

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

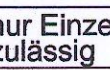
- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1 und 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan **MITTERDORF - LANGACKER Nr. 6102-35/2** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 27.03.2020 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	0,4	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 (§ 19 BauNVO)

0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

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

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Es ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

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

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.

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 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist wie folgt festgesetzt:

Zu den Ortsstraßen "Bürgermeister-Weigl-Straße" und "Tannweg" sind Grundstückszufahrten lagemäßig nicht festgesetzt. Sie sind grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich von öffentlichen Grünflächen und nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

Zur Ortsstraße "Steinbugl" ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6 m zulässig.

Zur Ortsstraße "Hauptstraße" ist je Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6 m zulässig, deren Lage in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt ist.

1.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,60 m über OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm frei bleiben.

1.7 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen, nicht giftigen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

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

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

1.8 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.

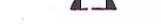
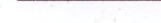
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

1.9 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie
	seitlicher Sicherheitsraum
	asphaltierte Straßenverkehrsfläche
	asphaltierter Gehweg
	Bereich für Ein- und Ausfahrt
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

3. Hinweise

3.1 Zeichnerische Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
	bestehende Gebäude
	Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe in Meter über NHN (Höhen im amtlichen Höhenbezugssystem DHN2016)
	Parzellennummer
	Standortvorschlag für das Anpflanzen eines mittel- bis großkronigen einheimischen Laubbaums mit Wirkung in den Straßenraum

3.2 Textliche Hinweise

Abwasserbeseitigung	Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Schmutzwasser muss in den Mischwasserkanal, Niederschlagswasser kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.
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. Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
Außenbeleuchtung	Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.
Stellplätze	Auf die "Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) vom 27.03.2019", inkraftgetreten am 01.04.2019, wird hingewiesen.

4. Begründung und Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB beschlossen, den am 31.05.1999 in Kraft getretenen Bebauungsplan Mitterdorf - Langacker Nr. 610-10-35/0 in der Satzungsfertigung vom 25.02.1999 sowie das am 05.06.2001 in Kraft getretene 1. Änderungsdeckblatt Nr. 610-10-35/1 in der Satzungsfertigung vom 31.05.2001 durch Aufstellung eines 2. Änderungsdeckblattes Nr. 6102-35/2 im beschleunigten Verfahren in einem Teilbereich zu ändern.

Geltungsbereich

Der Änderungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke in der Gemarkung Mitterdorf: Flur-Nr. 200/5, Tannweg 34, Parzelle 9, gesamtes Grundstück mit 1.229 m², bebaut Flur-Nr. 200/6, Tannweg 32, Parzelle 10, gesamtes Grundstück mit 1.422 m², bebaut Flur-Nr. 200/7, Tannweg 30, Parzelle 11, gesamtes Grundstück mit 1.234 m², bebaut Flur-Nr. 200/8, Tannweg 28, Parzelle 12, gesamtes Grundstück mit 977 m², unbebaut Flur-Nr. 200/9, Tannweg 26, Parzelle 13, gesamtes Grundstück mit 932 m², unbebaut Flur-Nr. 205/2, Tannweg 24, Parzelle 14, gesamtes Grundstück mit 1.031 m², unbebaut Flur-Nr. 198/2, Ortsstraße "Steinbugl", Teilfläche mit 593 m² Flur-Nr. 198/5, Ortsstraße "Tannweg", Teilfläche mit 895 m² Flur-Nr. 198/7, Ortsstraße "Bürgermeister-Weigl-Straße", Teilfläche mit 508 m² Flur-Nr. 209, Ortsstraße "Hauptstraße", Teilfläche mit 497 m² Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt damit 9.318 m².

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Im Sinne der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur dichteren Bebauung bzw. Bebauung mit weiteren Wohnhäusern auf den Parzellen 9 - 14 geschaffen werden. Hierzu werden die Baugrenzen Richtung Südwesten, Westen und Nordwesten hin erweitert. Dementsprechend werden dann auch die Festsetzungen zur privaten Bepflanzung zurückgenommen bzw. daran angepasst. Begründet werden kann dies damit, dass die ursprüngliche Intention der Pflanzvorgaben zur Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin mittlerweile durch die Erschließung des unmittelbar angrenzenden Baugebiets Mitterdorf - Steinbugl überholt ist. Die Grundstücke liegen seitdem nicht mehr am Ortsrand und damit auch nicht mehr an der Grenze zur freien Landschaft, weshalb auf die umfassende Eingrünung verzichtet werden kann bzw. die betroffenen Festsetzungen entsprechend angepasst werden können. Mit der Änderung sollen aber gleichzeitig auch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen so gestaltet werden, damit neuzeitliches Bauen, zeitgerechte Gebäudetypen und Bauformen realisiert und die aktuellen Standards und Anforderungen an einen sogenannten „schlanken Bebauungsplan“ erfüllt werden können. Damit wird auch die Möglichkeit geschaffen, das sogenannte Genehmigungsverfahren in Anspruch zu nehmen.

Gebietsart und wesentliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet bleibt weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Die Baugrenzen auf den Parzellen 9 - 14 werden Richtung Südwesten, Westen und Nordwesten hin erweitert und die Vorgaben zur privaten Bepflanzung entsprechend zurückgenommen bzw. angepasst.

Gleichzeitig werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen so gestaltet, damit neuzeitliches Bauen, zeitgerechte Gebäudetypen und Bauformen realisiert und die aktuellen Standards und Anforderungen an einen sogenannten „schlanken Bebauungsplan“ erfüllt werden können.

Mit Inkrafttreten des 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gelten für den Änderungsbereich nur noch die Festsetzungen des 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-35/2.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem mit Bescheid des LRA Cham vom 20.05.1999, Az. 50-610/F.Nr. 23.17 genehmigten und am 31.05.1999 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan-Änderungsdeckblatt Nr. 610-11-17 entwickelt. Das Gebiet ist darin bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

Verzicht auf Umweltprüfung und naturschutzrechtlichen Ausgleich

Das Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt setzt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB über die Grundflächenzahl eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Außerdem erfüllt das Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt die Belange nach § 1 BauGB. Er dient der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Beinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor bzw. sind nicht zu erwarten (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Weiter bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist damit möglich.

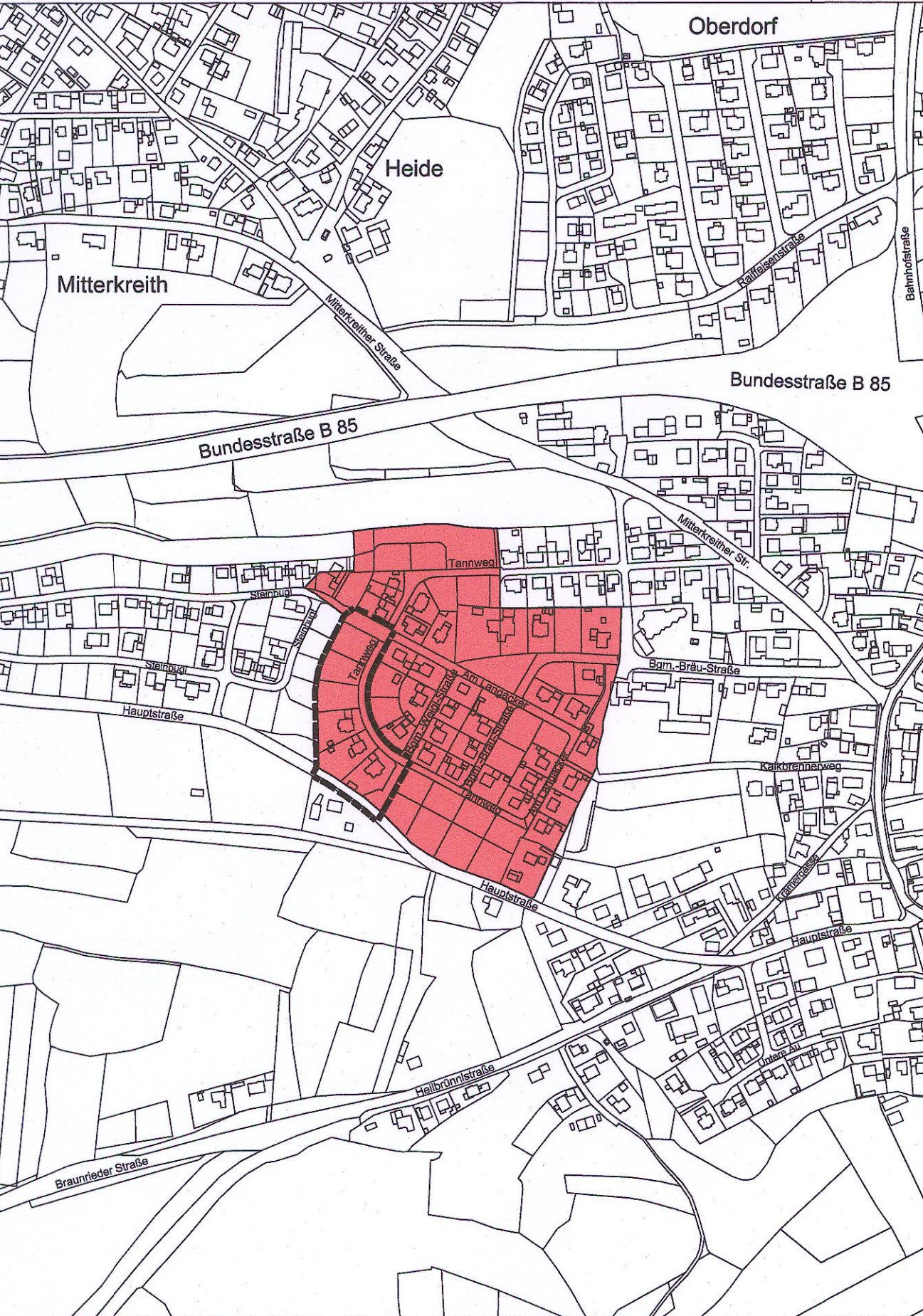
Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das Baugebiet wurde bereits erschlossen und der Änderungsbereich auch schon zur Hälfte bebaut, sodass die vorliegende Bebauungsplan-Änderung keinen Eingriff in den Naturhaushalt mehr darstellt. Da der Geltungsbereich auch nicht erweitert oder eine andere Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sind ebenfalls keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB wird daher ebenfalls gem. §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 5000

Zeichenerklärung zum Übersichtslageplan

	Geltungsbereich des Bebauungsplans MITTERDORF - LANGACKER Nr. 610-10-35/1
	Umgrenzung des Geltungsbereichs des 2. Änderungs-Deckblatts Nr. 6102-35/2



2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MITTERDORF - LANGACKER Nr. 610-10-35/0 durch Aufstellung des 2. Änderungs-Deckblattes

MITTERDORF - LANGACKER Nr. 6102-35/2 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

S T A D T L A N D K R E I S R O D I N G C H A M O B E R P F A L Z

6102-35/2

3. Nr. 20.07.11
Bauordnungsamt 30.07.2020
59.50

SATZUNGSFERTIGUNG

in der Fassung vom 27.03.2020

1. ÄNDERUNGS-BESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 07.11.2019 die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MITTERDORF - LANGACKER durch die Aufstellung des 2. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-35/2 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 12.11.2019 am 14.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gem. §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

2. ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG

Der vom Stadtrat am 06.02.2020 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-35/2 i. d. Fassung vom 06.02.2020 wurde mit Begründung gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2020 bis 20.03.2020 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 10.02.2020 am 12.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3. BEHÖRDEN-BETEILIGUNG

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB der vom Stadtrat am 06.02.2020 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-35/2 i. d. Fassung vom 06.02.2020 mit Anschnreiben vom 10.02.2020 übersandt und eine angemessene Frist bis 20.03.2020 zur Äußerung gegeben.

4. SATZUNGS-BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.03.2020 den Bebauungsplan Nr. 6102-35/2 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungs-fertigung vom 27.03.2020 als Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 6102-35/2 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Roding, 24.07.2020

6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-35/2 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 28.07.2020 am 30.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-35/2 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-35/2 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

7. P L A N U N G

Stadtbauamt Roding Entwurf: 06.02.2020
Satzungs-fertigung: 27.03.2020
Schulstraße 15
93426 Roding
I. A. Weixel

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M. 1 : 5000

Zeichenerklärung zum Übersichtslageplan

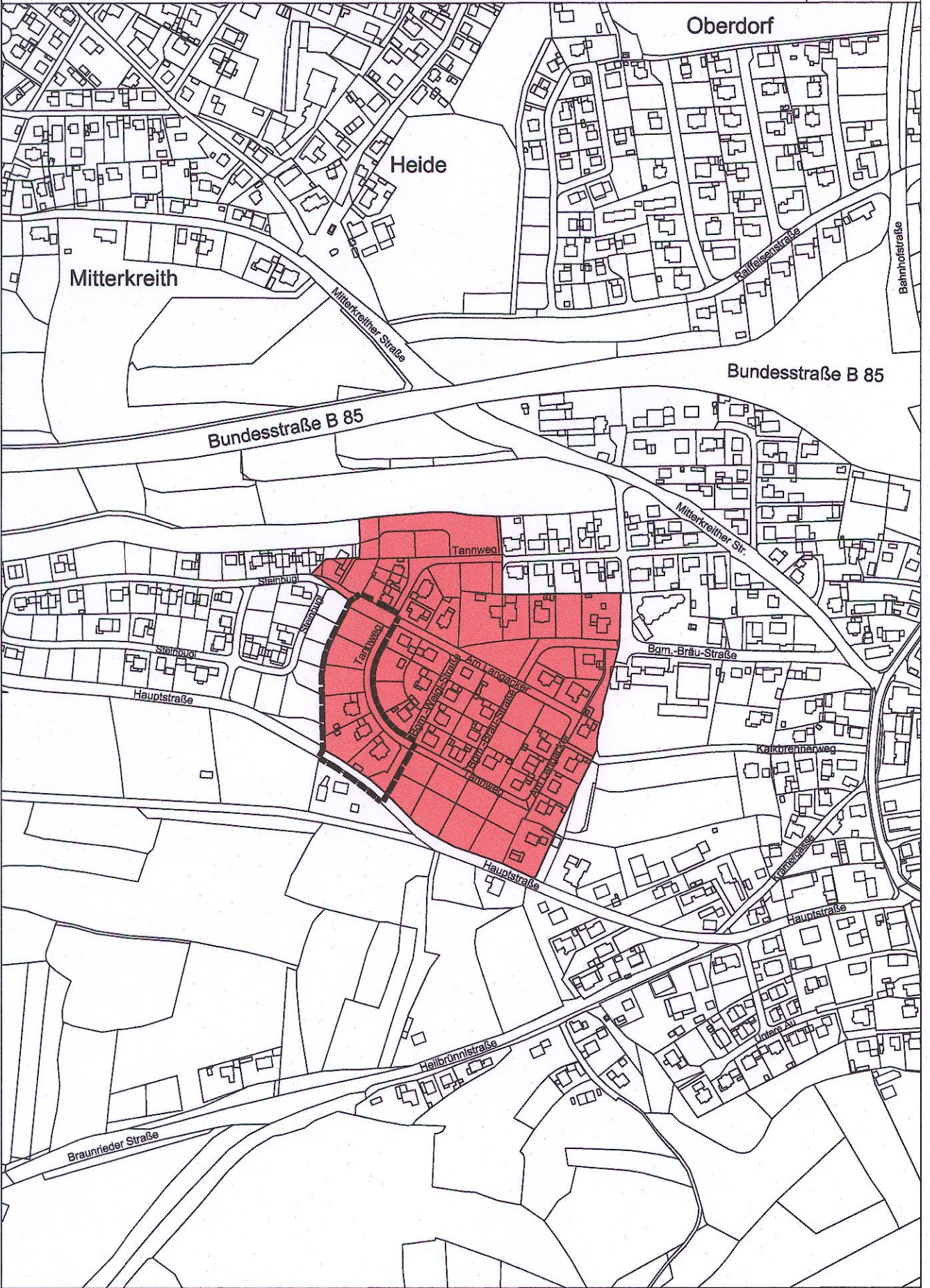


Geltungsbereich des Bebauungsplans
MITTERDORF - LANGACKER Nr. 610-10-35/1



Umgrenzung des Geltungsbereichs des
2. Änderungs-Deckblatts Nr. 6102-35/2

NORD





WA	0
2 Wo	ED
II	0,4

NORD



M 1 : 1000

2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO



Straßenbegrenzungslinie

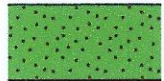
seitlicher Sicherheitsraum

asphaltierte Straßenverkehrsfläche

asphaltierter Gehweg



Bereich für Ein- und Ausfahrt

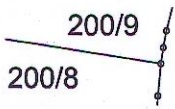


Öffentliche Grünfläche

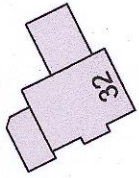
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

3. Hinweise

3.1 Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



bestehende Gebäude



Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe in Meter über NHN (Höhen im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016)

14

Parzellennummer



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

3.2 Textliche Hinweise

Abwasser-
beseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Schmutzwasser muss in den Mischwasserkanal, Niederschlagswasser kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

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.

Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Außen-
beleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Stellplätze

Auf die "Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) vom 27.03.2019", inkraftgetreten am 01.04.2019, wird hingewiesen.

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1 und 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 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 - LANGACKER Nr. 6102-35/2** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 27.03.2020

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	0,4	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 (§ 19 BauNVO)

0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

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

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Es ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

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

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.
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 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist wie folgt festgesetzt:

Zu den Ortsstraßen "Bürgermeister-Weigl-Straße" und "Tannweg" sind Grundstückszufahrten lagemäßig nicht festgesetzt. Sie sind grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich von öffentlichen Grünflächen und nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

Zur Ortsstraße "Steinbugl" ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6 m zulässig.

Zur Ortsstraße "Hauptstraße" ist je Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6 m zulässig, deren Lage in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt ist.

1.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,60 m über OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm frei bleiben.

1.7 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen, nicht giftigen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

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

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

1.8 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.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

1.9 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

MITTERDORF - LANGACKER Nr. 610-10-35/0

durch Aufstellung des 2. Änderungs-Deckblattes

MITTERDORF - LANGACKER Nr. 6102-35/2

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

STADT
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

RODING
CHAM
OBERPFALZ

6102-35/2

SATZUNGS- FERTIGUNG

in der Fassung
vom 27.03.2020

3. Nr. 23.04.07. II
Beschlusskraft: "30.07.2020"

Sg. 50

1. ÄNDERUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 07.11.2019 die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MITTERDORF - LANGACKER durch die Aufstellung des 2. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-35/2 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 12.11.2019 am 14.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gem. §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

2. ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG

nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1
i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1
Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am 06.02.2020 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-35/2 i. d. Fassung vom 06.02.2020 wurde mit Begründung gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2020 bis 20.03.2020 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 10.02.2020 am 12.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3. BEHÖRDEN- BETEILIGUNG

nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1
i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1
Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB der vom Stadtrat am 06.02.2020 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-35/2 i. d. Fassung vom 06.02.2020 mit Anschreiben vom 10.02.2020 übersandt und eine angemessene Frist bis 20.03.2020 zur Äußerung gegeben.

4. SATZUNGS- BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.03.2020 den Bebauungsplan Nr. 6102-35/2 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungs-fertigung vom 27.03.2020 als Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNG

Roding, 24.07.2020

Riedl

Riedl

Erste Bürgermeisterin



Der Bebauungsplan Nr. 6102-35/2 wird hiermit als Satzungs-fertigung in der Fassung vom 27.03.2020 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

6. INKRAFTTRETEN

STADT RODING

Roding, 30.07.2020

Riedl

Riedl

Erste Bürgermeisterin



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-35/2 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 28.07.2020 am 30.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der

Bebauungsplan Nr. 6102-35/2 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-35/2 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienst-stunden 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.

7. PLANUNG

Stadtbauamt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Entwurf: 06.02.2020
Satzungsfertigung: 27.03.2020

Weixel
i. A. Weixel