

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

## REGENPEILSTEIN – „SATZENHOFERSTRASSE“

610-10-49/0

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

B.Nr. 23.10.2  
Beschlusskraft: 05.06.01  
Sg. 50

Satzungs-  
fertigung  
i.d.F.v.  
31.05.2001

### 1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.08.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes REGENPEILSTEIN – „SATZENHOFERSTRASSE“ nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Stadtratsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 25.08.2000 am 04.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. FACHSTELLEN- ANHÖRUNG

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.2000 mit Anschreiben vom 28.09.2000 übersandt und eine Frist bis 10.11.2000 zur Äußerung gesetzt.

### 3. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung u. Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.09.2000 hat in der Zeit vom 10.10.2000 bis 10.11.2000 stattgefunden. Hierauf wurde durch Bek. vom 28.09.2000, angeschlagen am 02.10.2000 hingewiesen.

### 4. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2000 bis 12.01.2001 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 01.12.2000 am 04.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

### 5. S A T Z U N G

Roding, 01.06.2001

Reichold, 1. Bürgermeister



Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.05.2001 den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.05.2001 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 vom LRA Cham am 14.06.99 unter Az. Nr. 50-610/F.Nr. 23.23 genehmigten und am 23.06.99 wirksam in Kraft getretenen Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 610-11-23 i.d.F. vom 25.02.99 entwickelt ist.  
Das Gebiet ist darin als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt.

### 7. A U S F E R T I G U N G

Roding, 01.06.2001

Reichold, 1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan REGENPEILSTEIN – „SATZENHOFERSTRASSE“ Nr. 610-10-49/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 31.05.2001 ausgefertigt.  
Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

### 8. I N K R A F T T R E T E N

STADT RODING  
Roding, 05.06.2001

Reichold, 1. Bürgermeister



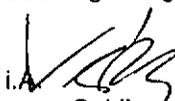
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Stadtrat wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 01.06.01 am 05.06.01 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 610-10-49/0 rechtsverbindlich in Kraft.  
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.05.2001 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.

### 9. P L A N U N G

STADTBAUAMT RODING  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Tel. 09461/9418-0

Vorentwurf: 20.09.2000  
Entwurf: 30.11.2000  
Satzungsfertigung: 31.05.2001

i.A.   
Seidl

N O R D



M A S S T A B  
1 : 1 0 0 0

610-10-49/0  
BEBAUUNGSPLAN  
REGENPEILSTEIN-  
„SATZENHOFERSTRASSE“

SATZUNGSFERTIGUNG  
IN DER FASSUNG  
VOM 31.05.2001

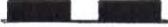


N O R D



M. 1 : 1000

## 1. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

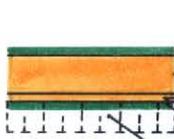
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Wendeanlage)

befahrbarer Schotterrasenstreifen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Böschungsflächen, die durch den Straßenbau entstehen



Flächen für Anlagen der Elektrizitätsversorgung: Trafostation



Hauptversorgungsleitung: Erdkabel zur Elektrizitätsversorgung



Mit Leitungsrecht für die Erdkabel der OBAG zu belastende Fläche



Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrünfläche



private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung

## 2. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenze



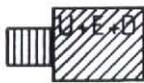
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstückszuteilung



Parzellennummer



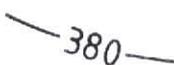
bestehende Gebäude



Bebauungsvorschlag

129/15

Flurstücksnummer



Höhenschichtlinien

### 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bauweise	offene Bauweise: es sind nur Einzelhäuser zulässig
GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,3
Zahl der Vollgeschosse	maximal sind 3 Vollgeschosse zulässig (Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß; Untergeschoß und Dachgeschoß sind als Vollgeschoß nach der BayBO möglich)
Anzahl der Wohneinheiten	maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

#### 3.2 Festsetzungen zu den Wohngebäuden

Wandhöhe	bergseitig höchstens 5,80 m und talseitig maximal 7,20 m; Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Dachneigung	8° - 43°
Dachgauben	zulässig ab 32° Dachneigung, max. 3 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche je Dachgaube, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. ¼ der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig.
Zwerchgiebel	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;
Seitenverhältnis:	Das Verhältnis der Breite (Giebelseite) zur Länge (Traufseite) muß mindestens 1 : 1,2 betragen.
Fassaden:	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.

### 3.3 Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen

Standorte	Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO auf der gesamten Bauparzelle zulässig.
Wandhöhe	bei Grenzgaragen im Mittel nicht über 3,00 m; bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bergseitig maximal 4,80 m und talseitig maximal 6,20 m zulässig; Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Ausführung	Bezüglich der Dachneigung und der Fassadengestaltung gelten die Festsetzungen wie bei den Wohngebäuden.

### 3.4 Grünordnung

Die Bepflanzung der Gärten und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Laubsträuchern, Laubbäumen und Obstbäumen erfolgen.

Auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muß mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum gepflanzt werden.

Die privaten Grünflächen zur Baugebietseingrünung sind mit freiwachsenden, Laubbaum- und Laubstrauchhecken zu bepflanzen.

Bei Hecken, Sträuchern und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten, das sind: für alle Gehölze, die bis zu 2,00 m hoch werden 0,50 m und für alle höher als 2,00 m wachsenden Gehölze beträgt der Grenzabstand 2,00 m. Dieser Grenzabstand gilt sowohl zwischen den einzelnen Hausgärten als auch zu den Straßen hin und auch bei der privaten Randeingrünung zu den landwirtschaftlichen Flächen hin.

Pflanzverbote	Baumpflanzungen sind beiderseits der Erdkabel der OBAG im Abstand von 2,50 m nicht gestattet.
---------------	---

### 3.5 Weitere Festsetzungen

Abstandsflächen	Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung). Auf die Anwendung des Art. 7 Abs. 1 BayBO wird verzichtet.
Wasserwirtschaft	Stellplätze, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.
Niederschlagswassernutzung	Niederschlagswasser von Dachflächen ist in geeigneten Rückhaltebehältern (Wasserzisternen) mit einem Speichervolumen von mindestens 4 m <sup>3</sup> zurückzuhalten. Es kann als Gieß- und Brauchwasser verwendet werden oder ist gedrosselt abzuleiten.

#### 4. HINWEISE

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

Für die grünordnerische Gestaltung und Bepflanzung können die Grundstückseigentümer die fachliche Beratung des Sachgebiets Gartenkultur und Landschaftspflege des Landratsamts Cham in Anspruch nehmen.

Die Versickerung des nicht genutzten Niederschlagswassers ist anzustreben. Die Nachbargrundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

---

## P R Ä M B E L

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

## S A T Z U N G

### § 1

Der **Bebauungsplan Nr. 610-10-49/0** nebst Begründung  
für das Gebiet

### REGENPEILSTEIN – „SATZENHOFERSTRASSE“

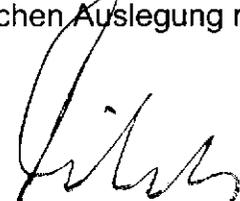
in der Fassung der Planfertigung vom 31.05.2001 **wird als Satzung beschlossen.**

### § 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, 01.06.2001



  
.....  
Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit eingearbeiteter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluß vom 09.08.2000.

GELÄNDESCHNITT M. 1 : 250 im Bereich der Parzellen 5 und 8

