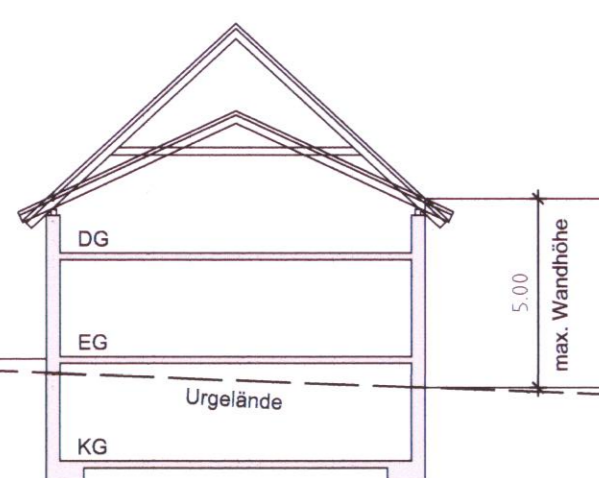
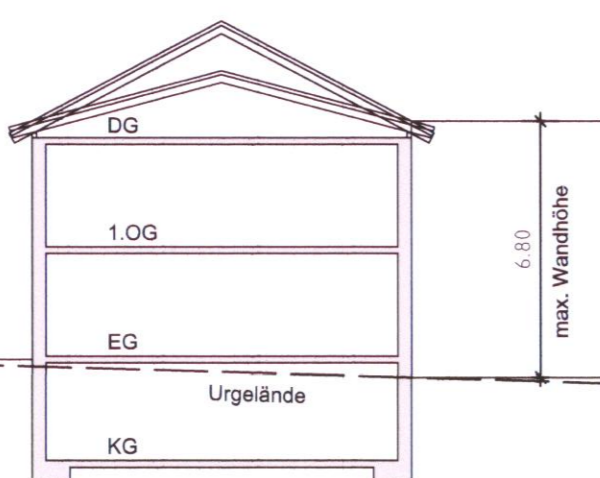


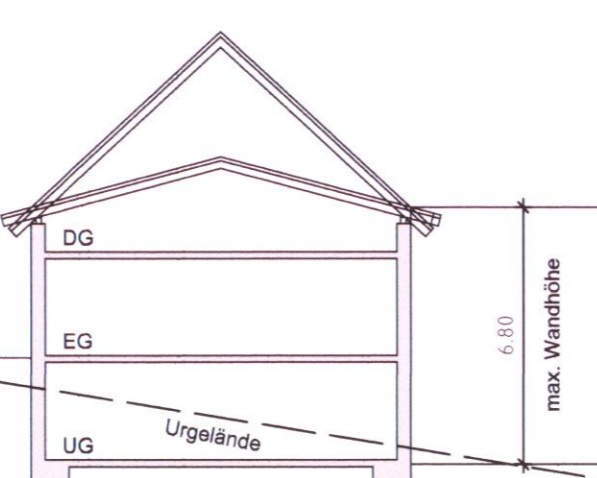
**Gebäudetyp a)**  
Dachneigung 25° - 43°  
II Vollgeschoss  
Erdgeschoss und Dachgeschoss



**Gebäudetyp b)**  
Dachneigung 15° - 28°  
II Vollgeschosse  
Erdgeschoss und Obergeschoss  
(Dachgeschoss nicht ausgebaut)



**Gebäudetyp c)**  
Dachneigung 15° - 43°  
III Vollgeschosse  
Untergeschoß, Erdgeschoss und Dachgeschoss



# 1. FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	II	Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
2 Wo	o	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Bauweise
0,4	a) b)	max. Grundflächenzahl	zulässige/r Gebäudety/p/en

- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
  - MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990
- Zulässig sind Nutzungen und Betriebe, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs. 2 BauNVO 1990 nicht wesentlich stören. Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990).
- Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO 1990 sind folgende Arten nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
  - KFZ-Reparaturwerkstätten
  - Schlossereien
  - Tischlereien
  - Tankstellen
- Unzulässigkeit von Ausnahmen im MI (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1990) Ausnahmen im Sinn von § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990:
- Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
  - 4 Wo Es sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 1.1.3 Grundflächenzahl**
- 0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3
  - 0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4
- 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse**
- II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
  - III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

## 1.7 Versorgungsleitungen

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

## 1.8 Grünordnung

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstückflächen ist auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zur Sicherung der Ortsrandgrünung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin mindestens 5 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecken festgesetzt. Bei Bäumen und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Für die Begrünung von Wänden sind alle Kletterpflanzen und alle Obstformen erlaubt.

**PFLANZENLISTE:**

<b>Bäume</b>	Bergahorn Spitzahorn Feldahorn Hainbuche Stieleiche Vogelbeere Bergulme Winterlinde Sommerlinde Sandbirke Kirsche Esche Rötblaue Zitterpappel Populus tremula Salix alba Salix fragilis	Acer pseudoplatanus Acer patanoides Acer campestre Carpinus betulus Quercus robur Sorbus aucuparia Ulmus glabra Tilia cordata Tilia platyphyllos Betula pendula Prunus avium Fraxinus excelsior Fagus sylvatica Populus tremula Salix alba Salix fragilis
<b>Sträucher</b>	Haselnuss Heckenkirsche Hartrieel Schlehe Schneeball Pfaffenkäppchen Schwarze Johannisbeere Wildrosen Holunder Strauchweiden Traubenkirsche Kreuzdorn Faulbaum sowie alle Obststräucher Nadelgehölze und Schmithecken werden ausgeschlossen	Corylus avellana Lonicera xylosterum und nigra Cornus sanguinea Spiraea Viburnum opulus Euonymus europaeus Ribes nigrum Rosa carolina, multiflora rubiginosa, moyesii, hugonis, pendulina Sambucus nigra und racemosa Salix aurita, caprea, triandra, fragilis, cinerea, viminalis Prunus padus Rhamnus catharticus Rhamnus frangula

- 1.1.5 Bauweise**
- o Offene Bauweise
  - o nur Einzelhäuser zulässig
- 1.1.6 zulässige Gebäudety/p/en**
- a) b) Es ist der Gebäudetyp a) oder b) zulässig.
  - c) Es ist der Gebäudetyp c) zulässig.
- 1.2 Gestaltung der baulichen Anlagen**
- Gebäudety/p des Hauptgebäudes
- Je nach Festsetzung in der Nutzungsschablone sind verschiedene Gebäudety/pen zulässig: **Gebäudetyp a) und Gebäudetyp b) oder Gebäudetyp c)**
- Finstrichtung** die Finstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
- Dachform** Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalm, Walm, Zelt, Pultdach, versetzte Pulte
- Dachdeckung** Dachziegel bzw. Dachsteine, Blechdeckung, begrüntes Dach
- Dacheinschnitte** nicht zulässig
- Fassaden** Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig
- Festsetzungen zum Gebäudety/p a)** - maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- Bauform** Erdgeschoss und Dachgeschoss; das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss nach der BayBO möglich
- Traufseitige Wandhöhe** maximal 5,00 m; als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
- Wandhöhe bei Pultdächern** Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstrand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
- Dachneigung** 25° - 43°
- Dachgauben** ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig; zulässig bis 4 m<sup>2</sup> Ansichtfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig
- Zwerchgiebel** sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig

## 1.9 Planliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Schotterrasenstreifen
- Rasenfugenpflaster mit festgesetzten Baumstandorten
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg (wassergebundene Decke), Maßangabe in Metern
- Grundstückszufahrt
- Sichtdreieck zur Staatsstraße St 2147
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Gasleitung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes mit Angabe der Biotopnummer gemäß Biotopkartierung
- öffentliche Grünfläche: Begleitgrün entlang öffentlicher Verkehrsflächen und auf Leitungsstrassen
- öffentliche Grünfläche: Feuchtwiese
- öffentliche Grünfläche: Retentionsteich zur Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser
- öffentliche Grünfläche: Kinderspielfeld
- öffentliche Grünfläche: Bolzplatz
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugabelteilergrünung
- Bäume anpflanzen
- Bäume erhalten
- Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,5 m über der Fahrbahn St 2147, Bepflanzung mit einer 5-reihigen freiwachsenden Laubstrauchhecke

- Festsetzungen zum Gebäudety/p b)** - maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- Bauform** Erdgeschoss und Obergeschoss
- Traufseitige Wandhöhe** maximal 6,80 m; als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
- Wandhöhe bei Pultdächern** Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstrand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
- Kniestock** zulässig bis 0,20 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
- Dachneigung** 15° - 28°, bei Pultdächern 12° - 18° zulässig
- Dachgauben** nicht zulässig
- Zwerchgiebel** sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig
- Dacheinschnitte** nicht zulässig
- Festsetzungen zum Gebäudety/p c)** - maximal 3 Vollgeschosse zulässig
- Bauform** Untergeschoß, Erdgeschoss und Dachgeschoss; das Untergeschoß und das Dachgeschoss sind jeweils als Vollgeschosse nach der BayBO möglich
- Traufseitige Wandhöhe** maximal 6,80 m; als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
- Wandhöhe bei Pultdächern** Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstrand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
- Dachneigung** 15° - 43°
- Dachgauben** ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig; zulässig bis 4 m<sup>2</sup> Ansichtfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig
- Zwerchgiebel** sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig
- Festsetzungen zum Garagen, Carports und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten**
- Standorte** Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung, regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO allgemein verfahrensfrei sind, sind unter Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO auf der gesamten Bauparzelle zulässig.

- Wandhöhe** Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3 m nicht überschreiten. Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO bis maximal 4,00 m zulässig.
- Ausführung** bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Dies hat Vorrang vor dem 1. Satz.
- Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, jedoch müssen sie als begrünte Dächer ausgeführt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.3 Schallschutzmaßnahmen**
- Entlang der Falkensteiner Straße (St 2147) sind bei den Parzellen 21 bis 29 Schallschutzfenster der Klasse 2 nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (Ausgabe 1987) einzubauen.
- 1.4 Abstandsflächen**
- sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.
- 1.5 Einfriedungen**
- Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m ab OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Holzlatzen/Maschendrahtzaun muß ein Abstand von 10 cm frei bleiben.
- straßenseitig: nur senkrechte Holzlatzen- oder Hanichelzäune, unbehandelt oder mit nicht deckenden Lasuren gestrichen;
- seitl. und rückwärtige Grundstücksgrenzen: es sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.
- 1.6 Wasserwirtschaft**
- Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Schotterterrassen, wasserpermeable Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

# 2. HINWEISE

- 2.1 Textliche Hinweise**
- Umgang mit Niederschlagswasser: Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche verschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.
- Außenbeleuchtung: Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.
- 2.2 Planliche Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
  - bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Parzellennummer
  - geplante Gebäude; die Finstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
  - Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen über Normal Null

**PRÄAMBEL**

**Satzung**

**§ 1**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan RODING - SÜD III Nr. 6102-04/2 in der Fassung vom 29.01.2009 ist als Satzung beschlossen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichen und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, 05.02.2009

Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratbeschluss vom 29.11.2007.

1. Änderung und 1. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING SÜD II + III Nr. 6102-04/1 durch Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan **RODING SÜD III Nr. 6102-04/2** in der Fassung vom 29.01.2009

6102-04/2 SATZUNGS-FERTIGUNG in der Fassung vom 29.01.2009

2. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS Der Stadtrat hat am 29.11.2007 die 1. Änderung und 1. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING SÜD II + III Nr. 6102-04/1 durch Aufstellung des Bebauungsplanes mit Bekanntmachung vom 29.05.2008 am 30.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

3. 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. 6102-04/2 i. d. Fassung vom 07.05.2008 hat in der Zeit vom 09.06.2008 bis 11.07.2008 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 29.05.2008, ortsüblich bekannt gemacht am 30.05.2008, hingewiesen.

4. 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. 6102-04/2 i. d. Fassung vom 07.05.2008 mit Anschriften vom 05.06.2008 übersandt und eine angemessene Frist bis 11.07.2008 zur Äußerung gegeben.

5. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Der vom Stadtrat am 31.07.2008 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-04/2 i. d. Fassung vom 31.07.2008 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2008 bis 12.12.2008 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 31.10.2008 am 03.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

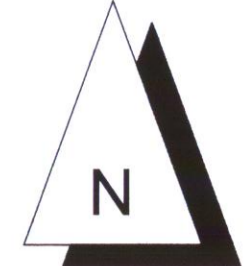
6. SATZUNGSBESCHLUSS Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2009 den Bebauungsplan RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 mit Begründung in der Fassung vom 29.01.2009 als Satzung beschlossen.

7. GENEHMIGUNG nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Nr. 6100-35 entwickelt ist. Dieser ist am 03.04.2008 wirksam in Kraft getreten.

8. AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan Nr. 6102-04/2 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 29.01.2009 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

9. INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 03.02.2009 am 05.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-04/2 rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 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 des § 4 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

10. P L A N U N G Vorentwurf: 07.05.2008  
Stadtbaumeister Roding, Schulstraße 15 Entwurf: 31.07.2008  
93426 Roding Satzungsfertigung: 29.01.2009



M. 1 : 1000



MI	II
4 Wo	o/E
0,4	a) b)

MI	II
4 Wo	o/E
0,4	a) b)

WA	II
2 Wo	o/E
0,3	a) b)

WA	II
2 Wo	o/E
0,3	a) b)

WA	II
2 Wo	o/E
0,4	a) b)

WA	III
2 Wo	o/E
0,4	c)

WA	III
2 Wo	o/E
0,3	c)

(B)



Biotop Nr. 132.17

Kr CHA7

Biotop Nr. 18.20

Trübenbach

621

387

88

96

97

385

390

84

88

390

620/6

620/5

619/2

620/4

620/5

620/6

395

398

619

St 2147

400

405

403

405

648

645

646

640

651/3

652/1

410

627/1

618

615/4

616/2

616/6

616/8

410

607/32

54

408

611

611/2

406

612

613

613/1

581

576/3

576/2

571/24

571/23

571/22

612/2

612/1

613/2

614

613/2

575/4

575/3

576/4

576/1

571/20

571/19

571/18

571/17

571/21

571/27

571/25

571/28

571/26

571/16

571/15

571/14

571/13

571/12

571/11

571/10

571/9

571/8

571/7

571/6

571/5

571/4

571/3

571/2

571/1

571/1

571/3

571/4

571/5

571/7

571/17

571/16

571/15

571/14

571/13

571/12

571/11

571/10

571/9

571/8

571/7

571/6

571/5

571/4

571/3

571/2

571/1

571/1

571/3

571/4

571/5

571/6

571/7

571/8

571/9

571/10

571/11

571/12

571/13

571/14

571/15

571/16

571/17

571/18

571/19

571/20

571/21

571/22

571/23

571/24

571/25

571/26

571/27

571/28

571/29

571/30

571/31

571/32

571/33

571/34a

571/34b

571/35

571/36

571/37

571/38

571/39

571/40

571/41

571/42

571/43

571/44

571/45

571/46

571/47

571/48

571/49

571/50

571/51

571/52

571/53

571/54

571/55

571/56

571/57

571/58

571/59

571/60

571/61

571/62

571/63

571/64

571/65

571/66

571/67

571/68

571/69

571/70

571/71

571/72

571/73

571/74

571/75

571/76

571/77

571/78

571/79

571/80

571/81

571/82

571/83

571/84

571/85

571/86

571/87

571/88

571/89

571/90

571/91

571/92

571/93

571/94

571/95

571/96

571/97

571/98

571/99

571/100

571/101

571/102

571/103

571/104

571/105

571/106

571/107

571/108

571/109

571/110

571/111

571/112

571/113

571/114

571/115

571/116

571/117

571/118

571/119

571/120

571/121

571/122

571/123

571/124

571/125

571/126

571/127

571/128

571/129

571/130

571/131

571/132

571/133

571/134

571/135

571/136

571/137

571/138

571/139

571/140

571/141

571/142

571/143

571/144

571/145

571/146

571/147

571/148

571/149

571/150

571/151

571/152

571/153

571/154

571/155

571/156

571/157

571/158

571/159

571/160

571/161

571/162

571/163

571/164

571/165

571/166

571/167

571/168

571/169

571/170

571/171

571/172

571/173

571/174

571/175

571/176

571/177

571/178

571/179

571/180

571/181

571/182

571/183

# REGELBEISPIELE M. 1 : 200

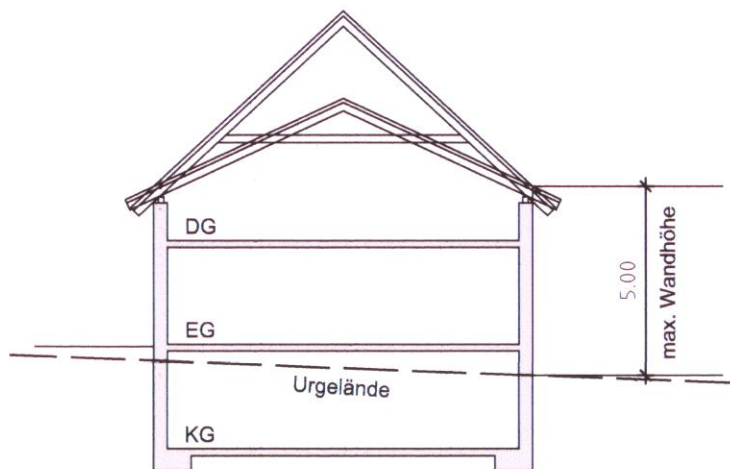
Maßangabe in m, cm

## Gebäudetyp a)

Dachneigung  $25^\circ - 43^\circ$

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Dachgeschoss



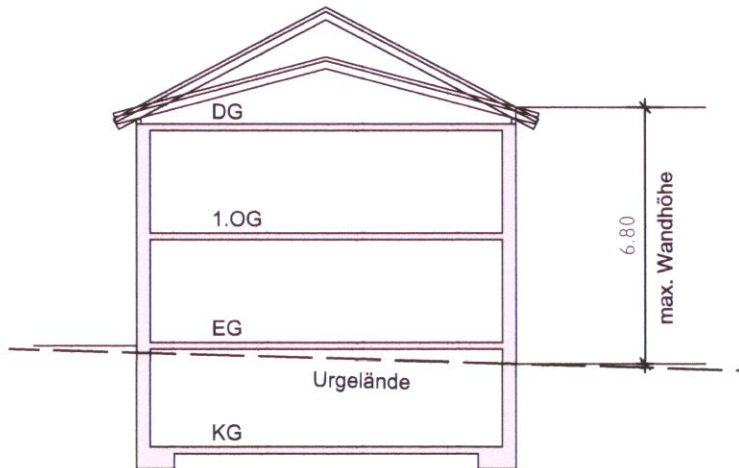
## Gebäudetyp b)

Dachneigung  $15^\circ - 28^\circ$

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Obergeschoss

(Dachgeschoss nicht ausgebaut)

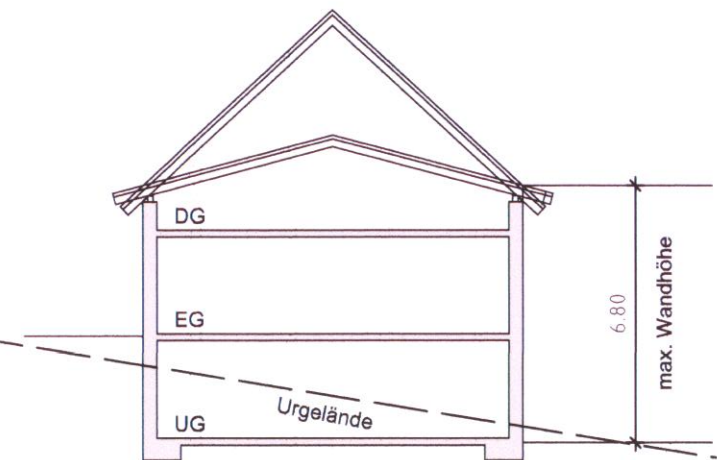


## Gebäudetyp c)

Dachneigung  $15^\circ - 43^\circ$

III Vollgeschosse


Untergeschoß, Erdgeschoss und Dachgeschoss



# 1. FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	II
2 Wo	
0,4	a) b)

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Bauweise
max. Grundflächenzahl	zulässige/r Gebäudetyp/en

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990

Zulässig sind Nutzungen und Betriebe, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs. 2 BauNVO 1990 nicht wesentlich stören.

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

Von den 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

Unzulässigkeit von Ausnahmen im MI (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1990)  
Ausnahmen im Sinn von § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990:

1. Vergnügungsstätten
- sind nicht zulässig.

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

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4 Wo Es sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### 1.1.3 Grundflächenzahl

0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3


0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4

### 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

### 1.1.5 Bauweise

- o Offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig

### 1.1.6 zulässige Gebäudetypen

- a) b) Es ist der Gebäudetyp a) oder b) zulässig.
- c) Es ist der Gebäudetyp c) zulässig.

## 1.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudetyp des Hauptgebäudes	Je nach Festsetzung in der Nutzungsschablone sind verschiedene Gebäudetypen zulässig: <b>Gebäudetyp a)</b> und <b>Gebäudetyp b)</b> oder <b>Gebäudetyp c)</b>
Firstrichtung	die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
Dachform	Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetzte Pulte
Dachdeckung	Dachziegel bzw. Dachsteine, Blecheindeckung, begrüntes Dach
Dacheinschnitte	nicht zulässig
Fassaden	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig

### **Festsetzungen zum Gebäudetyp a)** - maximal 2 Vollgeschosse zulässig

Bauform	Erdgeschoss und Dachgeschoss; das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss nach der BayBO möglich
Taufseitige Wandhöhe	maximal 5,00 m; als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhe bei Pultdächern	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachneigung	25° - 43°
Dachgauben	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig; zulässig bis 4 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig
Zwerchgiebel	sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig

## **Festsetzungen zum Gebäudetyp b)** - maximal 2 Vollgeschosse zulässig

Bauform	Erdgeschoss und Obergeschoss
Taufseitige Wandhöhe	maximal 6,80 m; als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhe bei Pultdächern	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Kniestock	zulässig bis 0,20 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachneigung	15° - 28°, bei Pultdächern 12° - 18° zulässig
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerggiebel	sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig
Dacheinschnitte	nicht zulässig

## **Festsetzungen zum Gebäudetyp c)** - maximal 3 Vollgeschosse zulässig

Bauform	Untergeschoß, Erdgeschoss und Dachgeschoss; das Untergeschoß und das Dachgeschoss sind jeweils als Vollgeschosse nach der BayBO möglich
Taufseitige Wandhöhe	maximal 6,80 m; als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhe bei Pultdächern	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachneigung	15° - 43°
Dachgauben	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig; zulässig bis 4 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerggiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig
Zwerggiebel	sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig

## **Festsetzungen zu Garagen, Carports und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten**

Standorte	Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung, regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO allgemein verfahrensfrei sind, sind unter Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO auf der gesamten Bauparzelle zulässig.
-----------	--



Wandhöhe	Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3 m nicht überschreiten. Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO bis maximal 4,00 m zulässig.
Ausführung	bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Dies hat Vorrang vor dem 1. Satz.  Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, jedoch müssen sie als begrünte Dächer ausgeführt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 1.3 Schallschutzmaßnahmen

Entlang der Falkensteiner Straße (St 2147) sind bei den Parzellen 21 bis 29 Schallschutzfenster der Klasse 2 nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (Ausgabe 1987) einzubauen.

### 1.4 Abstandsflächen

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

### 1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m ab OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Holzlatten/Maschendrahtzaun muß ein Abstand von 10 cm frei bleiben.

straßenseitig:	nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune, unbehandelt oder mit nicht deckenden Lasuren gestrichen;
seitl. und rückwertige Grundstücksgrenzen:	es sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.

### 1.6 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.

# 1.7 Versorgungsleitungen

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

# 1.8 Grünordnung

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin mindestens 5 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecken festgesetzt. Bei Bäumen und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

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

## PFLANZENLISTE:

### Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer patanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>

### Sträucher

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosterum</i> und <i>nigra</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> , <i>multiflora</i> , <i>rubiginosa</i> , <i>moyesii</i> , <i>hugonis</i> , <i>pendulina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>caprea</i> , <i>triandra</i> , <i>fragilis</i> , <i>cinerea</i> , <i>viminialis</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
sowie alle Obststräucher	
Nadelgehölze und Schmithecken	werden ausgeschlossen

# 1.9 Planliche Festsetzungen



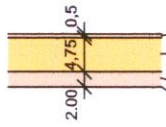
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

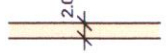


Schotterrasenstreifen

Straßenverkehrsfläche (Asphalt), Maßangaben in Metern

Rasenfugenpflaster mit festgesetzten Baumstandorten

Straßenbegrenzungslinie



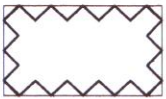
Fußweg (wassergebundene Decke), Maßangabe in Metern



Grundstückszufahrt



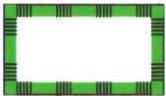
Sichtdreieck zur Staatsstraße St 2147



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



unterirdische Gasleitung



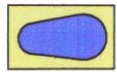
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes mit Angabe der Biotopnummer gemäß Biotopkartierung



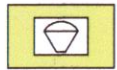
öffentliche Grünfläche: Begleitgrün entlang öffentlicher Verkehrsflächen und auf Leitungstrassen



öffentliche Grünfläche: Feuchtwiese



öffentliche Grünfläche: Retentionsteich zur Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser



öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz



öffentliche Grünfläche: Bolzplatz



Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung



Bäume anpflanzen



Bäume erhalten



Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,5 m über der Fahrbahn St 2147, Bepflanzung mit einer 5-reihigen freiwachsenden Laubstrauchhecke

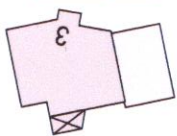
# 2. HINWEISE

## 2.1 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.

## 2.2 Planliche Hinweise

571/14



bestehende Grundstücksgrenzen mit Grennzeichen und Flurstücksnummer

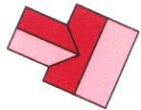
bestehende Wohngebäude und Nebengebäude



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

48

Parzellennummer



geplante Gebäude; die Firsrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

405

Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen über Normal Null

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

## Satzung

### § 1

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan RODING - SÜD III Nr. 6102-04/2 in der Fassung vom 29.01.2009 ist als Satzung beschlossen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichen und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, 05.02.2009



Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 29.11.2007.

1. Änderung und 1. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING SÜD II + III Nr. 6102-04/1 durch Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

## RODING SÜD III Nr. 6102-04/2

STADT  
LANDKREIS  
REG. - BEZIRK

RODING  
CHAM  
OBERPFALZ

B.Nr. 23.1.37  
B.Nr. 23.01.2801  
Bestandskraft:  
"05.02.2009"  
Sg. 50

6102-04/2

## SATZUNGS- FERTIGUNG

in der Fassung  
vom 29.01.2009

### 1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 29.11.2007 die 1. Änderung und 1. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING SÜD II + III Nr. 6102-04/1 durch Aufstellung des Bebauungsplanes RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 beschlossen. Der Beschluss wurde mit Bekanntmachung vom 29.05.2008 am 30.05.2008 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. 6102-04/2 i. d. Fassung vom 07.05.2008 hat in der Zeit vom 09.06.2008 bis 11.07.2008 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 29.05.2008, ortsüblich bekannt gemacht am 30.05.2008, 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. 6102-04/2 i. d. Fassung vom 07.05.2008 mit Anschreiben vom 05.06.2008 übersandt und eine angemessene Frist bis 11.07.2008 zur Äußerung gegeben.

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

Der vom Stadtrat am 31.07.2008 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-04/2 i. d. Fassung vom 31.07.2008 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2008 bis 12.12.2008 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 31.10.2008 am 03.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2009 den Bebauungsplan RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 mit Begründung in der Fassung vom 29.01.2009 als Satzung beschlossen.

### 6. GENEHMIGUNG

nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Nr. 6100-35 entwickelt ist. Dieser ist am 03.04.2006 wirksam in Kraft getreten.

### 7. AUSFERTIGUNG

Roding, 02.02.2009



Der Bebauungsplan Nr. 6102-04/2 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 29.01.2009 ausgefertigt.

Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Reichold, 1. Bürgermeister

### 8. INKRAFTTRETEN

STADT RODING  
Roding, 05.02.2009



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 03.02.2009 am 05.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-04/2 rechtsverbindlich in Kraft.

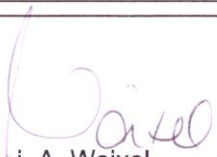
Der Bebauungsplan RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Reichold, 1. Bürgermeister

### 9. PLANUNG

Stadtbauamt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Vorentwurf: 07.05.2008  
Entwurf: 31.07.2008  
Satzungsfertigung: 29.01.2009

  
i. A. Weixel