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 **MITTERDORF - SÜDHANG Nr. 6102-86/0** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 07.11.2019

als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o
2 Wo	ED
II	0,3

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
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.

1.1.2 Grundflächenzahl

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

II — Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Bauweise

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2 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 Gestaltung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit "offener Bauweise"

gültig für die Parzellen Nr. 1, Nr. 17 bis Nr. 21 und Nr. 23 bis Nr. 38

1.3.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

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).

Fassaden — Putz und/oder Holzverschalung

1.3.2 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 dem gesamten Grundstück zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.

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 Wandhöhe bis maximal 4,00 m zulässig.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit "abweichender Bauweise"

gültig für die Parzellen Nr. 2 bis Nr. 16, Nr. 22 und Nr. 39 - 50

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine "abweichende Bauweise" festgesetzt:
- Für die Hauptgebäude gilt die offene Bauweise.
- Für Garagen, Carports und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die innerhalb der Baugrenzen liegen, ist eine maximale Wandhöhe über 3,00 m zulässig; die maximale Wandhöhe ist in den nachfolgenden Festsetzungen definiert.

1.4.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Wandhöhe — Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 8,00 m festgesetzt. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

Firsthöhe — Die maximale Firsthöhe wird mit 10,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

Fassaden — Putz und/oder Holzverschalung

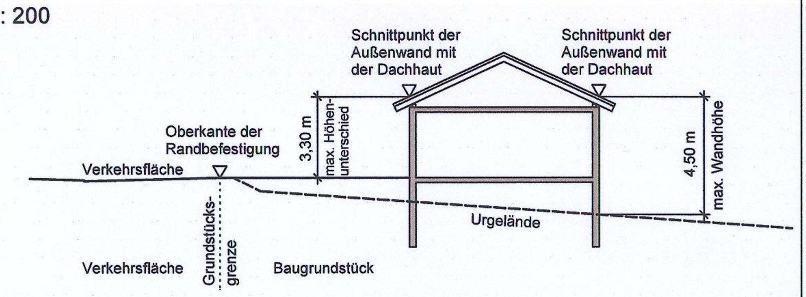
1.4.2 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten

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 dem gesamten Grundstück zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.

Wandhöhe — Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit einer Gebäudetiefe von maximal 9,00 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenze darf der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Randbefestigung der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück in der nachbarseitigen Gebäudeflucht und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maximal 3,30 m betragen (siehe Regelbeispiel).

Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe von maximal 4,50 m zulässig.

Regelbeispiel für Garagen und Carports nach Ziffer 1.4.2
Maßstab 1 : 200



1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m über OK Gelände zulässig.

straßenseitig: — senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune oder Stabgitterzäune

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

1.6 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 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

1.8 Versorgungsleitungen

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

1.9 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 Entsorgungsunternehmen (z.B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

1.10 Grünordnung

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen, nicht giftigen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin 3 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende zweireihige Laubstrauchhecken festgesetzt.

Bei Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Der Abstand von Bäumen u. tiefwurzelnden Sträuchern zu unterirdischen Ver- u. Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.
Für die Begrünung von Wänden sind alle Kletterpflanzen und alle Obstformen erlaubt.

2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegleitgrün (öffentlich)
- asphaltierte Straßenverkehrsfläche
- Multifunktionsstreifen (Rasenfugenpflaster)
- Fussweg (Asphaltiert)
- Rad- und Fussweg (Betonsteinpflaster)
- Fussweg versickerungsfähig
- öffentlicher Feld- und Waldweg
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung
- Öffentliche Grünfläche
- Bäume zu pflanzen privat (Standort nicht festgelegt)
- Bäume zu pflanzen Öffentlich (Standort nicht festgelegt)
- Retentionsteich zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet

3. Hinweise

3.1 Zeichnerische Hinweise

- 285 / 284 / 283 — bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
- abzubrechendes Nebengebäude
- 402 — Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- (14) — Parzellennummer
- Ferngasleitung mit Schutzabstand
- Wiesenmulde Wadenbach

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.

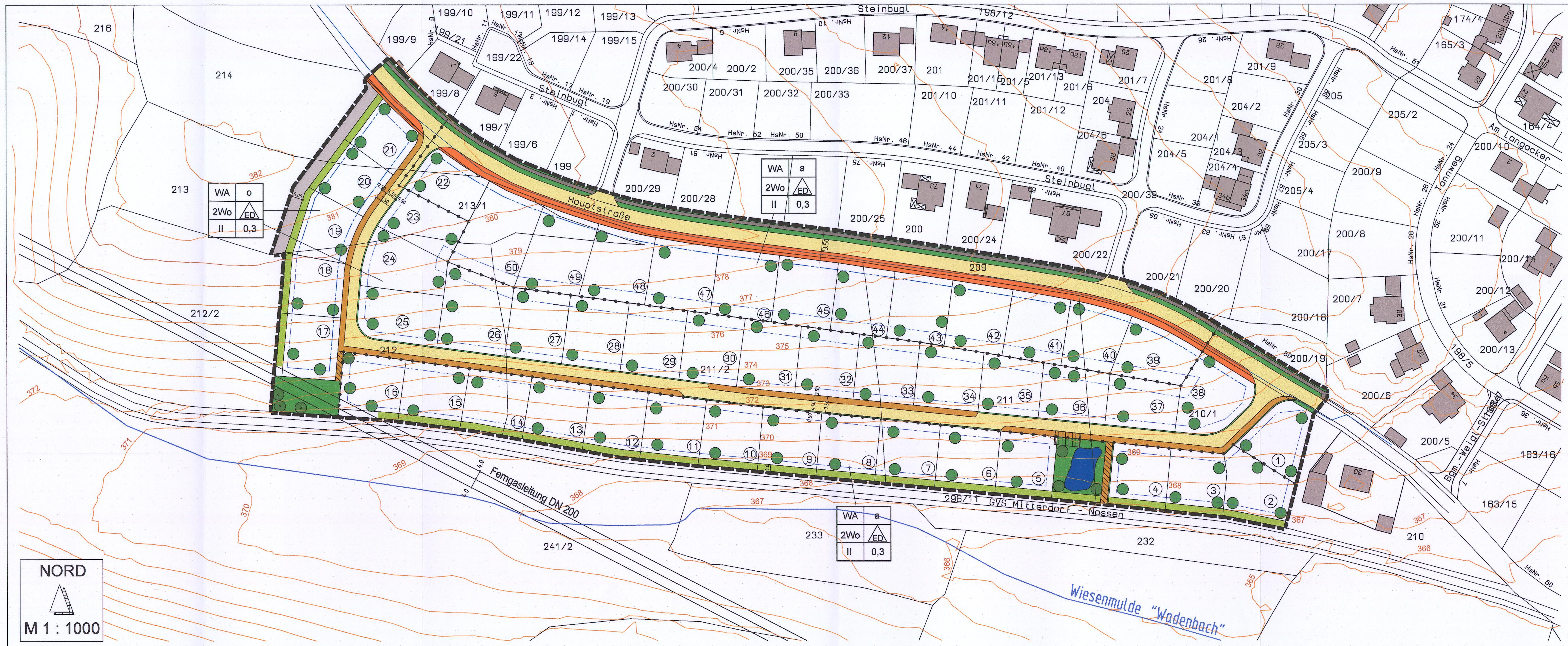
Außenbeleuchtung — Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Landwirtschaftliche Emissionen — Im Geltungsbereich können Geruchseindrücke wahrnehmbar sein, die durch die umliegenden Tierhaltungsbetriebe verursacht werden. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus.

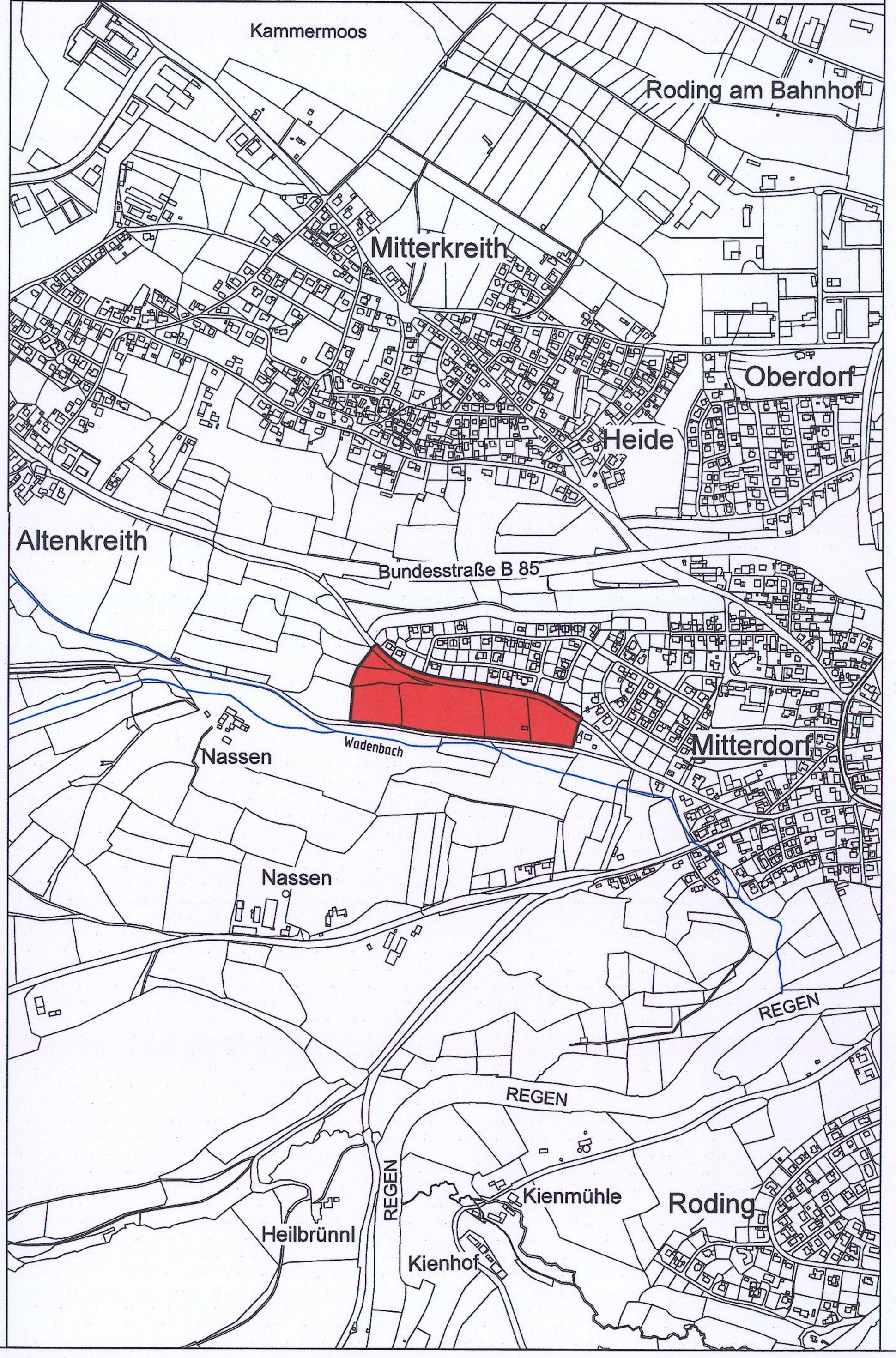
Denkmalschutz — Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Denkmäler gefunden werden, gelten die Vorschriften des bayerischen Denkmalschutz - gesetzes (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

Pflege der privaten Grünflächen — Überhängende Äste entlang von landwirtschaftich genutzten Flächen und Wegen sollten regelmäßig zurückgeschnitten werden.

Kinderspielplatz — Der nächste Kinderspielplatz befindet sich ca. 110 m nördlich des Baugebiets im angrenzenden Baugebiet "Steinbugl". Dort liegt dieser an der nördlichen Trasse der Ortsstraße "Steinbugl". Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes wird deshalb verzichtet.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 10 000



BEBAUUNGSPLAN MITTERDORF - SÜDHANG

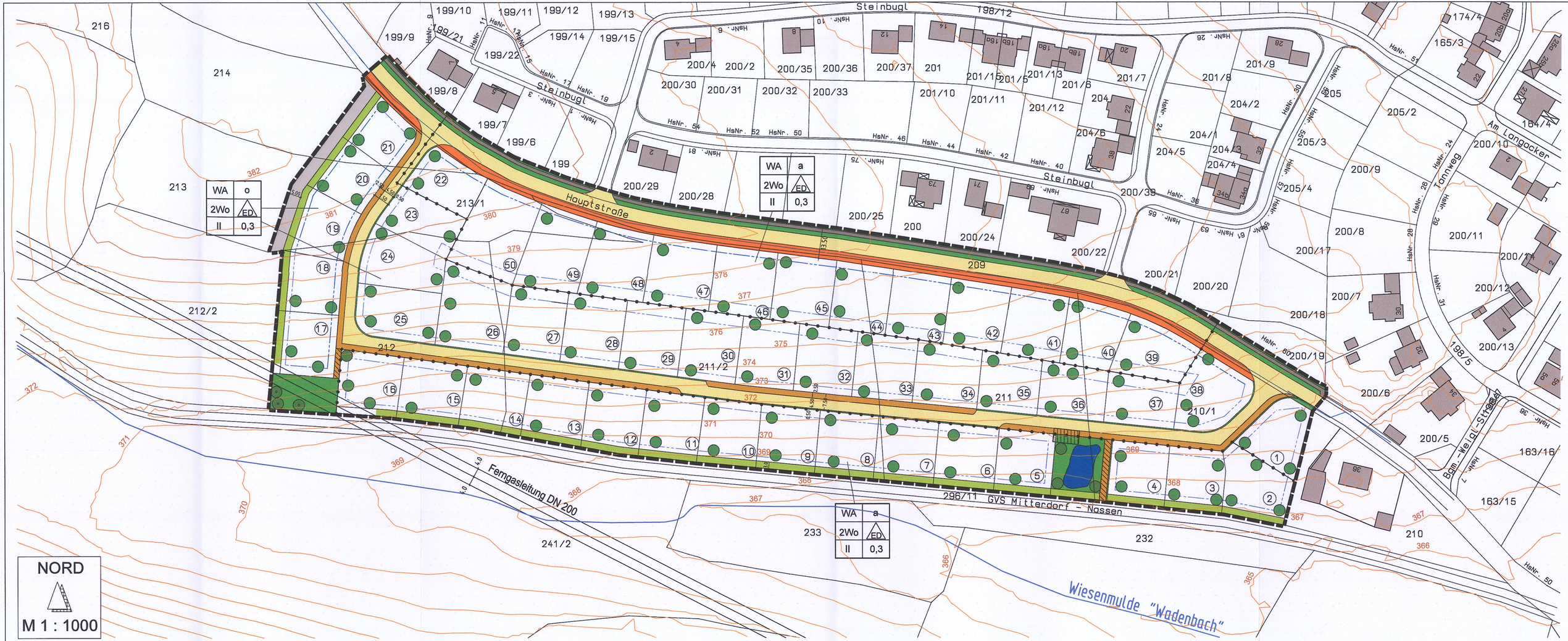
STADT	RODING
LANDKREIS	CHAM
REG.-BEZIRK	OBERPFALZ

BNr. 22.04.15 Bestandskraft: "28.05.2020" Sg 50

6102-86/0
SATZUNGS-FERTIGUNG
in der Fassung vom 07.11.2019

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans MITTERDORF - SÜDHANG 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 04.03.2016 am 07.03.2016 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. 6102-86/0 i. d. Fassung vom 25.10.2018 hat in der Zeit vom 12.11.2018 bis 11.12.2018 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 06.11.2018, ortsüblich bekannt gemacht am 08.11.2018, 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. 6102-86/0 i. d. Fassung vom 25.10.2018 mit Anschreiben vom 08.11.2018 übersandt und eine angemessene Frist bis 11.12.2018 zur Äußerung gegeben.
4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	Der vom Stadtrat am 01.08.2019 gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-86/0 i. d. Fassung vom 01.08.2019 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2019 bis 04.10.2019 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 26.08.2019 am 27.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
5. SATZUNGS-BESCHLUSS	Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.11.2019 den Bebauungsplan Nr. 6102-86/0 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungs - fertigung vom 07.11.2019 als Satzung beschlossen.
6. GENEHMIGUNG	nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 6100-35/14 entwickelt ist. Dieses ist am 28.05.2020 wirksam in Kraft getreten.
7. AUSFERTIGUNG Roding, 26.05.2020 Riedl Riedl, Erste Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan Nr. 6102-86/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 07.11.2019 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
8. INKRAFTTRETEN STADT RODING Roding, 28.05.2020 Riedl Riedl, Erste Bürgermeisterin	Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-86/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 27.05.2020 am 28.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-86/0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-86/0 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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	Ingenieurbüro Maier, Falkensteiner Str. 1, 93426 Roding

Vorentwurf:	25.10.2018
Entwurf:	21.02.2019
2. Entwurf	01.08.2019
Satzungsfertigung:	07.11.2019


Steinbugl
Hauptstraße
Am Langacker
Tannweg
Bam.-Weigl-Straße
Fernwasserleitung DN 200
296/11 GVS Mitterdorf - Nassen
Wiesenmulde "Wadenbach"
WA o
2Wo ED
II 0,3
WA a
2Wo ED
II 0,3
WA a
2Wo ED
II 0,3
NORD
M 1 : 1000

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 **MITTERDORF - SÜDHANG Nr. 6102-86/0** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 07.11.2019

als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o
2 Wo	ED
II	0,3

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
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.

1.1.2 Grundflächenzahl

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

II — Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Bauweise

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2 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 Gestaltung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit "offener Bauweise"

gültig für die Parzellen Nr. 1, Nr. 17 bis Nr. 21 und Nr. 23 bis Nr. 38

1.3.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

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).
Fassaden	Putz und/oder Holzverschalung

1.3.2 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 dem gesamten Grundstück zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.
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 Wandhöhe bis maximal 4,00 m zulässig.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit "abweichender Bauweise"

gültig für die Parzellen Nr. 2 bis Nr. 16, Nr. 22 und Nr. 39 - 50

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine "abweichende Bauweise" festgesetzt:
- Für die Hauptgebäude gilt die offene Bauweise.
- Für Garagen, Carports und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die innerhalb der Baugrenzen liegen, ist eine maximale Wandhöhe über 3,00 m zulässig; die maximale Wandhöhe ist in den nachfolgenden Festsetzungen definiert.

1.4.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Wandhöhe

Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 8,00 m festgesetzt. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird mit 10,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

Fassaden

Putz und/oder Holzverschalung

1.4.2 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten

Standorte

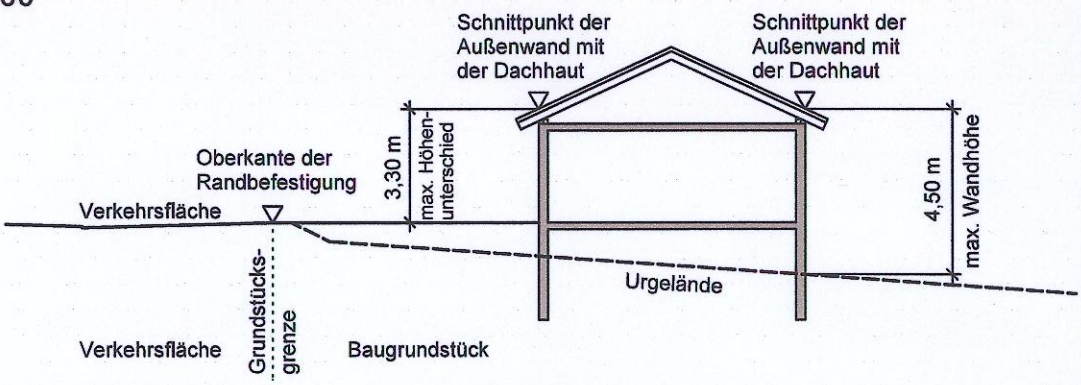
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung, regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO allgemein verfahrensfrei sind, sind unter Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO auf dem gesamten Grundstück zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.

Wandhöhe

Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit einer Gebäudetiefe von maximal 9,00 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenze darf der Höhenunterschied zwischen
der Oberkante der Randbefestigung der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück in der nachbarseitigen Gebäudeflucht und
dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
maximal 3,30 m betragen (siehe Regelbeispiel).

Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe von maximal 4,50 m zulässig.

Regelbeispiel für Garagen und Carports nach Ziffer 1.4.2
Maßstab 1 : 200



1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m über OK Gelände zulässig.

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

1.6 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 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

1.8 Versorgungsleitungen

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

1.9 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 Entsorgungsunternehmen (z.B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

1.10 Grünordnung

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen, nicht giftigen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin 3 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende zweireihige Laubstrauchhecken festgesetzt.

Bei Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Der Abstand von Bäumen u. tiefwurzelnden Sträuchern zu unterirdischen Ver- u. Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.
Für die Begrünung von Wänden sind alle Kletterpflanzen und alle Obstformen erlaubt.

2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegleitgrün (öffentlich)
asphaltierte Straßenverkehrsfläche
Multifunktionsstreifen (Rasenfugenpflaster)

Fussweg (Asphaltiert)

Rad- und Fussweg (Betonsteinpflaster)

Fussweg versickerungsfähig

öffentlicher Feld- und Waldweg

Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung

Öffentliche Grünfläche

Bäume zu pflanzen privat (Standort nicht festgelegt)

Bäume zu pflanzen Öffentlich (Standort nicht festgelegt)

Retentionsteich zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet

3. Hinweise

3.1 Zeichnerische Hinweise

285 284 283 — bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer

bestehende Wohngebäude und Nebengebäude

abzubrechendes Nebengebäude

402 — Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

(14) — Parzellennummer

Ferngasleitung mit Schutzabstand

Wiesenmulde Wadenbach

3.2 Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlags-wasser	Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.
Außen-beleuchtung	Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.
Landwirtschaftliche Emissionen	Im Geltungsbereich können Geruchseindrücke wahrnehmbar sein, die durch die umliegenden Tierhaltungsbetriebe verursacht werden. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus.
Denkmalschutz	Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Denkmäler gefunden werden, gelten die Vorschriften des bayerischen Denkmalschutz - gesetzes (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).
Pflege der privaten Grünflächen	Überhängende Äste entlang von landwirtschaftich genutzten Flächen und Wegen sollten regelmäßig zurückgeschnitten werden.
Kinderspielplatz	Der nächste Kinderspielplatz befindet sich ca. 110 m nördlich des Baugebiets im angrenzenden Baugebiet "Steinbugl". Dort liegt dieser an der nördlichen Trasse der Ortsstraße "Steinbugl". Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes wird deshalb verzichtet.

BEBAUUNGSPLAN MITTERDORF - SÜDHANG

STADT RODING
LANDKREIS CHAM
REG.-BEZIRK OBERPFALZ

BMr. 23.04.15
Bestandskraft: „28.05.2020"

6102-86/0
SATZUNGS-FERTIGUNG
in der Fassung vom 07.11.2019

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans MITTERDORF - SÜDHANG 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 04.03.2016 am 07.03.2016 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. 6102-86/0 i. d. Fassung vom 25.10.2018 hat in der Zeit vom 12.11.2018 bis 11.12.2018 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 06.11.2018, ortsüblich bekannt gemacht am 08.11.2018, 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. 6102-86/0 i. d. Fassung vom 25.10.2018 mit Anschreiben vom 08.11.2018 übersandt und eine angemessene Frist bis 11.12.2018 zur Äußerung gegeben.
4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	Der vom Stadtrat am 01.08.2019 gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-86/0 i. d. Fassung vom 01.08.2019 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2019 bis 04.10.2019 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 26.08.2019 am 27.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
5. SATZUNGS-BESCHLUSS	Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.11.2019 den Bebauungsplan Nr. 6102-86/0 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsfertigung vom 07.11.2019 als Satzung beschlossen.
6. GENEHMIGUNG	nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 6100-35/14 entwickelt ist. Dieses ist am 28.05.2020 wirksam in Kraft getreten.
7. AUSFERTIGUNG Roding, 26.05.2020 Riedl, Erste Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan Nr. 6102-86/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 07.11.2019 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
8. INKRAFTTRETEN STADT RODING Roding, 28.05.2020 Riedl, Erste Bürgermeisterin	Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-86/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 27.05.2020 am 28.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-86/0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-86/0 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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	Ingenieurbüro Maier Falkensteiner Str. 1 93426 Roding Vorentwurf: 25.10.2018 Entwurf: 21.02.2019 2. Entwurf 01.08.2019 Satzungsfertigung: 07.11.2019