
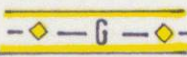



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

8.1.  Hochspannungsfreileitung mit Nennspannung und Sicherheitsabstand


8.2.  Ferngasleitung mit Sicherheitsabstand

## 9. GRÜNFLÄCHEN

9.1.  öffentliche Grünflächen, Parkanlage


9.2.  Spiel- und Bolzplatz

9.3.  Verkehrsgrünflächen

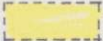




9.4.  Private Grünflächen, uneingezäunte private Vorgärten

## 13. PLANUNGEN NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.1.  zu erhaltende Bäume

13.2.  neu zu pflanzende Bäume und Sträucher nach Ziffer 0,7 der textlichen Festsetzungen

## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1.  Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
- St      Stellplätze
- Ga      Garage
- GSt     Gemeinschaftsstellplätze
- GGa     Gemeinschaftsgaragen
- 15.2. — — —      Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 15.3.  Parzellennummern
- 15.4.  Umgrenzung von Flächen für die vorsorglich Bodenuntersuchungen im Hinblick auf Rutschgefahren durchzuführen sind.
- 15.5.  Straßenbeleuchtung
- 15.6.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

## 1.1. Wohnbauflächen

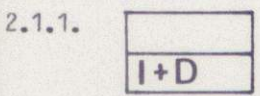


Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

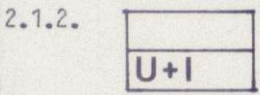
# 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

## 2.1. Zahl der Vollgeschoße:

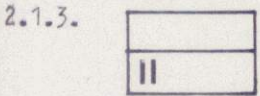
Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl Mittelstrich = Firstrichtung



als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,4 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben




als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
Bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,5 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.





als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß  
bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,6 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

# 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1. **O** offene Bauweise

3.1.1.  nur Einzelhäuser zulässig


3.1.2.  nur Doppelhäuser zulässig

3.1.3.  nur Reihenhäuser zulässig


3.3.  Baulinie


3.4.  Baugrenze

## 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

5.1.  Überörtliche Hauptverkehrsstraße

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1.  Straßenverkehrsflächen


6.2.  Straßenbegrenzungslinien

6.3. **H** Bus - Haltestelle

6.4. **F** Fußweg

6.5. **P** öffentliche Parkflächen







## 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

7.1.  Elektrizität - Umspannungsstation

7.2.  Wasser - Hochbehälter

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 16.1.  Grenzstein
- 16.2.  Flurstücksgrenze
- 16.3.  Nutzungsartengrenze
- 16.4.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 16.5.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 16.6.  Höhengichtlinien
- 16.7. 651 Flurstücksnummern

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen

## 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 650 qm  
Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 350 qm  
Bei geplanten Reihenhausgrundstücken = 150 qm

## 0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.

## 0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung Holzlatten- und Manichelzaun. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Stützmauer, soweit erforderlich, in Naturstein oder Natursteinverblendungen. Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.

Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,80 m

Höhe der Stützmauern

mit aufgesetztem Zaun: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,30 m, wobei die Stützmauer 0,50 m und der aufgesetzte Zaun 0,80 m nicht überschreiten dürfen.

Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,10 m



## 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.  
Traufhöhe: nicht über 2,75 m.  
Kellergaragen sind unzulässig.  
Bei einer Bebauung I + D kann das Dach des Wohngebäudes über die Garagen gezogen bzw. das Garagendach in das Dach des Wohngebäudes eingebunden werden. Die Traufe an der Grundstücksgrenze darf nicht höher als 2,75 m ab Gelände sein.
- 0.5.2. Garagen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
- 0.5.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,5 m freigehalten werden.
- 0.5.4. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden. (Satteldach wie bei den Wohngebäuden)

## 0.6. GEBÄUDE

- 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.
- Dachform: Satteldach 38° - 45°
- Dachdeckung: Pfannen und Biber, rot
- Dachgaupen: zulässig bis 1,0 qm Ansichtsfläche und im Abstand von 3,0 m vom Ortgang
- Kniestock: maximal 0,50 m
- Ortgang: Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,50 m bei Balkon an der Giebelseite bis 1,80 m zulässig.
- Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,60 m bei Balkon an der Längsseite bis 1,80 m zulässig.
- Traufhöhe: bei I talseitig nicht über 3,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche  
bei II talseitig nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
- Fassade: Ab dem Obergeschoß sollen die Wohnhäuser mit Holz verkleidet werden.
- Grundfläche: Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist das Gebäude im Verhältnis Länge zur Breite mindestens 5 : 4 auszuführen.
- Schallschutz: Bei den Reihenhäusern auf den Parzellen 82 bis einschl. 92 sollen für die Schlafräume Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 eingesetzt werden.

## 0.7. BEPFLANZUNG

### 0.7.1. Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünstreifen (offene Vorflächen) muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl:

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

Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei jedoch keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie unter 0.7.1.). Für die Berankung von Wänden sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus Arten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

0.7.2. Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist für alle Baugrundstücke am südlichen und südöstlichen Rand zur freien Landschaft hin, mit dem Bauantrag ein entsprechender Bepflanzungsplan mit einzureichen. Ebenso ist für die Hangkanteneingrünung entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 6, 7, 8 und 9 mit dem Bauantrag ein entsprechender Bepflanzungsplan einzureichen.

Artenzusammenstellung:

Baumarten: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) Heister 2xv. 200 - 250 cm  
Linde (*Tilia cordata*) Heister 2xv. 200 - 250 cm  
Eiche (*Quercus p-dunculata*) Hei. 2xv. 150 - 200 cm

Straucharten: 10 % Wildrose (*Rosa canina*) 2xv. Büsche 100 - 150 cm  
10 % Pfaffenhütchen (*Eunonymus europ.*) 2xv. Bü. 80 - 100 cm  
13 % Schlehe (*Prunus spinosa*) 2xv. Büsche 80 - 150 cm  
10 % Hasel (*Corylus avellana*) 2xv. Büsche 100 - 150 cm  
10 % Hartriegel (*Cornus sanuginea*) 2xv. Bü. 100 - 150 cm  
10 % Holunder (*Sambucus nigra*) 2xv. Büsche 100 - 150 cm  
10 % Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) 2xv. Bü. 100 - 150 cm  
10 % Hainbuche (*Carpinus betulus*) 2xv. Bü. 100 - 150 cm  
10 % Zaunrose (*Rosa rubiginosa*) 2xv. Bü. 100 - 150 cm  
7 % Liguster (*Ligustrum vulgare*) 2xv. Bü. 100 - 150 cm

# 1. AUSLEGUNG :

RODING ,den 29.08.83

*Simmel*

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs.6 BBauG vom 28.07.1983 bis 29.08.1983 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort u. Zeit der Auslegung wurden am 19.07.1983 durch Hinweis in der Presse und ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht.

# 2. SATZUNG :

RODING ,den 26.04.84

*Simmel*

1. Bürgermeister



Der Stadtrat der Stadt Roding hat mit Beschluss vom **26. APR. 1984** den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG u. Artikel 91 Abs.4 Bayerische Bauordnung als Satzung beschlossen.

# 3. GENEHMIGUNG :

C h a m ,den 10.08.84

gez. Klinke  
Regierungsrat z.A.  
i.A.

Das Landratsamt C h a m hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 10.08.84 Nr. 510 - 22.1.3. gemäß § 11 BBauG genehmigt.

# 4. INKRAFTTRETEN :

RODING ,den 25. SEP. 1984

*Simmel*

1. Bürgermeister



Die Stadt Roding hat am 23.08.84 die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 11 Satz 1 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.