BEBAUUNGSPLAN NR. 610-10-39/0

MITTERKREITH - "HERRENHÖLZL"

M 1 : 1000

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.0 Nutzungsschablone

WA	E+D/II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
25°-40°	o

Art der baulichen Nutzung:

WA: allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

Maß der baulichen Nutzung:

Zahl der Vollgeschoße (§§ 16,20 BauNVO)

E+D: Höchstgrenze: Erd- und Dachgeschoß (Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig)

II: Höchstgrenze: Erd- und Obergeschoß, (Dachgeschoß als Vollgeschoß nicht zulässig)

GRZ 0,4: maximale Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 0,8: maximale Geschoßflächenzahl

25°-40°: zulässige Dachneigung mit Angabe einer Mindest- und Maximaldachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO,§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.2 Fläche für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 22 BauGB)

4.0 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 gepl. Straßenverkehrsfläche

4.2 gepl. Gehweg bzw. Geh- und Radweg versickerungsfähiger Belag

4.3 Straße bereits erstmalig endgültig hergestellt

4.4 Straßenbegrenzungslinie

F 4.5 Bezeichnung selbständig geführter Geh- und Radweg

5.0 Begrünung

5.1 Öffentliche Grünflächen

5.2 Zu pflanzende Bäume auf öffentlicher Grünfläche

5.3 Zu pflanzende Bäume auf Privatgrundstücken

5.4 Private Grünfläche: Ortsrandeingrünung

6.0 Spielplatz

7.0 Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität

8.0 Mit Leitungsrechten belastete Fläche (landwirtschaftlich genutzt)

PLANLICHE HINWEISE

1.0 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

4 — 2.0 Parzellennummer

7 — 3.0 Bestehende Gebäude

E+D — 4.0 Bebauungsvorschlag

5.0 Zufahrt

6.0 Ein- /Ausfahrt

116/51 — 7.0 Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer

375 — 8.0 Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen in m ü. NN

WA — 9.0 Wohngebiet

GE — 10.0 Gewerbegebiet

L — 11.0 Landschaftsschutzgebiet

12.0 Wald

10.0 10.0 — 13.0 Bestehende Stromfreileitung mit Sicherheitsabstand, wird im Zuge der Baugebietserschließung verkabelt

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO 1990) :

Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)

- max. Grundflächenzahl: 0,4
- max. Geschoßflächenzahl: 0,8
- max. zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude: 2 bei E+D-Bebauung
4 bei II-Bebauung

3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

4. Gebäudehöhen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

a) Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf folgendes Maß ab dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten:
Bebauung E+D: max. 4,80 m talseitig
Bebauung II : max. 6,40 m talseitig

b) Die Wandhöhe von Garagen darf ein Maß von 3,0 m im Mittel nicht überschreiten.

c) Maximal zulässige Kniestockhöhe:
1,40 m bei E+D-Bebauung
0,30 m bei II-Bebauung
Die Kniestockhöhe ist von OK Rohfußboden bis OK Fußpfette zu messen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

a) Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
b) Garagen dürfen innerhalb der Baugrenze oder im dafür gekennzeichneten Grundstücksbereich errichtet werden.
c) Für Nebenanlagen nach Punkt II.7 gilt die Baugrenze nicht.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

a) Im Baugebiet sind Stellplätze, auch mit Überdachung und Garagen nach § 12 BauNVO zulässig.
b) Für jede Wohneinheit müssen mind. 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden.
c) Grenzgaragen dürfen eine Länge von 8,00 m nicht überschreiten.
d) Der Abstand zwischen Garage und Straße muß mind. 6,00 m betragen.
e) Die Zufahrten zu nebeneinander liegenden Garagen sind durch einen 1,0 m breiten Grünstreifen zu trennen.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 20 m2 pro Grundstück zulässig.

8. Grünordnung :

a) Die öffentlichen Grünflächen sind mit einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen.
b) Auf jedem Grundstück ist entlang der öffentlichen Straße ein mittel- oder großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
c) Ortsrandeingrünung:
An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin ist ein mind. 7,00 m breiter Pflanzstreifen als dreireihige Hecken- und Baumreihe anzulegen.
Zulässig sind einheimische Laubgehölzer, Schnitthecken sind nicht erlaubt.
d) Zur Bepflanzung des Gartenbereiches der Privatgrundstücke werden heimische Baum- und Straucharten empfohlen.
e) Bei Heckenpflanzungen sind die Sichtflächen der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten zu beachten.
f) Die Pflanzungen nach Punkt 8 b - c sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu erstellen.
g) Pflanzliste für öffentliche Grünflächen:

Bäume: Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm

Eberesche	Sorbus ancuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carprinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Stadtlinde	Tilia cor, "Greenspire"
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt

Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus
Gemeiner Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weide (Salweide, Grauweide)	Salix caprea, Salix cinerea
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Liguster	Ligustrum vulgare
Wasserschneeball	Vibusnum opulus
Wolliger Schneeball	Vibusnum lantana

h) Pflanzvorschläge für private Grünflächen:

Bäume:

Eberesche	Sorbus ancuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Hainbuche	Carprinus betulus
Obstbaumhochstämme bzw. Halbstämme	Alle Arten (Apfel, Birne, Zwetschge u.s.w.)
Sandbirke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Stadtlinde	Tilia cor, "Greenspire"
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnußbaum	Junglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Winterlinde	Talia cordata

Sträucher:

Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus
Gemeine Himbeere	Rubus idaeus
Johannisbeere rot, schwarz	Rubus rubrum, Rubus nigrum
Gemeiner Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weide (Salweide, Grauweide)	Salix caprea, Salix cinerea
Weichselkirsche	Prunus mahaleb

9. Dachgestaltung

a) Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer, bei Garagen auch begrünte Flachdächer zulässig
b) Zulässige Dachneigung - Bebauung E+D: 25°-40°
- Bebauung II : 25°-32°
c) Zulässige Dachdeckung: Dachziegel, Betondachziegel, Blecheindeckung, Grasdach
d) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
e) Pro Dachseite sind max. zwei Dachflächenfenster mit einer max. Fensterfläche von 1,25 m2 zulässig.
f) Festsetzungen zur Ausbildung von Dachgauben :
- Gauben sind nur im Bereich E+D Bebauung ab einer Dachneigung von 33° zulässig.
- Es sind Sattelgauben im senkrechten Rechteckformat zulässig
- Die Fensterfläche darf max. 1,25 m2 betragen.
- Der Abstand der Dachgauben zueinander muß mind. 1,5 m Außenabmessung betragen.
- Dachgauben sind in gleicher Höhenlage anzuordnen.
- Es sind pro Dachseite max. 2 Dachgauben oder 2 Dachfenster zulässig.

g) Zwerchgiebel sind im mittigen Drittel des Daches zulässig.

10. Fassadengestaltung

a) Für die Außenwände der Gebäude sind Putz- oder Holzfassaden in hellen Tönen zu verwenden.
b) Die Fenster sind entweder als quadratisches Format oder als senkrechtes Rechteckformat auszubilden.
c) Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.
d) Benachbarte Grenzgaragen sind in Höhe, Dachneigung und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

11. Einfriedung und Stützmauern

a) Als Einfriedung sind Holzzäune mit senkrechter Lattung, zwischen den Nachbarsgrundstücken auch weitmaschige Maschendrahtzäune, ohne Sockel zulässig. Einzelfundamente sind erlaubt. Die Zaunhöhe darf ein Maß von 1,0 m nicht übersteigen.
b) Stützmauern sind als Trockenmauer in einer Höhe bis 0,60 m zulässig.

12. Geländeregulierung

An den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Aufschüttungen in einer Höhe von 0,30 m zulässig. Im Innenbereich der Grundstücke sind Schüttungen und Abgrabungen bis 0,80 m Höhe erlaubt.

13. Wasserwirtschaft

a) Zufahrten, Wege und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.
b) Das Oberflächenwasser der Grundstücke ist auf diesen zu versickern. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
c) Eine Regenwassernutzung für Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschen ist erwünscht.

14. Außenbeleuchtung

Im Baugebiet sind für die private und öffentliche Außenbeleuchtung ausschließlich insektenunschädliche Leuchtkörper zulässig.

15. Vorh. Stromfreileitung

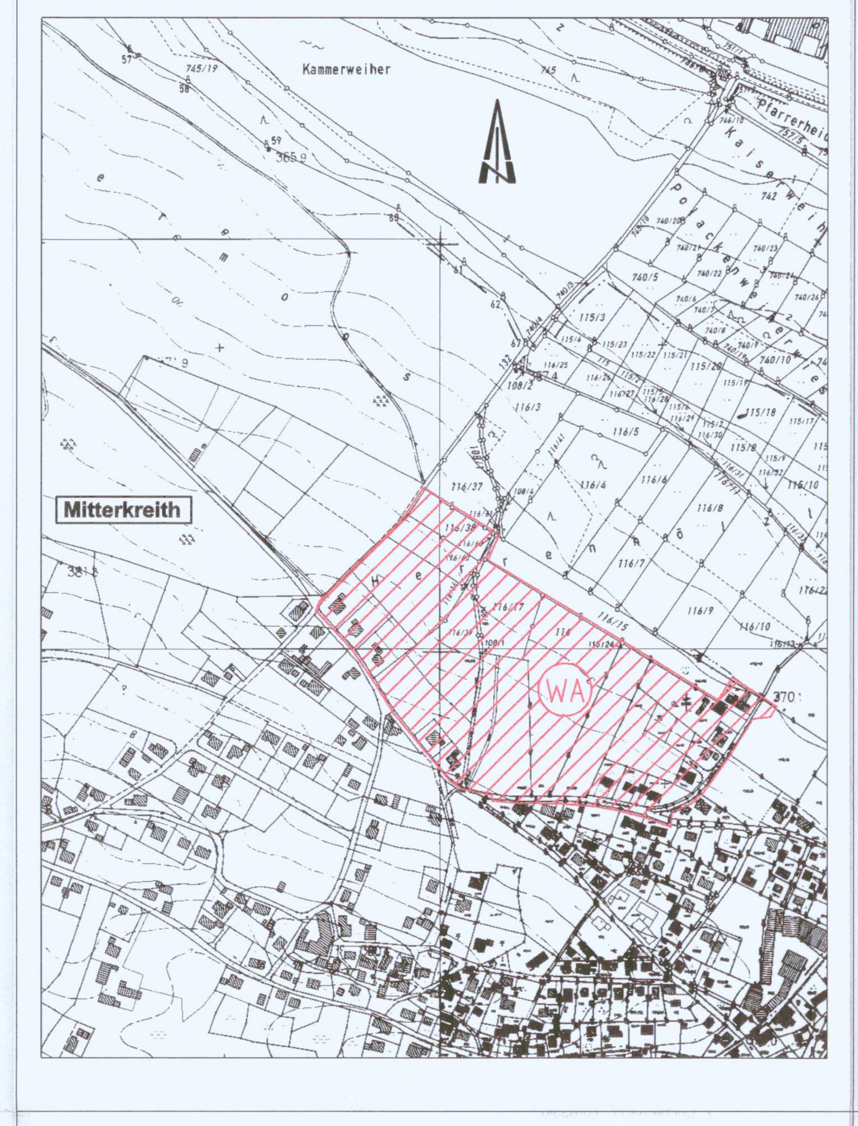
Die bestehende 20 KV-Freileitung ist im Zuge der Baugebietserschließung zu verkabeln.

16. Abfallwirtschaft

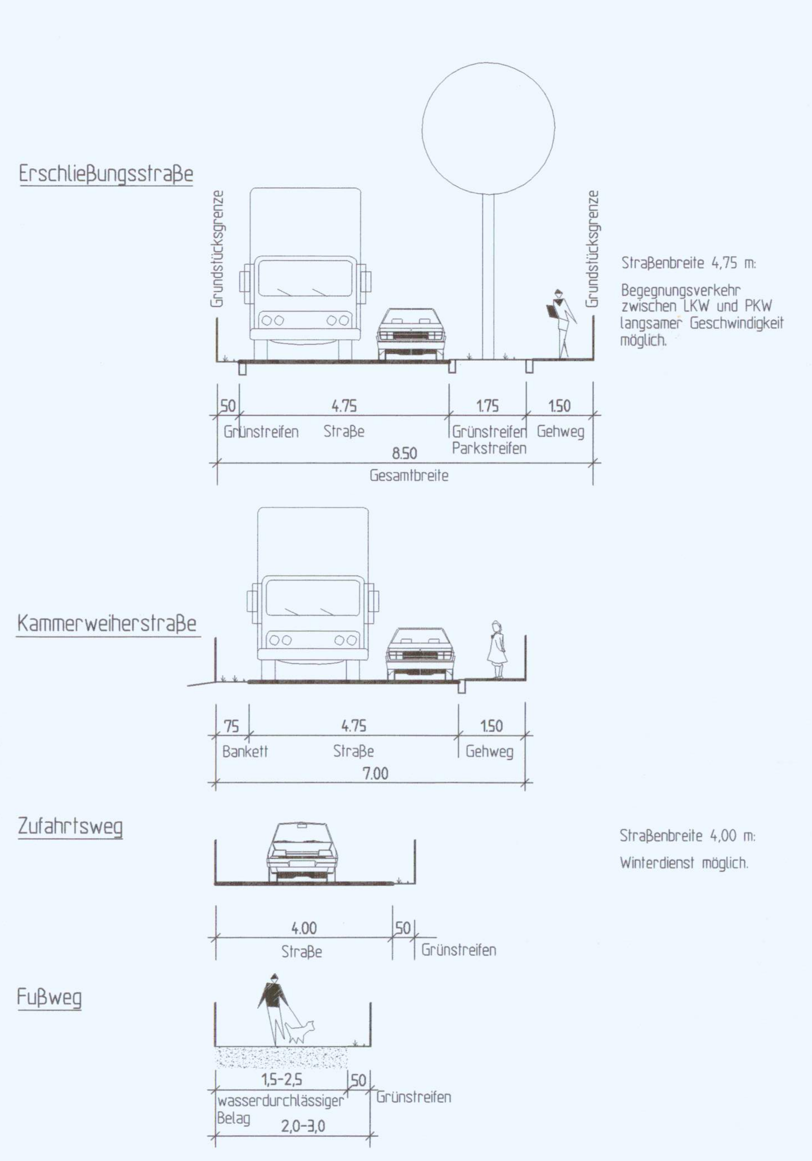
Die künftigen Eigentümer folgender Parzellen müssen ihre Restmüll- und Wertstoffbehältnisse zur Einmündung der nächsten Zufahrtstraße bringen:

- Parzellen 58, 63, 65, 67, 69 bis zur Einmündung der Ringstraße.
- Parzellen 49, 50 bis zur Einmündung Bayerwaldstraße.
- Parzelle 81 bis zum Wendeplatz Bgm.-Simet-Straße.

LAGEPLAN M 1 : 5000



Regelquerschnitte M 1 : 100



VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan		NR. 610-10-39/0
MITTERKREITH-"HERRENHÖLZL"		
Stadt	Roding	Satzungs-Fertigung
Landkreis	Cham	09. Aug. 2000
Reg. Bezirk	Oberpfalz	

1.Aufstellungsbeschluß: Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610-10-39/0 Mitterkreith-"Herrenhölzl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde mit Bekanntmachung vom 22.03.1999 am 29.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

2.Fachstellenanhörung: Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 610-10-39/0 Mitterkreith-"Herrenhölzl" i. d. Fassung vom 24.06.99 mit Anschreiben vom 05.07.99 übersandt und eine angemessene Frist bis 06.08.99 zur Äußerung gesetzt.

3.Bürgerbeteiligung: Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 610-10-39/0 Mitterkreith "Herrenhölzl" i. d. Fassung vom 24.06.99 hat in der Zeit vom 05.07.99 bis 06.08.99 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekm. vom 22.06.99, ortsüblich bekanntgemacht am 23.06.99, hingewiesen.

4. Auslegung: Der vom Stadtrat am 17.02.00 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 610-10-39/0 Mitterkreith-"Herrenhölzl" i. d. Fassung vom 17.02.00 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.00 bis 12.05.00 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekm. vom 03.04.00 am 03.04.00 ortsüblich bekanntgemacht.

5. Satzungsbeschluß: Die Stadt RODING hat mit Beschluß des Stadtrates vom 09.08.00 den Bebauungsplan Nr. 610-10-39/0 Mitterkreith-"Herrenhölzl" i. d. Fassung vom 09.08.00 nach §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Roding, den 17.08.00

Westermeier, 2. Bürgermeisterin

6. Genehmigung: Nach § 10 Abs.2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungs- u. Landschaftsplan Änderungs-Deckblatt Nr. 610-11-18/0 Mitterkreith-"Herrenhölzl" entwickelt ist. Dieses ist am 22.12.1998 vom Landratsamt genehmigt und am 04.01.1999 wirksam in Kraft gesetzt worden.

7. Ausfertigung: STADT RODING Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird hiermit bestätigt. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 610-10-39/0 nebst Begründung der Fassung der "Satzungsfertigung" vom 09.08.00 hiermit ausgefertigt.

Roding, den 24.08.00

Westermeier, 2. Bürgermeisterin

8. Inkrafttreten Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 610-10-39/0 Mitterkreith-"Herrenhölzl" als Satzung durch den Stadtrat wurde am 28.08.00 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 610-10-39/0 Mitterkreith-"Herrenhölzl" mit Begründung i.d. Fassung vom 09.08.00 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215 a ist hingewiesen worden.

Roding, den 28.08.00

Westermeier, 2. Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN
Nr.610-10-39/0
MITTERKREITH "HERRENHÖLZL"

Stadt Roding

Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

B.Nr. 23.3.5.
Bestandskraft: "28.08.00"
Sg. 90

Präambel:
Die Stadt Roding, Landkreis Cham, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Stadt Roding, den 17. Aug. 2000

Westermeier, 2. Bürgermeisterin

	Nr.	Datum	Name
Geltungsbereich, Gehweg entfällt, textl Festsetzungen ergänzt, Aufteilung I-III entfällt	03	09.08.00	Gei
Retentionsraum, Kinderspielplatz, Parzellen	02	24.11.99	Gei
Änderung: Straßenverlauf, Baugrenzen, Kreisverkehr, Parzellen, Geltungsbereich	01	08.10.99	Gei

BAUER REGENSBURG
BERATENDE INGENIEURE GmbH
Im Gewerbepark A 15
93059 Regensburg
Tel.: 0941/40208-0
Fax: 0941/40208-30

Maßstab: 1:1000 ; 1:5 000 ; 1:100

Vorentwurf: 25. Juni 1999
Entwurf: 17. Feb. 2000
Geändert: 09. Aug. 2000

Regensburg, 09. Aug. 2000

BEBAUUNGSPLAN NR. 610-10-39/0

MITTERKREITH - "HERRENHÖLZL"

M 1 : 1000

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.0 Nutzungsschablone

WA	E+D/II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
25°-40°	o

Art der baulichen Nutzung:

WA: allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

Maß der baulichen Nutzung:

Zahl der Vollgeschoße (§§ 16,20 BauNVO)

E+D: Höchstgrenze: Erd- und Dachgeschoß
(Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig)

II: Höchstgrenze: Erd- und Obergeschoß,
(Dachgeschoß als Vollgeschoß nicht zulässig)

GRZ 0,4: maximale Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 0,8: maximale Geschoßflächenzahl

25°-40°: zulässige Dachneigung mit Angabe einer Mindest- und Maximaldachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO,§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.2 Fläche für Nebenanlagen und Garagen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 22 BauGB)

4.0 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 gepl. Straßenverkehrsfläche

4.2 gepl. Gehweg bzw. Geh- und Radweg versickerungsfähiger Belag

4.3 Straße bereits erstmalig endgültig hergestellt

4.4 Straßenbegrenzungslinie

F

4.5 Bezeichnung selbständig geführter Geh- und Radweg

5.0 Begrünung

5.1 Öffentliche Grünflächen

5.2 Zu pflanzende Bäume auf öffentlicher Grünfläche

5.3 Zu pflanzende Bäume auf Privatgrundstücken

5.4 Private Grünfläche: Ortsrandeingrünung

6.0 Spielplatz

7.0 Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität

8.0 Mit Leitungsrechten belastete Fläche (landwirtschaftlich genutzt)

PLANLICHE HINWEISE

1.0 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

4

2.0 Parzellennummer

7

3.0 Bestehende Gebäude

E+D

4.0 Bebauungsvorschlag

5.0 Zufahrt

6.0 Ein- /Ausfahrt

116/51

7.0 Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer

375

8.0 Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen in m ü. NN

WA

9.0 Wohngebiet

GE

10.0 Gewerbegebiet

L

11.0 Landschaftsschutzgebiet

12.0 Wald

10.0

10.0

13.0 Bestehende Stromfreileitung mit Sicherheitsabstand, wird im Zuge der Baugebietserschließung verkabelt

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO 1990) :

   Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)

   - max. Grundflächenzahl: 0,4
   - max. Geschoßflächenzahl: 0,8
   - max. zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude: 2 bei E+D-Bebauung
     4 bei II-Bebauung

3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

   Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

4. Gebäudehöhen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

   a) Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf folgendes Maß ab dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten:
      Bebauung E+D: max. 4,80 m talseitig
      Bebauung II : max. 6,40 m talseitig
   b) Die Wandhöhe von Garagen darf ein Maß von 3,0 m im Mittel nicht überschreiten.
   c) Maximal zulässige Kniestockhöhe:
      1,40 m bei E+D-Bebauung
      0,30 m bei II-Bebauung
      Die Kniestockhöhe ist von OK Rohfußboden bis OK Fußpfette zu messen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

   a) Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
   b) Garagen dürfen innerhalb der Baugrenze oder im dafür gekennzeichneten Grundstücksbereich errichtet werden.
   c) Für Nebenanlagen nach Punkt II.7 gilt die Baugrenze nicht.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

   a) Im Baugebiet sind Stellplätze, auch mit Überdachung und Garagen nach § 12 BauNVO zulässig.
   b) Für jede Wohneinheit müssen mind. 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden.
   c) Grenzgaragen dürfen eine Länge von 8,00 m nicht überschreiten.
   d) Der Abstand zwischen Garage und Straße muß mind. 6,00 m betragen.
   e) Die Zufahrten zu nebeneinander liegenden Garagen sind durch einen 1,0 m breiten Grünstreifen zu trennen.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 20 m2 pro Grundstück zulässig.

8. Grünordnung :

a) Die öffentlichen Grünflächen sind mit einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

b) Auf jedem Grundstück ist entlang der öffentlichen Straße ein mittel- oder großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

c) Ortsrandeingrünung:
An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin ist ein mind. 7,00 m breiter Pflanzstreifen als dreireihige Hecken- und Baumreihe anzulegen.
Zulässig sind einheimische Laubgehölzer, Schnitthecken sind nicht erlaubt.

d) Zur Bepflanzung des Gartenbereiches der Privatgrundstücke werden heimische Baum- und Straucharten empfohlen.

e) Bei Heckenpflanzungen sind die Sichtflächen der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten zu beachten.

f) Die Pflanzungen nach Punkt 8 b - c sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu erstellen.

g) Pflanzliste für öffentliche Grünflächen:

Bäume: Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm

Eberesche	Sorbus ancuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carprinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Stadtlinde	Tilia cor, "Greenspire"
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt

Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus
Gemeiner Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weide (Salweide, Grauweide)	Salix caprea, Salix cinerea
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Liguster	Ligustrum vulgare
Wasserschneeball	Vibusnum opulus
Wolliger Schneeball	Vibusnum lantana

h) Pflanzvorschläge für private Grünflächen:

Bäume:

Eberesche	Sorbus ancuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Hainbuche	Carprinus betulus
Obstbaumhochstämme bzw. Halbstämme	Alle Arten (Apfel, Birne, Zwetschge u.s.w.)
Sandbirke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Stadtlinde	Tilia cor, "Greenspire"
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnußbaum	Junglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Winterlinde	Talia cordata

Sträucher:

Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus
Gemeine Himbeere	Rubus idaeus
Johannisbeere rot, schwarz	Rubus rubrum, Rubus nigrum
Gemeiner Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weide (Salweide, Grauweide)	Salix caprea, Salix cinerea
Weichselkirsche	Prunus mahaleb

9. Dachgestaltung

a) Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer, bei Garagen auch begrünte Flachdächer zulässig

b) Zulässige Dachneigung
- Bebauung E+D: 25°-40°
- Bebauung II : 25°-32°

c) Zulässige Dachdeckung: Dachziegel, Betondachziegel, Blecheindeckung, Grasdach

d) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

e) Pro Dachseite sind max. zwei Dachflächenfenster mit einer max. Fensterfläche von 1,25 m2 zulässig.

f) Festsetzungen zur Ausbildung von Dachgauben :
- Gauben sind nur im Bereich E+D Bebauung ab einer Dachneigung von 33° zulässig.
- Es sind Sattelgauben im senkrechten Rechteckformat zulässig
- Die Fensterfläche darf max. 1,25 m2 betragen.
- Der Abstand der Dachgauben zueinander muß mind. 1,5 m Außenabmessung betragen.
- Dachgauben sind in gleicher Höhenlage anzuordnen.
- Es sind pro Dachseite max. 2 Dachgauben oder 2 Dachfenster zulässig.

g) Zwerchgiebel sind im mittigen Drittel des Daches zulässig.

10. Fassadengestaltung

a) Für die Außenwände der Gebäude sind Putz- oder Holzfassaden in hellen Tönen zu verwenden.

b) Die Fenster sind entweder als quadratisches Format oder als senkrechtes Rechteckformat auszubilden.

c) Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.

d) Benachbarte Grenzgaragen sind in Höhe, Dachneigung und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

11. Einfriedung und Stützmauern

a) Als Einfriedung sind Holzzäune mit senkrechter Lattung, zwischen den Nachbarsgrundstücken auch weitmaschige Maschendrahtzäune, ohne Sockel zulässig. Einzelfundamente sind erlaubt. Die Zaunhöhe darf ein Maß von 1,0 m nicht übersteigen.
b) Stützmauern sind als Trockenmauer in einer Höhe bis 0,60 m zulässig.

12. Geländeregulierung

An den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Aufschüttungen in einer Höhe von 0,30 m zulässig. Im Innenbereich der Grundstücke sind Schüttungen und Abgrabungen bis 0,80 m Höhe erlaubt.

13. Wasserwirtschaft

a) Zufahrten, Wege und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.
b) Das Oberflächenwasser der Grundstücke ist auf diesen zu versickern. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
c) Eine Regenwassernutzung für Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschen ist erwünscht.

14. Außenbeleuchtung

Im Baugebiet sind für die private und öffentliche Außenbeleuchtung ausschließlich insektenunschädliche Leuchtkörper zulässig.

15. Vorh. Stromfreileitung

Die bestehende 20 KV-Freileitung ist im Zuge der Baugebietserschließung zu verkabeln.

16. Abfallwirtschaft

Die künftigen Eigentümer folgender Parzellen müssen ihre Restmüll- und Wertstoffbehältnisse zur Einmündung der nächsten Zufahrtstraße bringen:

- Parzellen 58, 63, 65, 67, 69 bis zur Einmündung der Ringstraße.
- Parzellen 49, 50 bis zur Einmündung Bayerwaldstraße.
- Parzelle 81 bis zum Wendeplatz Bgm.-Simet-Straße.

Präambel:

Die Stadt Roding, Landkreis Cham, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Stadt Roding, den 17. Aug. 2000

.....

Westermeier, 2. Bürgermeisterin

1.Aufstellungsbeschluß:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610-10-39/0 Mitterkreith-"Herrenhölzl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde mit Bekanntmachung vom 22.03.1999 am 29.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

2.Fachstellenanhörung:

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 610-10-39/0 Mitterkreith-"Herrenhölzl" i. d. Fassung vom 24.06.99 mit Anschreiben vom 05.07.99 übersandt und eine angemessene Frist bis 06.08.99 zur Äußerung gesetzt.

3.Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 610-10-39/0 Mitterkreith "Herrenhölzl" i. d. Fassung vom 24.06.99 hat in der Zeit vom 05.07.99 bis 06.08.99 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekm. vom 22.06.99, ortsüblich bekanntgemacht am 23.06.99, hingewiesen.

4. Auslegung:

Der vom Stadtrat am 17.02.00 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 610-10-39/0 Mitterkreith-"Herrenhölzl" i. d. Fassung vom 17.02.00 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.00 bis 12.05.00 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekm. vom 03.04.00 am 03.04.00 ortsüblich bekanntgemacht.

5. Satzungsbeschluß:

Roding, den 17.08.00

Westermeier, 2. Bürgermeisterin

Die Stadt RODING hat mit Beschluß des Stadtrates vom 09.08.00 den Bebauungsplan Nr. 610-10-39/0 Mitterkreith-"Herrenhölzl" i. d. Fassung vom 09.08.00 nach §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Genehmigung:

Nach § 10 Abs.2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungs- u. Landschaftsplan Änderungs-Deckblatt Nr. 610-11-18/0 Mitterkreith-"Herrenhölzl" entwickelt ist. Dieses ist am 22.12.1998 vom Landratsamt genehmigt und am 04.01.1999 wirksam in Kraft gesetzt worden.

7. Ausfertigung:

STADT RODING

Roding, den 24.08.00

Westermeier, 2. Bürgermeisterin

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird hiermit bestätigt. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 610-10-39/0 nebst Begründung der Fassung der "Satzungsfertigung" vom 09.08.00 hiermit ausgefertigt.

8. Inkrafttreten

Roding, den 28.08.00

Westermeier, 2. Bürgermeisterin

Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 610-10-39/0 Mitterkreith-"Herrenhölzl" als Satzung durch den Stadtrat wurde am 28.08.00 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 610-10-39/0 Mitterkreith-"Herrenhölzl" mit Begründung i.d. Fassung vom 09.08.00 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215 a ist hingewiesen worden.