



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Nutzungsart:**
Das Baugebiet ist "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BzBl. I S. 1765) in offener Bauweise.
2. **Hauptgebäude:**
 - a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firststrichungen sind bindend.
 - b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind Höchstgrenzen.
 - c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 1:4 betragen.
 - d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).
 - e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 50 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 und 38° auszubilden und mit naturrotten Tondachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiele). Die Dachüberstände an Traufe und Ortsgang sind zwischen 0,60 m und 1,0 m auszubilden.
 - f) Dachgauben sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig.
 - g) Als Außenputz sind Glattputz oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig.
 - h) Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände beim Typ "E + D" 4,50 m nicht übersteigen.
 - i) Ein evtl. Kniestock darf beim Typ "E + D" 0,80 m nicht übersteigen.
 - j) Glasbausteinfenster sind nicht zulässig.
3. **Nebengebäude (Garagen):**
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachendeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung usw. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzuschließen. Soweit nach dem festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNutzungsverordnung ein Grenzbaurecht festgesetzt.
Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.
4. **Außenwerbung:**
Mit Gebäuden festverbundene 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 qm zu beschränken. Bei Leuchtschildern sind grelle Farben, Farbschattungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Namenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
5. **Einfriedigung:**
 - a) An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Feldern und Rohmatten mit einer maximalen Höhe von 1,30 m einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 50 cm betragen darf, zulässig.
 - b) An der vorderen der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Zäune aus Holz mit einer Gesamthöhe von 1,00 m und einer Sockelhöhe von 15 cm zulässig. Die Zaunfläche ist in den Straßenzügen mit festgelegten offenen Vorgartenbereichen auf die Gebäudefront zurückzusetzen. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Die Holzstützen müssen einheitlich mit naturbraunem Holzschutzmittel imprägniert werden.
Felder für Gartentüren und Tore sind zulässig in Naturstein oder verputztem Mauerwerk.
Flächen für private Stellplätze (ST) dürfen zur Straße hin nicht abgezäunt werden.
6. **Terrassen:**
Terrassierungen sind weitgehend zu vermeiden. Sie sind nur zulässig, wenn sie höchstens bis 0,60 m über das gewachsene Gelände reichen und durch Flachdachungen (50° Neigung) oder Natur- bzw. Trockenmauern (Maximalhöhe 0,60 m) mit Bepflanzung in das Gelände eingefügt werden.

7. Bepflanzung

Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünstreifen (Vorgärten) ist landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen durchzuführen. Die Pflanzungen sind gärtnerisch zu pflegen. Je ca. 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

8. Freileitungen und Antennen:

Freileitungen mit Ausnahme von Mittelspannungseleitungen sind nur zulässig im sockelartigen Teil der Grundstücke. Dachränder und -antennen sind, soweit möglich, im Dachboden, im Übrigen auf der der Straße abgewandten Seite anzubringen. Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

9. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - müssen mindestens 4 m betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

10. Eingrünung:

Zur Eingrünung der Baugebietsränder, wie im Plan festgesetzt, sind vierreihige Schutzpflanzungen zu erstellen. Als Pflanzmaterial sind heimische Laubbäume, wie Ahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Heimbuche, Rotelche und Birke und heimische Straucharten wie Salweide, Hasel, Liguster, Hartriegel und Schneeball zu verwenden.

11. Solarheizungen:

Solarheizungen sind erlaubt wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnehmen und sich in diese Flächen einfügen.

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 1.1. **WA** Allgem. Wohngebiet § 4 Abs. 1 und 2 Bau-NVO
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**
 - 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen: **GFZ 0,4**
 - 2.2. **ZAHLE DER VOLLGESCHOSS:**
(Geplante Gebäude mit eingetragener Geschosshöhe: Mittelstrich = Firststrichung)
 - 2.3. **E+D** Als Höchstgrenze: Erdgeschoss und Dachgeschoss
Bei WA: **GRZ 0,4 GFZ 0,8**
soweit sich nicht aus den Festsetzungen der Baugrenzen geringere Werte ergeben.
3. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:**
 - 3.1. **Baugrenze** (gestrichelte Linie)
 - 3.2. **Baulinie** (durchgezogene Linie)
4. **VERKEHRSPFLÄCHEN:**
 - 4.1. **Straßenverkehrspflächchen** (gelb schraffiert)
 - 4.2. **Gehsteige und öffentliche Fußwege** (grün schraffiert)
 - 4.3. **Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen** (dunkelgrün schraffiert)
5. **GRÜNPLÄCHEN:**
 - 5.1. **Neu zu pflanzende Bäume und Strucher (bodenständige Arten)** (blau schraffiert)
 - 5.2. **Grünflächen (öffentlich)** (hellgrün schraffiert)
 - 5.3. **Pflanzstreifen** (dunkelgrün schraffiert)
6. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN:**
 - 6.1. **ST** Flächen für private Stellplätze, die zu Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.
 - 6.2. **Gc** Garage
 - 6.3. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (gestrichelte Linie)
 - 6.4. **Flurnummern:**
Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurnummern: 137/9 ganz und 137, 147, 152 der Gemarkung Altenkreith teilweise.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

7. **KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE BEZUGNAHMEN:**
 - 7.1. **Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).** (gestrichelte Linie)
 - 7.2. **Parzellennummer** (Kreis mit Nummer)
8. **REGELBEISPIELE:**
 - 8.1. M. 1:200
 - 8.2. **Höhenlinien** (gestrichelte Linie)
 - 8.3. **137** Flurstücksnummern
 - 8.4. **Kinderspielplatz (öffentlich)**
 - 8.5. **Sichtdreieck**
 - 8.6. **Schutzstreifen 20 KV**
 - 8.7. **T** Trafostation

BAUGEBIET MITTERKREITH "AM SANDFELD"
STADT RODING, LANDKREIS CHAM, REG. BEZ. OBERPFALZ
NR. 610-10-130
LRA 57

1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes vom 07. Mai 1980
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Anschlag an den Amtstafeln vom 08.06. - 08.07.1980
3. 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 03.10. - 30.10.1980
4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 20.10. - 03.11.1980
5. Beschluss des Stadtrates über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes am 12.03.1981

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BauG vom 24.03.1981 bis 28.04.1981 im Rathaus Roding öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 16.03.1981 öffentlich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgegeben.

Roding, den 23.04.1981
1. Bürgermeister

Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.05.1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauG und Art. 107 Abs. 4 Bay.V.D. als Satzung beschlossen.

Roding, den 14.05.1981
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 04.02.1985 Nr. 510-810-R.Nr. 23.31.1. gemäß § 11 BauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Oktober 1965 - GVBl. S. 194) genehmigt.
Cham, den 04.02.1985
gez. LA Klinke RR

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.02.1985 gemäß § 12 Satz 1 BauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 11.03.1985 ortsüblich bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BauG rechtsverbindlich.
Roding, den 12.02.1985
1. Bürgermeister








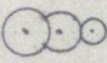



Endfertigung 14.05.1981
STADTBAUAMT RODING
LA Seidl FAR

Roding, den 25.06.1980
geändert am 11.05.1981
geändert am 14.05.1981



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1.  Allgem. Wohngebiet § 4 Abs. 1 und 2 Bau-NVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen
GFZ 0,4
- 2.2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
(Geplante Gebäude mit eingetragener Geschößzahl:
Mittelstrich = Firstrichtung)
- 2.3.  Als Höchstgrenze: Erdgeschoss und Dachgeschoss
Bei WA: GRZ 0,4 GFZ 0,8
soweit sich nicht aus den Festsetzungen der Baugrenzen
geringere Werte ergeben.
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:
- 3.1.  Baugrenze
 Baulinie
4. VERKEHRSFLÄCHEN:
- 4.1.  Straßenverkehrsflächen
- 4.2.  Gehsteige und öffentliche Fußwege
- 4.3.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrs-
flächen
5. GRÜNFLÄCHEN:
- 5.1.  Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher (bodenständige
Arten)
- 5.2.  Grünflächen (öffentlich)
- 5.3.  Pflanzstreifen
6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:
- 6.1. ST Flächen für private Stellplätze, die zu Straße hin
nicht abgezäunt werden dürfen.
- 6.2. Gd Garage
- 6.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-
planes
- 6.4. Flurnummern:
Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurnummern:
137/9 ganz und 137, 147, 152 der Gemarkung Altenkreith
teilweise.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

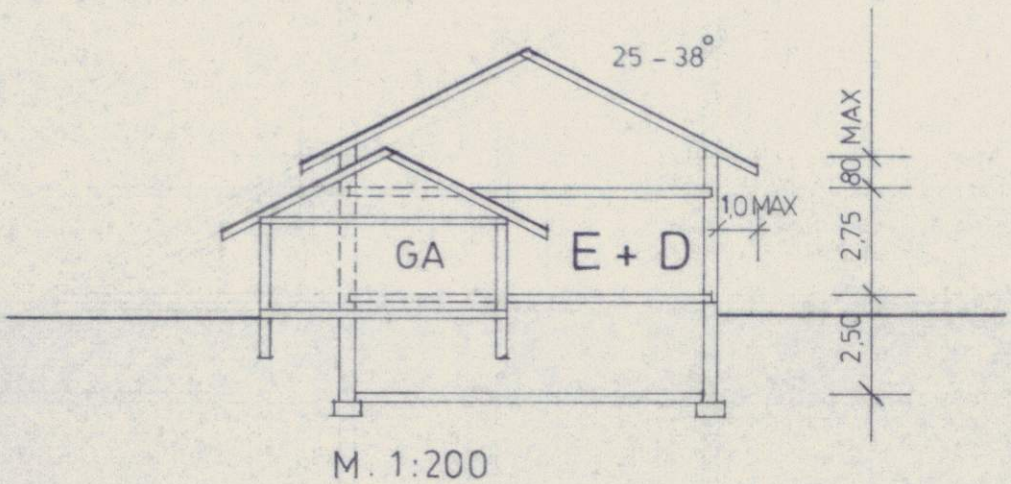
7. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

7.1. - - - - - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).

7.2. (2) Parzellennummer


8.0. REGELBEISPIELE:

8.1.

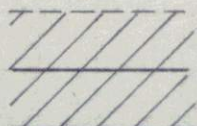


8.2. - - - - - Höhenlinien

8.3. 137 Flurstücksnummern

8.4.  Kinderspielplatz (öffentlich)

8.5.  Sichtdreieck

8.6.  Schutzstreifen 20 KV

8.7. T Trafostation

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude:

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstgrenzen.
- c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 5:4 betragen.
- d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).
- e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 50 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 und 38° auszubilden und mit naturroten Tondachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiele). Die Dachüberstände an Traufe und Ortsgang sind zwischen 0,60 m und 1,0 m auszubilden.
- f) Dachgauben sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig.
- g) Als Außenputz sind Glattputz oder Rauputz in gedeckten Farben zulässig.
- h) Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände beim Typ "E + D" 4,50 m nicht übersteigen.
- i) Ein evtl. Kniestock darf beim Typ "E + D" 0,80 m nicht übersteigen.
- j) Glasbausteinfenster sind nicht zulässig.

3. Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung usw. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ein Grenzbaurecht festgesetzt.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.

4. Außenwerbung:

Mit Gebäuden festverbundene 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 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und **Wechsellicht** unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedung:

- a) An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Feldern und Rohrmatten mit einer maximalen Höhe von 1,30 m einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 30 cm betragen darf, zulässig.
- b) An der vorderen der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Zäune aus Holz mit einer Gesamthöhe von 1,00 m und einer Sockelhöhe von 15 cm zulässig. Die Zaunflucht ist in den Straßenzügen mit festgelegten offenen Vorgartenbereichen auf die Gebäudeflucht zurückzusetzen. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Die Holzzäune müssen einheitlich mit naturbraunem Holzschutzmittel imprägniert werden. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Naturstein oder verputztem Mauerwerk. Flächen für private Stellplätze (ST) dürfen zur Straße hin nicht abgezäunt werden.

6. Terassen:

Terassierungen sind weitgehendst zu vermeiden. Sie sind nur zulässig, wenn sie höchstens bis 0,60 m über das gewachsene Gelände reichen und durch Flachböschungen (30° Neigung) oder Natur- bzw. Trockenmauern (Maximalhöhe 0,60 m) mit Bepflanzung in das Gelände eingefügt werden.

7. Bepflanzung

Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünstreifen (Vorgärten) ist landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen durchzuführen. Die Pflanzungen sind gärtnerisch zu pflegen.

Je ca. 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

8. Freileitungen und Antennen:

Freileitungen mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer und Antennen sind, soweit möglich, im Dachboden, im übrigen auf der der Straße abgewandten Seite anzubringen.

Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

9. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - müssen mindestens 4 m betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

10. Eingrünung:

Zur Eingrünung der Baugebietsränder, wie im Plan festgesetzt, sind vierreihige Schutzpflanzungen zu erstellen. Als Pflanzmaterial sind heimische Laubbäume, wie Ahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Heimbuche, Roterle und Birke und heimische Straucharten wie Salweide, Hasel, Liguster, Hartriegel und Schneeball zu verwenden.

11. Solarheizungen:

Solarheizungen sind erlaubt wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnehmen und sich in diese Flächen einfügen.

1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes vom 07. Mai 1980
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Anschlag an den Amtstafeln vom 08.06. - 08.07.1980
3. 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 03.10. - 30.10.1980
4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 20.10. - 03.11.1980
5. Beschluß des Stadtrates über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes am 12.03.1981

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 24.03.1981 bis 28.04.1981 im Rathaus Roding öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 16.03.1981 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgegeben.



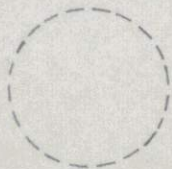
Roding, den 29.04.81
[Signature]
 1. Bürgermeister

Die Stadt Roding hat mit Beschluß des Stadtrates vom 14.05.1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 Bay.B.O. als Satzung beschlossen.



Roding, den 14.05.1981
[Signature]
 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 04.02.1985 Nr. 510-610-B.Nr. 23.3.1 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Oktober 1963 - GVBl. S. 194) genehmigt.



Cham, den 04.02.1985

 gez. i.A. Klinke RR

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.02.1985 gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.02.1985 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BBauG rechtsverbindlich.



Roding, den 12.02.1985
[Signature]
 1. Bürgermeister

Endfertigung 14.05.1981
 STADTBAUAMT RODING

[Signature]
 i.A. Seidl TAR

Roding, den 25.06.1980
 geändert am 11.03.1981
 geändert am 14.05.1981