

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

610-10-30/0

RODING - „AM PEILSTEINER“

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

S A T Z U N G S -
F E R T I G U N G
26.03.1998

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.11.1996 die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde mit Bekanntmachung vom 17.12.1996 am 17.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG: Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.1997 mit Anschreiben vom 10.04.1997 übersandt und eine angemessene Frist bis 09.05.1997 zur Äußerung gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG: Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.1997 hat in der Zeit vom 14.04.97 bis 09.05.97 stattgefunden. Hierauf wurde durch Bek. vom 10.04.1997 ,angeschlagen am 14.04.1997, hingewiesen.

4. A U S L E G U N G: Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.12.97 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.1998 bis 05.02.1998 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bek. vom 02.12.1997 am 02.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

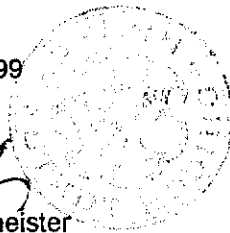
5. S A T Z U N G: Die Stadt R O D I N G hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.03.1998 den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 10 BauGB in der Fassung vom 26.03.1998 als Satzung beschlossen.

6. G E N E H M I G U N G : nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderungsdeckblatt Nr. 610-11-15/0 entwickelt ist. Dieses ist am 04.01.1999 wirksam in Kraft getreten.

7. INKRAFTTRETEN und AUSFERTIGUNG: Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Stadtrat wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 22.12.1998 am 04.01.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 610-10-30/0 rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 26.03.1998 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.

STADT RODING
Roding, 04.01.1999

Reichold, 1. Bürgermeister



8. P L A N U N G:
STADTBAUAMT RODING
Schulstraße 15
93426 Roding

i. A.

Seidl, TOAR

Gez. am : 27.02.1997 - Vorentwurf
Geänd. am : 30.12.1997 - Entwurf
Geänd. am : 26.03.1998 - Satzungsfertigung

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

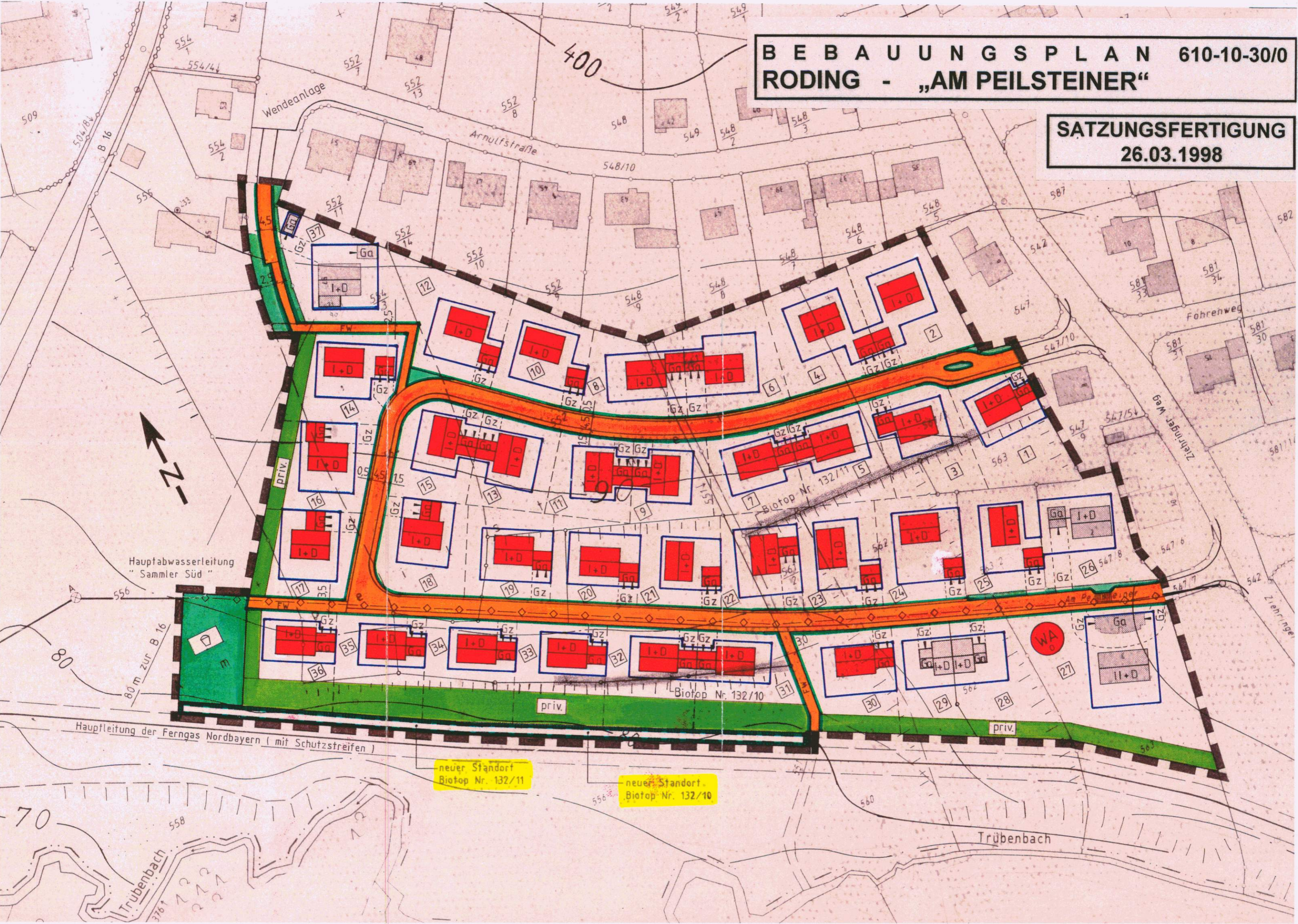
N O R D



M A S S T A B
1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN 610-10-30/0 RODING - „AM PEILSTEINER“

SATZUNGSFERTIGUNG
26.03.1998



neuer Standort
Biotop Nr. 132/11

neuer Standort
Biotop Nr. 132/10

Hauptabwasserleitung
"Sammler Süd"

Hauptleitung der Ferngas Nordbayern (mit Schutzstreifen)

Trübenbach

Trübenbach



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG


- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Wohngebäude mit Eintragung der
maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse:

- 2.1  - **I + D** : als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse:
- Erdgeschoß als Vollgeschoß nach der BayBO
- Dachgeschoß als Vollgeschoß nach der BayBO
- Ein durch die Geländeneigung entstehendes sichtbares Untergeschoß ist nicht als Vollgeschoß nach der BayBO zulässig.
- GRZ = max. 0,4; GFZ = max. 0,8, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- Anzahl der Wohneinheiten:
maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
- 2.2  - **II + D** : als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse:
- Erdgeschoß als Vollgeschoß nach der BayBO
- Obergeschoß als Vollgeschoß nach der BayBO
- Dachgeschoß als Vollgeschoß nach der BayBO
- GRZ = max. 0,4; GFZ = max. 0,8, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- Anzahl der Wohneinheiten:
maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

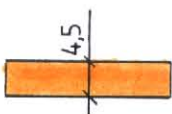
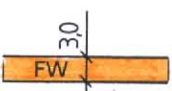


3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1  offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig





- 3.2  Baugrenze

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN




- 4.1  Straßenverkehrsflächen, Maßangabe in Metern
- 4.2  straßenbegleitender Gehweg, Maßangabe in Metern
- 4.3  Fußwege, Maßangaben in Metern
- 4.4  befahrbarer Schotterrasenstreifen, Maßangaben in Metern
- 4.5  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 4.6  Aufpflasterung und Fahrbahnverengung im Bereich der Straßenverkehrsfläche

5. GRÜNFLÄCHEN

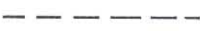







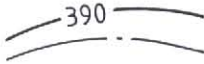



- 5.1  öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrünflächen
- 5.2  öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
- 5.3  private Grünfläche mit Pflanzgebot für eine 4-reihige freiwachsende Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung (Artenauswahl gemäß Ziffer 0.6.1)
- 5.4  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts mit Angabe der Biotopnummer gemäß Biotopkartierung (siehe beiliegende Geländeschnitte M. 1 : 200).

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 6.1  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 6.2  Garagenzufahrt: Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt
- 6.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- 7.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 7.2  Parzellennummer
- 7.3. Bestehende Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach und eingetragener Geschößzahl:
- 7.3.1  I + D = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Dachgeschoß als Vollgeschoß nach der BayBO)
- 7.3.2  II + D = Erdgeschoß, Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Dachgeschoß als Vollgeschoß nach der BayBO)
- 7.4  Bestehende Nebengebäude (Garagen)
- 7.5  Grenzstein
- 7.6  Flurstücksgrenze
- 7.7  Flurstücksnummern
- 7.8  Höhengichtlinien
- 7.9  vorhandene Böschungen
- 7.10  bestehende Biotop mit Angabe der Biotopnummer gemäß Biotopkartierung; Diese Biotop werden an den Rand des Baugebiets umgesetzt: siehe planliche Festsetzung 5.4
- 7.11  bestehende Hauptabwasserleitung der Stadt Roding - Hauptsammler Süd

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

0.2. FIRSTRICHTUNG

Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben.

0.3. EINFRIEDUNGEN

- 0.3.1 Art und Ausführung von Zäunen: Straßenseitige Begrenzung: senkrechter Holzlaten/Hanichel- und Bretterzaun: Naturbelassen oder Oberflächenbehandlung mit ungiftigen Holzschutzmitteln ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfeder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen verzinkter oder kunststoffummantelter Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten. Die Schnitthecken sind beim Schnitt auf Zaunhöhe zu halten. Bei freiwachsenden Hecken und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
- Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehwegoberkante höchstens 1,00 m
- Zaunsockel: unzulässig
- Stützmauern: Stützmauern zur freien Landschaft hin sind grundsätzlich unzulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Stützmauern als Trockenmauerwerk bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

0.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0.4.1. Ausführung: mit Sattel-, Pult- oder Flachdach, Carports sind zulässig; Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind als begrünte Dächer auszuführen. Die Dachform ist nach Möglichkeit dem Hauptgebäude anzupassen.
- Wandhöhe: bei Grenzgaragen im Mittel nicht über 3,00 m; bei Einhaltung der Abstandflächen nach Art. 6 BayBO bis maximal 5,50 m zulässig.
- Kellergaragen: unzulässig
- 0.4.2 Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- 0.4.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden (= Gz).
- 0.4.4. Aneinandergrenzenden Garagen sind bezüglich Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Diese Regelung hat Vorrang vor Punkt 0.4.1 2. Satz.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.5. HAUPTGEBÄUDE

0.5.1 Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1 und 2.2

Dachform:	Satteldach oder Satteldach mit Krüppelwalm, Pultdach, versetzte Pulte
Dachneigung:	25° - 49°
Dachdeckung:	Dachziegel, Betondachziegel, Blecheindeckung, Grasdach (Dachneigung max. 30°)
Dachgauben:	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches, bis 3,00 m ² Ansichtsfläche als stehende oder abgeschleppte Gaube, max. 2 Dachgauben je Dachseite zulässig; Abstand der Gaube vom Giebel mind. 1/4 der Dachlänge; bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig.
Zwerchgiebel:	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches, 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 (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
Kniestock:	zulässig bis 1,15 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette.
Ortgang-Überstand:	mindestens 0,20 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 1,80 m zulässig
Trauf-Überstand:	mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Längsseite bis 1,80 m zulässig
Traufseitige Wandhöhen:	
Gebäudetyp I + D	an der Hangseite des Hauptgebäudes höchstens 4,50 m ab natürlicher Geländehöhe und talseitig maximal 6,50 m ab natürlicher Geländehöhe.
Gebäudetyp II + D	an der Hangseite des Hauptgebäudes höchstens 7,70 m ab natürlicher Geländehöhe und talseitig maximal 8,50 m ab natürlicher Geländehöhe.
Seitenverhältnis:	Das Verhältnis der Breite (Giebelseite) zur Länge (Traufseite) muß mindestens 1 : 1,2 betragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassaden:	Putz mit freier Farbgestaltung oder senkrechte Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen :	dürfen maximal 0,75 m betragen. Im Bereich der Parzellen 30 bis 36 sind wegen der Verschiebung der bestehenden Ranken nach Südwesten Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

0.6. GRÜNORDNUNG

0.6.1 Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Artenauswahl:

Bäume:	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Sommereiche	Quercus robur
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Bergulme	Ulmus glabra
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Linde	Tilia cordata
Sträucher:	Haselnuß	Corylus avellana
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum und tatarica
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Schlehe	Prunus spinosa
	Schneeball	Viburnum opulus und lantana
	Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
	Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum, sanguineum u. aureum
	Wildrose	Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosissima, nitida, moyesii und hugonis
	Holunder	Sambucus nigra und racemosa
	Strauchweiden	Salix aurita, pupurea nana, caprea, samithiana repens und wehrhahnii
	Schneebeere	Symphoricarpos albus, orbiculatus und chenaultii

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6.2 Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin mindestens 5 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende, vierreihige Laubbaum- und Laubstrauchhecken festgesetzt (Artenauswahl wie 0.6.1). Bei Hecken und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

0.6.3. Für die Berankung von Wänden sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissusarten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

0.7. WERBEANLAGEN

0.7.1. Mit Gebäuden fest verbundene 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 m² zu beschränken. Leuchtreklame, grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht sind unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Dachwerbung ist unzulässig.

0.8. ABSTANDSFLÄCHEN

0.8.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und Art. 7 der BayBO (in der jeweils gültigen Fassung). Auf die Anwendung des Art. 7 Abs. 1 BayBO wird verzichtet.

0.9. WASSERWIRTSCHAFT

0.9.1. Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

0.9.2. Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, damit das Niederschlagswasser versickern kann.

H I N W E I S E

Auf jeder Bauparzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird.

Darüber hinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

P R Ä A M B E L

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 BayBO 98 erläßt der Stadtrat folgende

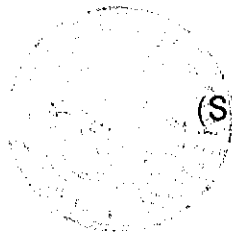
Satzung

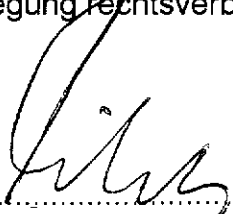
§ 1

Der Bebauungsplan RODING - „AM PEILSTEINER“ Nr. 610-10-30/0 in der Fassung vom 26.03.1998 ist beschlossen.

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

Roding, den 04.01.1998



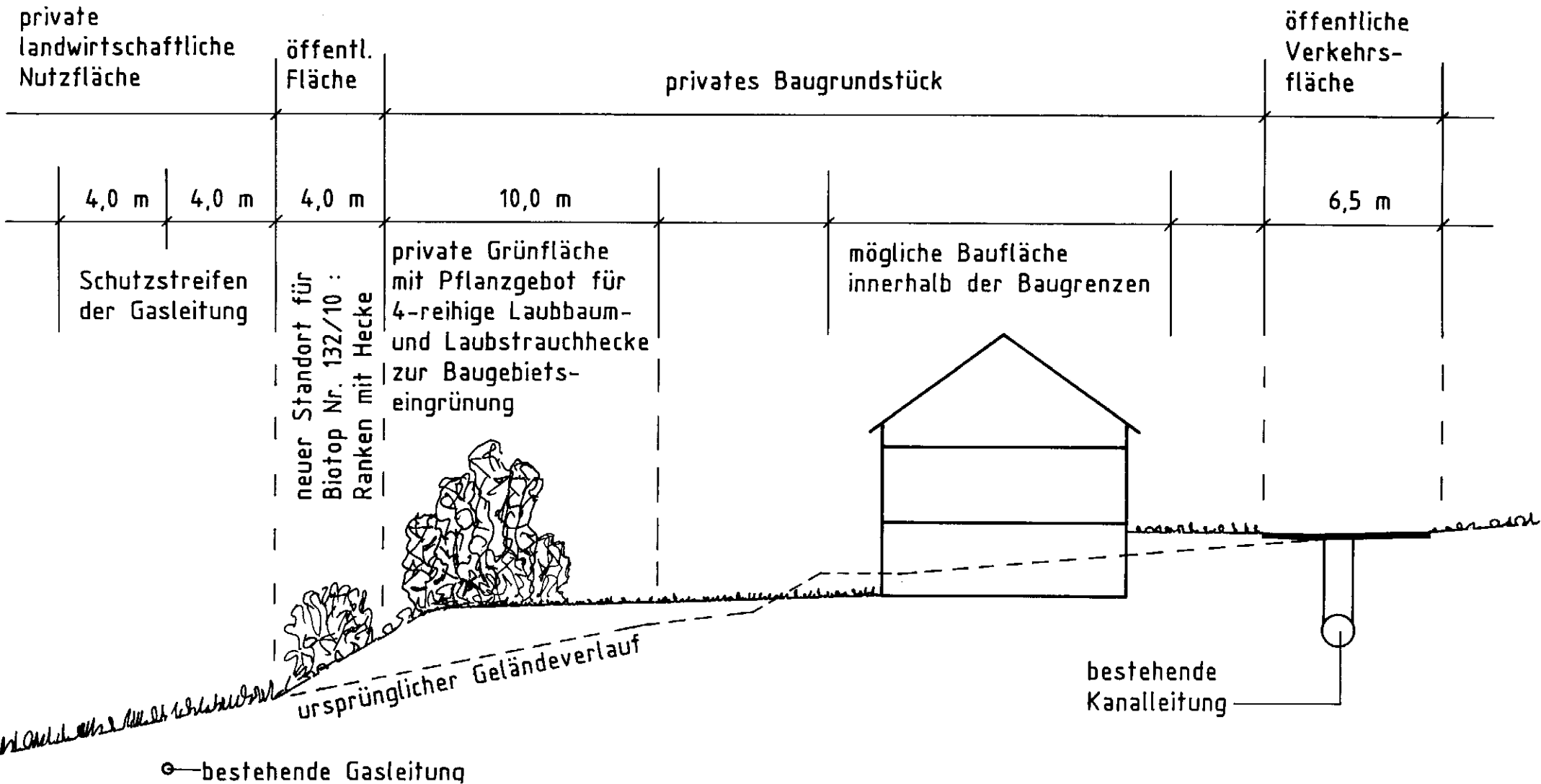

.....
Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit eingearbeiteter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschuß vom 28.11.1996.

GELÄNDESCHNITT M. 1 : 200

mit Darstellung der geplanten Verschiebung des Biotops Nr. 132/10 (Ranken mit Hecke)
nach Südwesten im Bereich der Parzellen 31, 32 und 33 :



GELÄNDESCHNITT M. 1 : 200
 mit Darstellung der geplanten Umsetzung des Biotops Nr. 132/11 (Ranken mit Magerrasen)
 in den südwestlichen Bereich der Parzellen 34, 35 und 36 :

