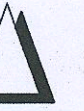
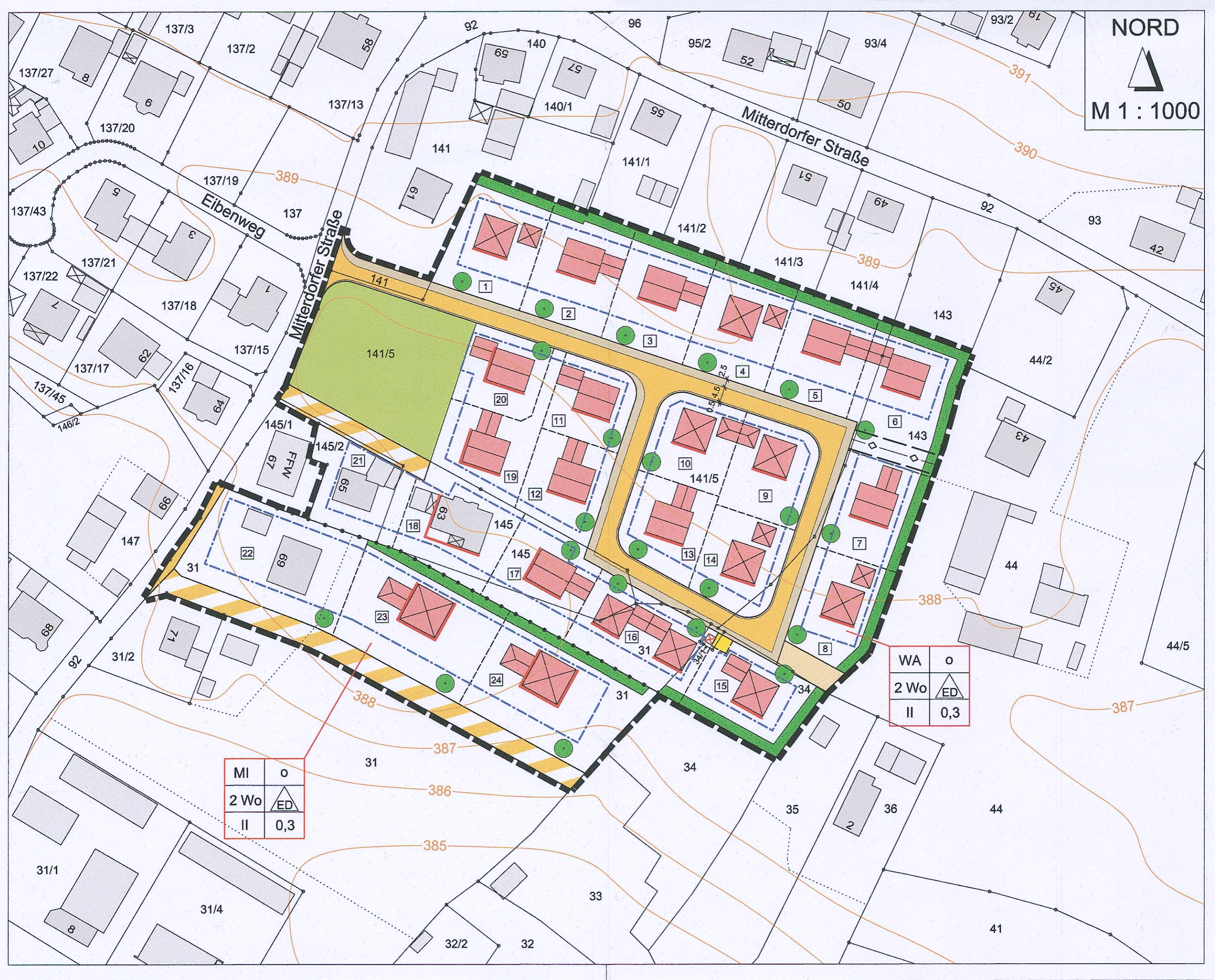


NORD



M 1 : 1000



MI	o
2 Wo	ED
II	0,3

WA	o
2 Wo	ED
II	0,3

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 8 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)


den Bebauungsplan **MITTERKREITH - SANDFELD 2 Nr. 6102-84/0** mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 08.03.2018

als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
2 Wo		höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	0,3	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO;
Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.

1.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Bauweise

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

1.3 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Fassaden	Putz- oder Holzfassade
Dächer	Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen zulässig. Die Dachneigung darf maximal 42° betragen.
Wandhöhe	Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 7,50 m festgesetzt. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.
Firsthöhe	Die maximale Firsthöhe wird mit 10,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

1.4 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

Standorte	Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sind Nebenanlagen nicht zulässig.
Fassaden	Putz- oder Holzfassade
Dächer	Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen zulässig. Die Dachneigung darf maximal 42° betragen.
Wandhöhe	Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten. Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 4,50 m zulässig. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

1.5 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.

Die Anzahl der Stellplätze ist nach folgenden Richtzahlen zu ermitteln:

1,0 Stellplatz je Wohnung, deren Wohnfläche kleiner als 50 m² ist,

2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m² ist.

Die Wohnfläche ist nach der jeweils gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.

1.6 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Versorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

1.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m über OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm frei bleiben.

straßenseitig: senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune oder Stabgitterzäune

seitl. und rückwärtige Grundstücksgrenzen: außer senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

1.8 Schallschutzmaßnahmen

- (1) Die Südfassaden geplanter Gebäude sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen II und III zuzuordnen; ebenso die Westfassaden geplanter Gebäude auf den Parzellen 17 bis 20, 23 und 24 sowie die Ostfassaden der Parzellen 23 und 24.

Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für die bezeichneten Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$
II und III	35 dB

- (2) Bei ausgebautem Dachgeschoß mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassade.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftige Fassadenseite ist entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 zu bestimmen.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (5) Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über der dem Lärm zugewandten Fassade über Fenster belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.
- (6) Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 mit dem Landratsamt Cham abzustimmen.

1.9 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen, nicht giftigen Sträuchern und Bäumen gemäß nachfolgender Pflanzliste erfolgen.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Davon ist ein Baum an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit dieser in den Straßenraum wirkt. Entsprechende Standorte sind in der Planzeichnung vorgeschlagen.

Zur Durchgrünung des Wohngebiets und zur Schaffung zusammenhängender Heckenstrukturen sind im Bebauungsplan 3 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecken festgesetzt.

Bei Sträuchern und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

Für die Begrünung von Wänden sind alle Kletterpflanzen und alle Obstformen erlaubt.

PFLANZLISTE:

Kleinsträucher, Wuchshöhe 0,5 - 1,50 m:

- Schwarze Johannisbeere - *Ribes nigrum*

mittelhohe Sträucher, Wuchshöhe 1,50 - 3 m:

- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum* und *nigra*
- Schlehe - *Prunus spinosa*
- Strauchweide - *Salix aurita*
- Wildrosen
- Gold-Johannisbeere - *Ribes aureum*

Großsträucher, Wuchshöhe 3 - 7 m:

- Haselnuss - *Corylus avellana*
 - Hartriegel - *cornus sanguinea*
 - Schneeball - *Viburnum opulus*
 - Holunder - *Sambucus nigra* und *racemosa*
 - Strauchweiden - *Salix caprea*, *fragilis*, *cinerea*, *viminalis*
 - Traubenkirsche - *Prunus padus*
 - Kreuzdorn - *Rhamnus catharticus*
- sowie alle Obststräucher und Obstbäume.
Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

Kleinbäume, Wuchshöhe 7 - 15 m:

- Feldahorn - *Acer campestre*
- Wildapfel - *Malus sylvestris*
- Wildbirne - *Pyrus communis*

Mittelhohe Bäume,

Wuchshöhe 15 - 20 m:

- Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*
- Sandbirke - *Betula pendula*
- Kirsche - *Prunus avium*
- Zitterpappel - *Populus tremula*
- Silberweide - *Salix alba*
- Bruchweide - *Salix fragilis*

Großbäume, Wuchshöhe 20 - 40 m:

- Esche - *Fraxinus excelsior*
- Winterlinde - *Tilia cordata*
- Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Spitzahorn - *Acer patanoides*
- Stieleiche - *Quercus robur*
- Bergulme - *Ulmus glabra*
- Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
- Esche - *Fraxinus excelsior*
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*

1.10 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

1.11 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren



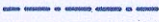





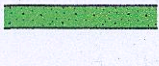


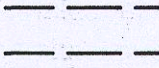
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

1.12 Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

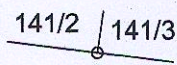
2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

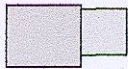
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
	Baugrenze
	Fassadenseiten mit Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nach 1.8 der Textlichen Festsetzungen
	Straßenbegrenzungslinie seitlicher Sicherheitsraum (Maßangabe in Metern) asphaltierte Straßenverkehrsfläche (Maßangabe in Metern) Rasenfugenpflaster (Maßangabe in Metern)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Eigentümerweg
	Fläche der Stadt Roding für spätere Nutzung als Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche: Anger
	Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke
	Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
	Hauptabwasserleitung: bestehender Mischwasserkanal
	mit Leitungsrecht für die Hauptabwasserleitung belastete Fläche

3. Hinweise

3.1 Zeichnerische Hinweise



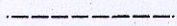
bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



bestehendes Wohngebäude und Nebengebäude



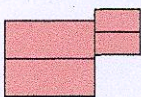
Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe in m über Normal Null



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

14

Parzellennummer



Beispielgebäude; die Firstrichtung ist nicht vorgeschrieben



Standortvorschlag für das Anpflanzen eines mittel- bis großkronigen einheimischen Laubbaums mit Wirkung in den Straßenraum



abzubrechende Trafostation

3.2 Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Immissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Immissionen der im Süden vorbeiführenden Bundesstraße B 85, des westlich gelegenen Feuerwehrhauses und teilweise der südlich gelegenen Gewerbebetriebe ausgesetzt.
Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 am Tag und in der Nacht sind im gesamten Geltungsbereich möglich. Im südlichen Geltungsbereich sind darüber hinaus in der Nacht Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten.
Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Kinderspielplatz

Der nächste Kinderspielplatz befindet sich ca. 120 m westlich des Baugebiets am Ende des Eibenwegs (siehe Übersichtslageplan). Deshalb wird auf die Festsetzung eines eigenen Kinderspielplatzes verzichtet.

BEBAUUNGSPLAN MITTERKREITH - SANDFELD 2

STADT
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

RODING
CHAM
OBERPFALZ

B.Nr. 23.03.06.
Beschlusskraft: "03.09.2018"
§ 50

6102-84/0
**SATZUNGS-
FERTIGUNG**
in der Fassung
vom 08.03.2018

1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans MITTERKREITH - SANDFELD 2 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 19.05.2017 am 22.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG nach § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-84/0 i. d. Fassung vom 18.05.2017 hat in der Zeit vom 29.05.2017 bis 28.06.2017 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 19.05.2017, ortsüblich bekannt gemacht am 22.05.2017, hingewiesen.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 4 Abs.1 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-84/0 i. d. Fassung vom 18.05.2017 mit Anschreiben vom 23.05.2017 übersandt und eine angemessene Frist bis 28.06.2017 zur Äußerung gegeben.

4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am 30.11.2017 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-84/0 i. d. Fassung vom 30.11.2017 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2017 bis 19.01.2018 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 04.12.2017 am 06.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGS- BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.03.2018 den Bebauungsplan Nr. 6102-84/0 mit Begründung i. d. Fassung vom 08.03.2018 als Satzung beschlossen.

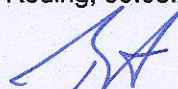
6. GENEHMIGUNG

nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 6100-35/13 entwickelt ist. Dieses ist am 04.06.2018 wirksam in Kraft getreten.

7. AUSFERTIGUNG

Roding, 30.08.2018

Der Bebauungsplan Nr. 6102-84/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 08.03.2018 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

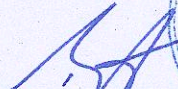

Reger, Zweiter Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN

STADT RODING
Roding, 03.09.2018

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-84/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 31.08.2018 am 03.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-84/0 in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-84/0 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.


Reger, Zweiter Bürgermeister

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

9. PLANUNG

Stadtbauamt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Vorentwurf: 18.05.2017
Entwurf: 30.11.2017
Satzungsfertigung: 08.03.2018


i. A. Weixel