u. Strauchbepflanzung (öffentlich), im Bereich des Schutzstreifens der besteh. Hochspannungs-Leitung nur niedrig wachsende einheimische Gehölze verwenden.



Grünstreifen zwischen Zufahrten zweier Garagen,  $b = 0,75 \text{ m}$

---

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

---

### 6. Sonstige Planzeichen



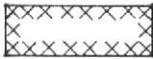
Garagenzufahrt in Pfeilrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, hier: Hausmüllablagerungen, Sanierung erfolgt im Jahr 2004.



Umgrenzung der Flächen, die in der Wasserschutzgebietszone W III B der Schutzgebietsverordnung der Kreiswerke Cham liegen.  
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (Wasserschutzgebiete)



Umgrenzung der Ausgleichsflächen aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



Mit Leitungsrechten belastete Fläche



Abbruch vorhandener Gebäude



Lärmschutzwall (öffentlich) m. Bepflanzung gemäß Pkt. Grünordnung/  
Pflanzliste in "Textliche Festsetzungen"

---

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

---

### Nutzungsschablone:

WA	II (E+D oder E+I)	Art des Baugebiets	Zahl der max. Vollgeschosse II: Wahlweise E + D oder E + I
GRZ 0,30	GFZ 0,80	Max. zulässige Grundflächenzahl	
OFFENE BAUW.	E+D: 32-43° E+I: 22-32°	Max. zulässige Geschossflächenzahl	Zulässige Dachneigungen in Grad
		Bauweise	

---

## PLANZEICHEN ALS HINWEISE

---



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

187/1

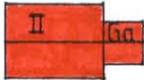
Flurstücksnummer



Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhe über Normalnull

5

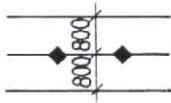
Parzellenummer



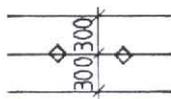
vorgeschlagene Gebäudestandorte (Firstrichtung nicht zwingend)



Bestehende Gebäude



Bestehende Stromfreileitung mit Sicherheitsabstand



Bestehende Hauptwasserleitung mit Steuerungskabel, unterirdisch mit Sicherheitsabstand. Alle den Bestand oder Betrieb der Anlagen u. Leitungen gefährdeten Maßnahmen sind zu unterlassen.



Bestehende Wasserleitung in noch nicht ausgebauten Strassen, unterirdisch



Flächen für Wasserversorgung



Flächen für Elektrizität, hier Trafostation



Wald



empfohlener Pflanzstandort von privaten Bäumen und Sträuchern



---

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 2. Hauptgebäude:

#### 2.1 Geplante Wohngebäude (ohne Parzelle 6) im Wohn- u. Dorfgebiet:

max. Wandhöhen	a) E + D: 5,50 m talseitig b) E + I: 6,60 m talseitig als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Gelände - oberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
II	Wahlweise: a) Erdgeschoß + Dachgeschoß, max. 2 Vollgeschosse zulässig (Dachgeschoß auch als Vollgeschoß nach BayBO möglich). b) Erdgeschoß + Obergeschoß (Dachgeschoß nicht ausgebaut, kein Kniestock zulässig).
Dachform	Sattel,- Walm,- und Pultdächer
Dachneigung	a) E + D: 32° - 43° b) E + I: 22° - 32°
Dachdeckung	Dachsteine, grelle Farben (z.B. blau, grün etc.) nicht zulässig
Dachgauben	Gauben nur bei Typ a) E + D Bebauung zulässig, bei Typ b) unzulässig. Ausschl. in der inneren Hälfte der Dachfläche, Satteldach - u. Schlepp - gauben mit senkrechter Außenfläche bis 2,50 qm Ansichtsfläche pro Einzel- gaube, auch Zwerchgiebel sind im inneren Drittel der Traufseiten zulässig. Dacheinschnitte unzulässig.

#### 2.2 Zulässige Betriebsgebäude im Mischgebiet (Parzelle 6):

max. Wandhöhen	5,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
I	nur Erdgeschoß
Dachform	Sattel - und Pultdach
Dachneigung	11° - 25°
Dachdeckung	Dachsteine, grelle Farben (z. B. blau, grün etc.) nicht zulässig (Blecheindeckungen sind durch Schutzverordnung der Wasserschutzgebiets- zone W III B der Kreiswerke Cham verboten) Dachaufbauten- u. einschnitte sind unzulässig.

---

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 3. Garagen und Nebengebäude:

- Wandhöhen Grenzgaragen dürfen ein Maß von 3,00 m im Mittel nicht überschreiten, für sonstige Garagen bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO auch eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m zulässig.
- Ausführung Sattel -, Walm - und Pultdächer, begrüntes Flachdach  
Dachneigung - u. deckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.  
Bei gegenseitiger Grenzbebauung Anpassung an Erstbauenden in Form, Bautiefe, Dachneigung und Dachmaterial. Carports sind zulässig.  
(Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude)

### 4. Weitere Festsetzungen:

- Einfriedungen Straßenseitig: Senkrechte Holzlatten - oder Hanichelzäune, Gesamthöhe max. 1,00 m, nur Punktfundamente zulässig, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend ausbilden. Sockel nicht zulässig, zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.  
Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen, soweit nicht wie vor:  
Auch Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus heimischen Gehölzen oder mit geeigneten Kletterpflanzen zulässig.
- Gelände Aufschüttungen/Abgrabungen bis max. 200 qm und bis max. 0,75 m Höhe sind zulässig. Stützmauern als Trockenmauern (Naturstein) bis max. 65 cm Höhe zulässig. Es muß ein Grenzabstand von min. 1,00 m eingehalten werden. Bei der Errichtung von Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten ist ein Grenzabstand nicht notwendig.
- Grünordnung Die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen muß mit heimischen Sträuchern, Gehölzen und Obstbäumen erfolgen. Auf je 250 qm Grundstücksfläche muß mindestens ein mittel - bis großkroniger standortheimischer Baum gepflanzt werden, davon einer als straßenseitiger Hausbaum je Parzelle. Bei den zu pflanzenden Bäumen ist eine seitliche Veränderung um 2 - 3 m hinsichtlich des vorgeschlagenen Standortes zulässig. Als Baugebietseingrünung wird auf den Bauparzellen ein 2-reihiger Pflanzstreifen aus einheimischen Laubgehölzen mit Baum - Zwischenpflanzungen festgesetzt. Schnitthecken, sowie unnatürlich hängende säulenartige u. pyramidale Wuchsformen sind unzulässig, auch straßenseitig. Im Bereich des Schutzstreifens der bestehenden Hochspannungsleitung wird eine öffentliche Grünfläche mit niedrig wachsender Hecken - und Strauchbepflanzung festgesetzt. Für Aussenbeleuchtung dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme u. Lampen verwendet werden.

---

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### Pflanzliste:

#### Heimische Laubbäume(großkronig):

Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Fraxinus excelsior (Esche), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn)

#### Klein-oder mittelkronige Bäume:

Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Obstbaum - Hochstämme, Walnuß, Corylus colurna (Baumhasel)

#### Heimische Laubsträucher:

Corylus avellana (Hasel), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose), Prunus spinosa (Schlehe), Viburnum opulus (Gew. Schneeball), Salix aurita (Öhrchenweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix triandra (Mandelweide), Sambucus nigra (Schwarzer Hollunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder).

- Befestigte Flächen Grundstückszufahrten, Stellplätze, Fußwege und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu erstellen, z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster.
- Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO Fassung 1998.  
Auf die Anwendung des Art. 7 Abs. 1 BayBO wird verzichtet.
- Niederschlagswassernutzung Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen od. Gartenteichen aufzufangen u. zur Gartenbewässerung, WC-Spülung usw. zu verwenden od. bei versickerungsfähigen Untergrund auf dem Grundstück zu versickern. In d. Wasserschutzgebietszone W III B darf eine Versickerung d. Dachflächenwassers nur über die belebte Bodenzone (=Humusschicht) erfolgen (verboten für Parzelle 6).
- Werbeanlagen Werbeeinrichtungen an einer Gebäudewand sind auf eine gemeinsame Fläche v. einem Quadratmeter zu beschränken. Werbung über Dach, Werbetürme- u. -säulen, sowie selbstleuchtende Werbung und solche mit Wechsellicht sind unzulässig.
- Wasserwirtschaft Eine Teilfläche des Planungsgebietes liegt in der Wasserschutzgebietszone W III B der Schutzgebietsverordnung der Kreiswerke Cham, die der Begründung im Anhang beiliegt. Diese Verordnung und die darin enthaltenen Verbote und Anordnungen betreffend der Zone W III B sind bei allen baulichen Eingriffen unbedingt einzuhalten und zu beachten. Beispielsweise sind bei den Abwasserleitungen und der Heizöllagerung usw. Auflagen zu erfüllen.

---

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Ausgleichsflächenberechnung: a) Festlegung der Beeinträchtigungsintensität: Typ B I

b) Wahl des Kompensationsfaktors bei WA/MD-Gebiet: 0,3

bei MI-Gebiet: 0,4

c) Größe des gesamten Baugebietes: 149.600 qm

abzüglich:

- dem Teil des Bebauungsplanes, der ausserhalb der Wasserschutzgebietszone W III b liegt (südöstlich des Triftweges) und der "Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise" entspricht 87.425 qm
- bereits bebaute Parzellen 1/4/5/7/8/12 8.000 qm
- Ausgebauete, vorhandene Straßen 2.875 qm

-----  
98.300 qm

149.600 qm - 98.300 qm = 51.300 qm

Davon MI-Gebiet 4.415 qm und WA/MD-Gebiet 46.885 qm.

d) Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs:

MI-Gebiet: 4.415 qm x 0,4 = 1.766 qm

WA/MD-Gebiet: 46.885 qm x 0,3 = 14.065 qm

-----  
15.831 qm

e) Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes:

Lärmschutzwall m. Bepflanzung mit freiwachsenden Hecken und Sträuchern aus heimischen, standortgerechten Gehölzen: 2.310 qm

Zusammenhängende Angerflächen 3 und 4 : 2.933 qm

Angerfläche 5 : 6.901 qm

-----  
12.144 qm

f) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes:

15.831 qm - 12.144 qm = 3.687 qm

Die fehlenden 3.687 qm werden dem, zur Zeit vom Landschaftsarchitekturb. Garnharter u. Schober, Deggendorf, aufgestellten Ökokonto der Stadt Roding, abgebucht. Als geeignete Fläche wird die Fl. Nr. 310, Gemarkung Strahlfeld (Gesamtgröße 12.000 qm) vom LA-Büro genannt. Die Fläche ist z. Zt. Acker- u. Grünfläche und soll als Obstwiese mit Obstallee und Entwicklung einer extensiven Magerwiese am Hang konzipiert werden.

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 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 "NEUBÄU - "SÜD - WEST" Nr. 610-10-48/0 in der Fassung vom 28.10.2004 ist beschlossen.

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

Roding, den 08.11.2004

  
.....  
Reichhold, 1. Bürgermeister

### HINWEIS:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit eingearbeiteter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 09.08.2000.