

B E B A U U N G S P L A N

610-10-38/0

FRONAU-„WEST“

STADT
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

RODING
CHAM
OBERPFALZ

B.Nr. 2352.
Bestandkraft: "18.10.99"
Sg. 50 (H. Schmidbauer)
Satzungsfertigung
05.10.1999

1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.10.1998 die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde mit Bekanntmachung vom 30.04.1999 am 03.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

2. FACHSTELLEN- ANHÖRUNG:

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.1999 mit Anschreiben vom 30.04.1999 übersandt und eine Frist bis 04.06.1999 zur Äußerung gesetzt.

3. BÜRGER- BETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung u. Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 29.04.99 hat in der Zeit vom 04.05.99 bis 04.06.99 stattgefunden. Hierauf wurde durch Bek. vom 30.04.1999, angeschlagen am 03.05.1999 hingewiesen.

4. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.99 bis 10.09.99 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bek. vom 30.07.99 am 02.08.99 ortsüblich bekannt gemacht.

5. S A T Z U N G:

Roding, 14.10.1999



Die STADT RODING hat mit Beschluß des Stadtrates vom 05.10.1999 den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.10.1999 als Satzung beschlossen.

Reichhold, 1. Bürgermeister

6. GENEHMIGUNG:

nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungs- u. Landschaftsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 610-11-20 entwickelt ist. Dieses ist am 03.05.1999 wirksam in Kraft getreten.

7. AUSFERTIGUNG:

Roding, 14.10.1999



Der Bebauungsplan FRONAU – „WEST“ Nr. 610-10-38/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 05.10.1999 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Reichhold, 1. Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN

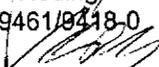
STADT RODING
Roding, 18.10.1999



Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Stadtrat wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 18.10.99 am 18.10.99 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 610-10-38/0 rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 05.10.1999 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.

Reichhold, 1. Bürgermeister

9. P L A N U N G:

STADTBAUAMT RODING
Schulstraße 15
93426 Roding/
Tel. 09461/9418-0
i. A. 
Seidl, TOAR

Gez. am: 29.04.1999 - Vorentwurf
Geänd. am: 24.06.1999 - Entwurf
am: 05.10.1999 - Satzungsfertigung

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

N O R D



MASSTAB
1 : 1000

1. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990



Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr



Baugrenze



Firstrichtung vorgeschrieben



befahrbarer Schotterrasenstreifen (öffentlich)

Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Wendeanlage)

öffentlicher Grünstreifen mit festgesetzten Baumstandorten

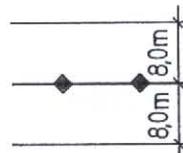
Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Fußwege, Herstellung mit versickerungsfähiger Oberfläche



Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden (Ausnahme: einzelne Hochstammbäume)



20 KV – Freileitung der OBAG mit Schutzzone



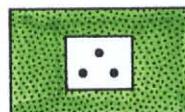
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Öffentliche Grünflächen: Verkehrsgrünflächen und Grünflächen zur Baugebietseingrünung



Öffentliche Grünflächen: Kinderspielplatz

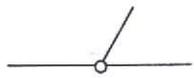


private Grünfläche: Streuobstwiese



Standorte für neu zu pflanzende Laubbäume

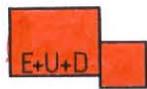
2. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

 bestehende Grundstücksgrenze

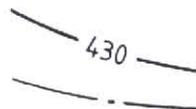
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 Parzellennummer

 bestehende Gebäude

 vorgeschlagene Gebäude mit Eintragung des festgesetzten Haustyps

86 Flurstücksnummer

 Höhengichtlinien

 vorhandene Böschungen

3. FESTSETZUNGEN ZUR „FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF: FEUERWEHR“

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: 0,4

Wandhöhe max. 5,50 m; Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

3.2 Weitere Festsetzungen

Dachform Satteldach

Dachneigung 25° - 38°

Dachdeckung rote Dachziegel bzw. Dachsteine

4. FESTSETZUNGEN FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bauweise	offene Bauweise: es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl: 0,4
Zahl der Vollgeschosse	als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß; Untergeschoß und Dachgeschoß sind als Vollgeschoß nach der BayBO möglich.

4.2 Festsetzungen zu den Wohngebäuden

Wandhöhe	bergseitig höchstens 5,40 m und talseitig maximal 7,00 m; Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Dachform	Satteldach oder Satteldach mit Krüppelwalm
Dachneigung	32° - 43°
Dachdeckung	rote Dachziegel bzw. Dachsteine
Dachgauben	zulässig bis 3 m ² Ansichtsfläche je Dachgaube, 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;
Dacheinschnitte	unzulässig
Seitenverhältnis:	Das Verhältnis der Breite (Giebelseite) zur Länge (Traufseite) muß mindestens 1 : 1,2 betragen.
Fassaden:	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.

4.3 Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen

- Standorte:** Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO auf der gesamten Bauparzelle zulässig.
- Wandhöhe:** bei Grenzgaragen im Mittel nicht über 3,00 m;
bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bergseitig maximal 5,00 m und talseitig maximal 6,00 m zulässig;
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- Ausführung:** Bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung gelten die Festsetzungen wie bei den Wohngebäuden.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.4 Weitere Festsetzungen

- 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.
- Einfriedungen:** Gesamthöhe max. 1,00 m, Sockelhöhe max. 10 cm
Straßenseitig: nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune, Zaunfelder vor Zaunpfosten sind durchlaufend auszubilden;
Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: Es sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune erlaubt.
- Grünordnung:** Die Bepflanzung der Gärten und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Laubsträuchern, Laubbäumen und Obstbäumen erfolgen.
Auf je 300 m² Grundstücksfläche muß mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum gepflanzt werden.
Die Grünflächen zur Baugebietseingrünung sind mit freiwachsenden, zweireihigen Laubbaum- und Laubstrauchhecken zu bepflanzen.
- Wasserwirtschaft:** Stellplätze, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.
- Niederschlagswassernutzung** Niederschlagswasser von Dachflächen ist in geeigneten Rückhaltebehältern (Wasserzisternen) mit einem Speichervolumen von mindestens 4 m³ zurückzuhalten. Es kann als Gieß- und Brauchwasser verwendet werden oder ist gedrosselt mit max. 0,5 l/s abzuleiten.

Aufschüttungen und Abgrabungen	Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 1,50 m betragen. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind durch Böschungen oder Trockenmauern aus Naturstein (max. 0,80 m hoch) auszugleichen
Bebauung der Parzellen 9,10 und 11	Da diese Parzellen durch eine 20-KV-Freileitung überspannt werden ist eine Bebauung im Bereich der dargestellten Schutzzone höhenmäßig nur beschränkt möglich. Die Planung von Gebäuden auf diesen Parzellen hat in Absprache mit der OBAG zu erfolgen. Die Zustimmung der OBAG zum geplanten Bauvorhaben ist mit dem Bauantrag bzw. der Vorlage im Genehmigungsverfahren bei der Stadt Roding vorzulegen.

5. HINWEISE

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

Für die grünordnerische Gestaltung und Bepflanzung können die Grundstückseigentümer die fachliche Beratung des Sachgebiets Gartenkultur und Landschaftspflege des Landratsamts Cham in Anspruch nehmen.

Die Versickerung des nicht genutzten Niederschlagswassers ist anzustreben. Die Nachbargrundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

P R Ä A M B E L

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

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan „FRONAU – WEST“ Nr. 610-10-38/0 in der Fassung vom 05.10.99 ist beschlossen.

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

Roding, 14.10.1999




 Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit eingearbeiteter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschuß vom 29.10.1998.