

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
RODING – „FRIESHÖLZLWEG“
ÄNDERUNGS-DECKBLATT NR. 610-10-41/1**

610-10-41/1

**SATZUNGSFERTIGUNG
in der Fassung
vom 09.12.2004**

**S T A D T
L A N D K R E I S
R E G. - B E Z I R K**

**R O D I N G
C H A M
O B E R P F A L Z**

**1. ÄNDERUNGS-
BESCHLUSS**

3 Nr. 23 1.32.1.

Bestandskraft: "10/12/04"

§ 50

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.11.2003 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan RODING – „FRIESHÖLZLWEG“ Nr. 610-10-41/0 in der genehmigten Planfassung vom 26.03.2002 durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplan-Änderungs-Deckblattes "Nr. 610-10-41/1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Der Änderungsbeschuß wurde mit Bekanntmachung vom 21.11.2003 am 01.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

**2. VORGEZOGENE
BÜRGER- UND
FACHSTELLEN-
BETEILIGUNG NACH
§ 3 Abs. 1 und § 4
BauGB**

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2004 aufgefordert bis 16.06.2004 ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf i. d. F. vom 26.04.2004 abzugeben. Die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung. Dazu wurde der Vorentwurf in der Fassung vom 26.04.2004 in der Zeit vom 11.05.2004 bis 16.06.2004 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 30.04.2004 am 03.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

**3. ERGEBNIS DER
ANHÖRUNG**

Die im Rahmen der Anhörung vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 30.09.2004 behandelt.

**4. ÖFFENTLICHE
AUSLEGUNG NACH § 3
Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2004 bis 15.11.2004 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 01.10.2004 am 04.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Roding hat mit Beschluß des Stadtrates vom 09.12.2004 das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 610-10-41/1 in der Fassung vom 09.12.2004 gemäß § 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. 610-11-28 entwickelt ist. Dieses ist am 07.10.02 wirksam in Kraft getreten.

7. AUSFERTIGUNG

STADT RODING
Roding, 09.12.2004

[Signature]
Reichold, 1. Bürgermeister

Das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 610-10-41/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 09.12.2004 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

8. INKRAFTTRETEN

STADT RODING
Roding, 10.12.2004

[Signature]
Reichold, 1. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Stadtrat wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 09.12.2004 am 10.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 610-10-41/1 rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.2004 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214, 215 und 215a BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

9. P L A N U N G

STADTBAUAMT RODING
Schulstraße 15
93426 Roding

Tel. 09461/9418-0

Vorentwurf: 26.04.2004
Entwurf: 30.09.2004
Satzungsfertigung: 09.12.2004

i. A. *[Signature]*
Weixel

610-10-41/1
1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES
RODING - "FRIESHÖLZLWEG"
SATZUNGSFERTIGUNG 09.12.2004



Die gesamte Fläche innerhalb dieses Bereiches unterliegt dem Denkmalschutz

Bestehende Wasserleitung mit Leitungsrecht Schutzstreifen beidseitig je 3 m

D

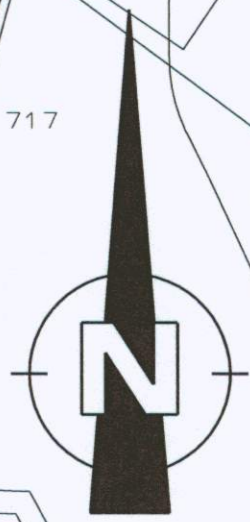
WA

MI

V

Gr

LB



M 1:1000

Freibad

Planzeichen als Festsetzungen

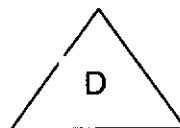
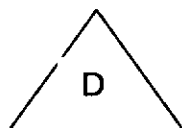
1 NUTZUNGSSCHABLONEN

NUTZUNGSSCHABLONEN WA:

Gebäudetyp a) oder Gebäudetyp b) sind zulässig: Die Wahl des Gebäudetyps obliegt dem Antragsteller

WA	4 WE	Nutzungsschablone Gebäudetyp a)
0,3	0,8	Gültigkeit für folgende Parzellen:
O	32-49	1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 8 / 9 / 10 / 11 / 12 / 13 / 14 / 20 / 21 / 22a / 22b / 23 / 24 / 25 / 26 / 27a / 27b / 28a / 28b / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 35 / 36 / 37
1,4	6,3/5,5	

WA	4 WE	Nutzungsschablone Gebäudetyp b)
0,3	0,8	Gültigkeit für folgende Parzellen:
O	15-32	1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 8 / 9 / 10 / 11 / 12 / 13 / 14 / 20 / 21 / 22a / 22b / 23 / 24 / 25 / 26 / 27a / 27b / 28a / 28b / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 35 / 36 / 37
0,2	7,3/6,8	

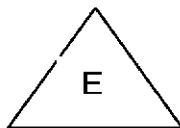
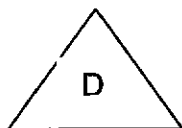
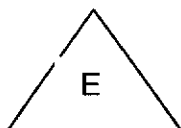


NUTZUNGSSCHABLONEN MI:

Gebäudetyp a) oder Gebäudetyp b) sind zulässig: Die Wahl des Gebäudetyps obliegt dem Antragsteller

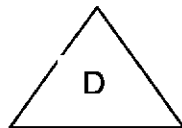
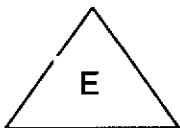
MI	4 WE	Nutzungsschablone Gebäudetyp a)
0,4	0,8	Gültigkeit für folgende Parzellen:
O	32-49	7 / 15 / 16 / 17 / 18 / 18a / 19
1,4	6,3/5,5	

MI	4 WE	Nutzungsschablone Gebäudetyp b)
0,4	0,8	Gültigkeit für folgende Parzellen:
O	15-32	7 / 15 / 16 / 17 / 18 / 18a / 19
0,2	7,3/6,8	



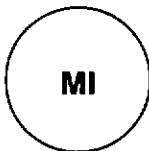
ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONEN

WA	4 WE	Art des Baugebietes	Zahl der Wohneinheiten
0,3	0,8	Max. zulässige Grundflächenzahl	Max. zulässige Geschossflächenzahl
O	32-49	Bauweise (Offen)	Zulässige Dachneigung in Grad
1,4	6,3/5,5	Maximal zulässiger Kniestock. Maß von OK Rohdecke bis OK Mauerpfette in Meter	Max. Wandhöhe ab natürlicher Geländehöhe in Meter talseitig/bergseitig



Sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

2. ART DER NUTZUNG



Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990

Zulässig sind Nutzungen und Betriebe, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs. 1 BauNVO 1990 nicht wesentlich stören.

Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI
(§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990)

Von Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO 1990 sind folgende Arten nicht zulässig:

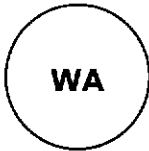
1. Gartenbaubetriebe
2. KFZ-Reparaturwerkstätten
3. Schlossereien
4. Tischlereien
5. Tankstellen
6. Schank- und Speisewirtschaften
7. Vergnügungsstätten

Unzulässigkeit von Ausnahmen im MI (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1990)

Ausnahmen im Sinn von § 6 Abs. 3 BauNVO 1990:

1. Vergnügungsstätten

sind nicht zulässig.



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990)

Von Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO 1990 sind folgende Arten nicht zulässig:

1. der Versorgung des Gebietes dienende Läden
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1990)

Ausnahmen im Sinn von § 6 Abs. 3 BauNVO 1990:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind nicht zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II

Anzahl der maximalen Vollgeschosse (Wahl durch Antragsteller) auszuführen als:

- a) Gebäudetyp mit Erd- und Dachgeschoss (Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig)
- b) Gebäudetyp mit Erd- und Obergeschoss (Dachgeschoss nicht ausgebaut)
(siehe auch Regelbeispiele)

Wandhöhe

Gebäudetyp a):

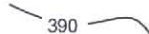








Bergseitig maximal 5,50 m und talseitig maximal 6,30 m

Gebäudetyp b):

Bergseitig maximal 6,80 m und talseitig maximal 7,30 m

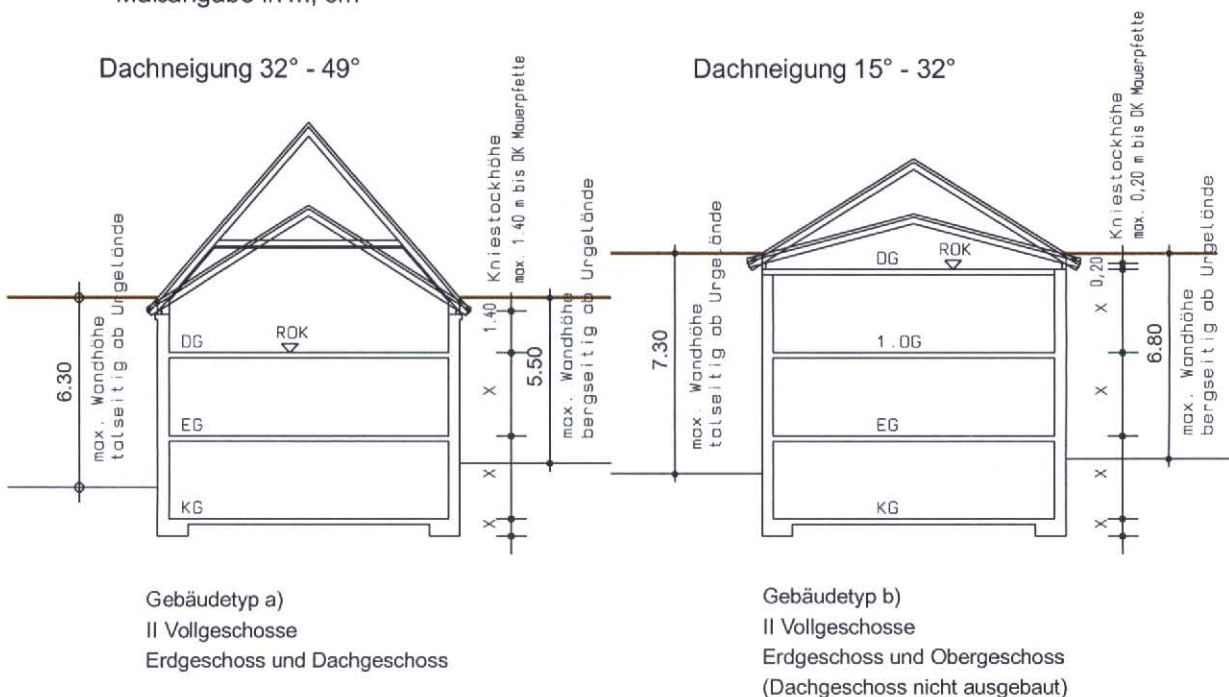
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen

Planzeichen als Hinweise






	Höhenschichtlinien
	bestehende Gebäude
	bestehende unterirdische Versorgungsleitungen Abwasserkanal, Wasserleitung
	Parzellennummer
	bestehende Grundstücksgrenzen
	Garageneinfahrt in Pfeilrichtung
	Geplante Gebäude mit eingetragener Geschosszahl und Firstrichtung (Mittelstrich) Die Firstrichtung wird nicht zwingend vorgeschrieben
	Geplante Gebäude mit eingetragener Geschosszahl
	Geplante Garagen mit Firstrichtung (Mittelstrich) Die Firstrichtung wird nicht zwingend vorgeschrieben

Regelbeispiel - Bebauung M 1:250

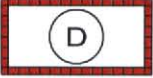
Maßangabe in m, cm







4. Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie	
	Schematischer Regelquerschnitt	
	Straßenbegleitgrün	
	Fahrbahn	
	Multifunktionsstreifen für Fußgänger und ruhenden Verkehr (versickerungsfähig)	
	Fußweg (versickerungsfähig)	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	

5. Denkmalschutz

	Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen.
	Dieser Bereich des Plangebietes genießt gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG rechtlichen Schutz. Die Fundstellen aus der Jungsteinzeit im Plangebiet sind als Bodendenkmale geschützt.
	Aufgrund der erfolgten Sondage und der Lesefunde vom 30. und 31.10.2001 steht fest, dass die archäologische Fundstelle im Bereich der Parzellen 25, 26, 31 und 32 liegt. Gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG genießt dieser Bereich rechtlichen Schutz, weshalb ein Eingriff in seine Substanz einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG bedarf. Diese wird aus Sicht des Bayerischen Landesamtes erteilt werden können, wenn die notwendigen archäologischen Ausgrabungen vor Baubeginn und auf Kosten des Maßnahmeträgers durchgeführt werden.
	Für die angrenzenden Parzellen 11-14, 22-24, 27, 30, 33-35 gilt die Auflage, dass dort der Humusabtrag unter fachlicher Begleitung erfolgen muß, damit im Vorgriff auf die Bebauung geklärt werden kann, ob sich die Fundstelle in diese Areale hineinzieht. Falls Bodenfunde auftauchen, müssen diese fachgerecht ausgegraben werden.

6. Grünordnung

	Öffentliche Grünfläche
	Geschützter Landschaftsbestandteil (Biotop) Biotope sind in ihrem Bestand zu erhalten
	Baum bestehend und zu erhalten
	groß oder mittelkroniger Baum zu pflanzen



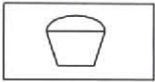
Hecke bestehend und zu erhalten



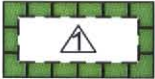
freiwachsende mind. zweireihige Laubstrauchhecke zu pflanzen



Spielflächen



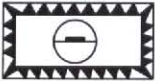
Spielplatz, öffentlich



Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen einzeln durch Ziffern gekennzeichnet



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes mit Angabe der Biotopnummer gemäß Biotopkartierung



Aufschüttung, Lärmschutzwall, zu bepflanzen

7. Flächen für Versorgungsanlagen



Sicker- und Verdunstungsteich zur Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswässern

8. Hauptversorgungsleitungen



mit Leitungsrecht für Wasser und Abwasser belegte Fläche

9. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Baugrenze



Abgrenzung der baulichen Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ABSTANDSFLÄCHEN

Abstandsflächen Sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Artikel 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung

2. BAULICHE GESTALTUNG

2.1 HAUPTGEBÄUDE

Dachform Satteldach, Pultdach, versetzte Pulte, Krüppelwalmdach und Walmdach bei rechteckigen Grundrissen, Zeltdächer bei quadratischen Grundrissen.

Dachdeckung Dachziegel, Betondachziegel, Blecheindeckung, Grasdach (Dachneigung max. 30°)

Dachgauben Bis 3 m² Ansichtsfläche, zulässig ab 32° Dachneigung des Hauptdaches

Dacheinschnitte Nicht zulässig

Zwerchgiebel Im inneren Drittel des Daches zulässig

Kniestockhöhe Gebäudetyp a) maximal 1,40 m
Gebäudetyp b) maximal 0,20 m
Als Kniestockhöhe gilt das Maß von OK Rohdecke bis OK Mauerpfette

Dachneigung Gebäudetyp a) 32°-49°; Ausnahme: bei Zeltdächern 15°-32°
Gebäudetyp b) 15°-32°

2.2. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Dachform Sattel, Pult- oder Flachdach

Ausführung Carports sind zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind als begrünte Dächer auszuführen

Wandhöhe Bis maximal 3,0 m im Mittel ab natürlicher Geländehöhe nach BayBO

Standort Innerhalb der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes, jedoch mindestens 5,0 m Abstand zur Straßenkante

2.3 NEBENANLAGEN

Standort	Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Abmessung von max. 5 m in der Länge und 5 m in der Breite sowie einer max. Grundfläche von 25 m ² erlaubt. Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.
Dachform	Sattel-, Pult-, oder Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind als begrünte Dächer auszuführen
Wandhöhe	Bis maximal 3,0 m ab natürlicher Geländehöhe nach BayBO

3. EINFRIEDUNG

Straßenseite	als Holzlatten oder Hanichelzaun Höhe maximal 1,0 m ab OK Gelände. Sockel nicht zulässig.
Übrige Seiten	Maschendrahtzaun, mit einheimischen Laubsträuchern hinterpflanzt; Höhe maximal 1,0 m ab OK Gelände. Sockel nicht zulässig.

4. STÜTZMAUERN, AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

Stützmauern	Zum Biotop Nr. X6841-133.06 auf den Parzellen Nr. 10, 11, 33, 34, 35, 36 und 37 nicht zulässig, an den seitlichen Parzellengrenzen als Trockenmauer aus Natursteinen bis max. 80 cm Höhe erlaubt
Aufschüttung	Bis 0,75 m zulässig
Abgrabungen	Bis 0,75 m zulässig

5. GRÜNORDNUNG

Ausgleichsflächen	Die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Bereiche sind flächendeckend mit freiwachsenden Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Lärmschutzwall wird integriert und ebenfalls entsprechend bepflanzt, so dass entlang der östlichen Baugebietsgrenze ein abschirmender, geschlossener Grünzug mit Verbindung zur bestehenden Hecke des Biotopes entsteht.
Private Bepflanzung	Im Gartenbereich sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden, Zierstrauchanteil max. 30%. Schnitthecken sind nicht zugelassen.
Pflanzverbote	Bepflanzung in Leitungsbereichen der Ferngas Nordbayern GmbH mit Bäumen und Sträuchern ist beiderseits der Leitungssachse im Abstand von 4,0 m nicht gestattet. Bepflanzung in Leitungsbereichen der Kanalisation der Stadt Roding mit Bäumen und Sträuchern ist beiderseits der Leitungssachse im Abstand von 2,0 m nicht gestattet.

6. WASSERWIRTSCHAFT

Versiegelung	Flächenversiegelungen für Verkehrsflächen, Gargenzufahrten und Stellplätze sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, dass sie wasserdurchlässig ist und Niederschlagswässer nach Möglichkeit versickern können. Ausgenommen sind die Fahrbahnen der öffentlichen Verkehrsflächen.
--------------	---

TEXTLICHE HINWEISE

Niederschlagswasser-Nutzung	Niederschlagswässer sollten auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Überschüssige, unverschmutzte Niederschlagswässer sollten, soweit dies möglich ist, auf dem Grundstück versickert werden.
Außenbeleuchtung	Für Außenbeleuchtungen sollten nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

Begründung der Änderung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 04.11.2003 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING – „FRIESHÖLZLWEG“ Nr. 610-10-41/0 beschlossen. Die beschlossenen Änderungen der Planzeichnung des Bebauungsplans wurden notwendig, da bei den Parzellen Nr. 18, 22, 27 und 28 Parzellenteilungen erfolgten. Außerdem wurde die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ aufgegeben. Anerkannt werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser. Erhöhung der Ansichtsfläche der Dachgauben von 2 m² auf 3 m². Neben Sattel- und Pultdächern werden zusätzlich auch Zeldächer bei quadratischen Grundrissen, Walm- und Krüppelwalmdächer bei rechteckigen Grundrissen aufgenommen. Das vorhandene Gelände (Hangneigung) erfordert die Erhöhung der zulässigen Wandhöhen um je 0,50 m an der Berg- und Talseite. Außerdem ist im Änderungsdeckblatt das amtliche Vermessungsergebnis aufgrund der inzwischen erfolgten Vermessung nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen berücksichtigt.

P R Ä M B E L

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 BauGB folgende

S A T Z U N G

§ 1

Das vom Stadtbauamt Roding ausgearbeitete Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 610-10-41/1 in der Fassung vom 09.12.2004 zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING -„FRIESHÖLZLWEG“ Nr. 610-10-41/0 ist als Satzung beschlossen.

§ 2

Die „Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen“, die „Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise“, die „textlichen Fassungen“ und die „Hinweise“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING -„FRIESHÖLZLWEG“ Nr. 610-10-41/0, in Kraft getreten am 07.10.2004, finden für das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 610-10-41/1 unverändert Anwendung, mit Ausnahme der auf diesem Deckblatt festgesetzten Abweichungen.

§ 3

Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 610-10-41/1 tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Roding, 10.12.2004


.....
Reichold, 1. Bürgermeister