

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 - SÜDHANG Nr. 6102-86/1** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsferfertigung vom 29.07.2021 als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA 1		Nutzungsschablone WA 1	
WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
2 Wo	ED	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

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.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse

WA 1 u. WA 2:
II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

WA 3:
III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Höhe der baulichen Anlagen

Wohngebäude

Wandhöhe WA 1 Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 8,00 m festgesetzt.
Wandhöhe WA 2 Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 7,50 m festgesetzt.

Wandhöhe WA 3 Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 10,50 m festgesetzt.
Die Wandhöhe ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

Firsthöhe WA 1 Die maximale Firsthöhe wird mit 10,50 m festgesetzt.

Firsthöhe WA 2 Die maximale Firsthöhe wird mit 10,00 m festgesetzt.

Firsthöhe WA 3 Die maximale Firsthöhe wird mit 13,50 m festgesetzt.

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

Garagen und Carports

Wandhöhe WA 1 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 nachbarsseitigen Gebäudeflucht und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maximal 3,30 m betragen (siehe Regelbeispiel).

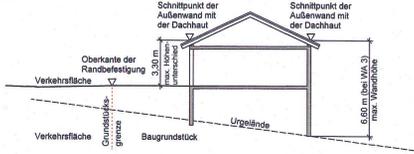
Wandhöhe WA 2 Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 7 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.

Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe bis maximal 4,00 m zulässig.

Wandhöhe WA 3 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 nachbarsseitigen 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 6,60 m zulässig.

Regelbeispiel für Garagen und Carports
Maßstab 1 : 200



1.1.6 Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2 Abstandsflächen

sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten, soweit in diesen Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen wurden.

1.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der "Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) vom 27.03.2019" der Stadt Roding, inkraftgetreten am 01.04.2019.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen.

1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m über OK fertiges Gelände zulässig.

1.6 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Schotterrassen, 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, außer bei Flachdächern. Hier dürfen Aufständerungen von Photovoltaikanlagen einen Winkel von max. 15° und Sonnenkollektoren einen Winkel von max. 40°, gemessen zur Horizontalen, aufweisen.

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, Schaltanlagen, 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 Ortsrandeinfriedung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin 3 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für eine Hecke aus standort-heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Bei Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Der Abstand von Bäumen u. tiefwurzelnden Sträuchern zu unterirdischen Ver- u. Versorgungsleitungen 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 Deckblattes
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 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
- Zufahrt
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für eine Hecke aus standort-heimischen Laubgehölzen 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

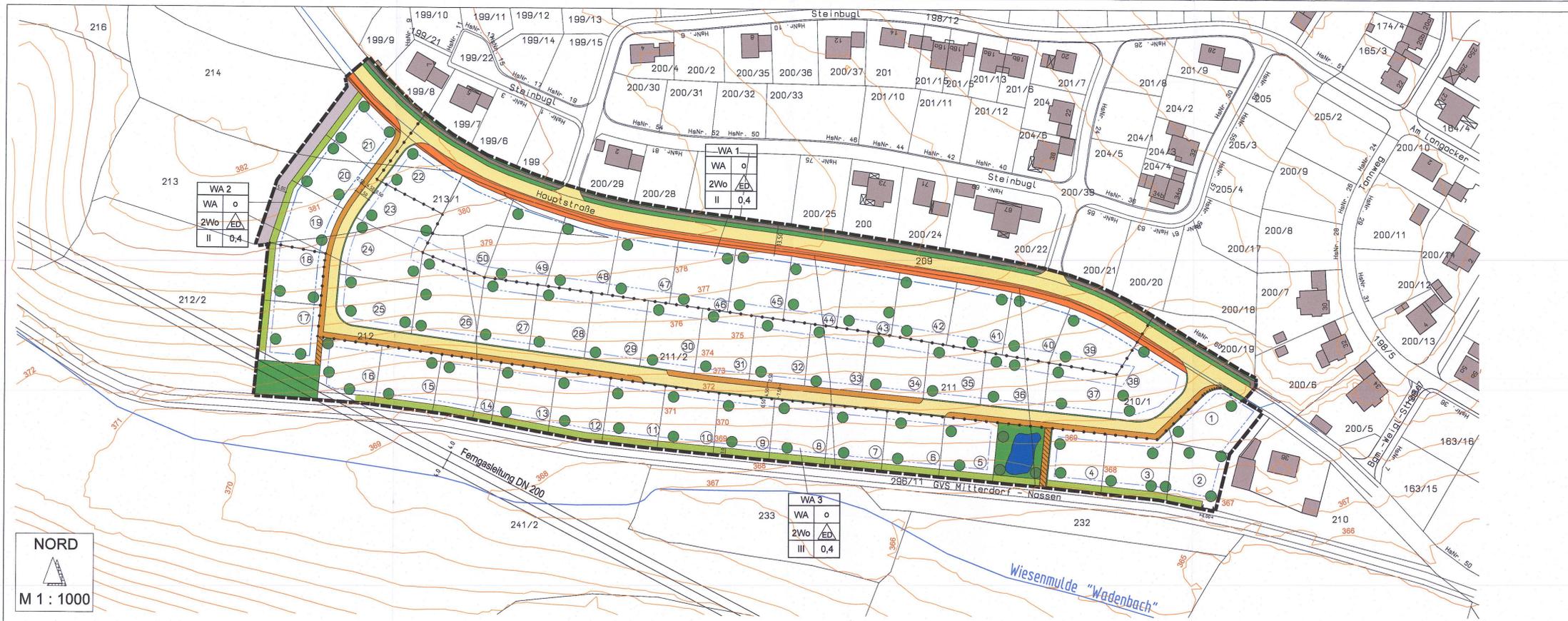
3. Hinweise

3.1 Zeichnerische Hinweise

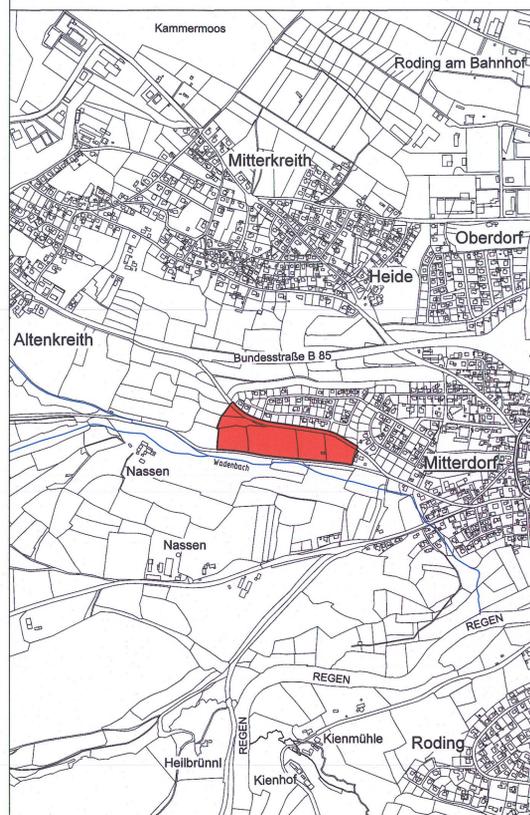
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
- Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- Ferngasleitung mit Schutzabstand
- Wiesenmulde Wadenbach

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 sollen 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 Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).
- Pflege der privaten Grünflächen**
Überhängende Äste entlang von landwirtschaftlich 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



1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MITTERDORF - SÜDHANG Nr. 6102-86/0 durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes
6102-86/1
SATZUNGS-FERTIGUNG
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB
STADT RÖDING
LANDKREIS CHAM
REG.-BEZIRK OBERPFALZ
in der Fassung vom 29.07.2021

1. ÄNDERUNGS-BESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 27.05.2021 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MITTERDORF - SÜDHANG durch die Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes Nr. 6102-86/1 gem. §§ 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 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 08.06.2021 am 09.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

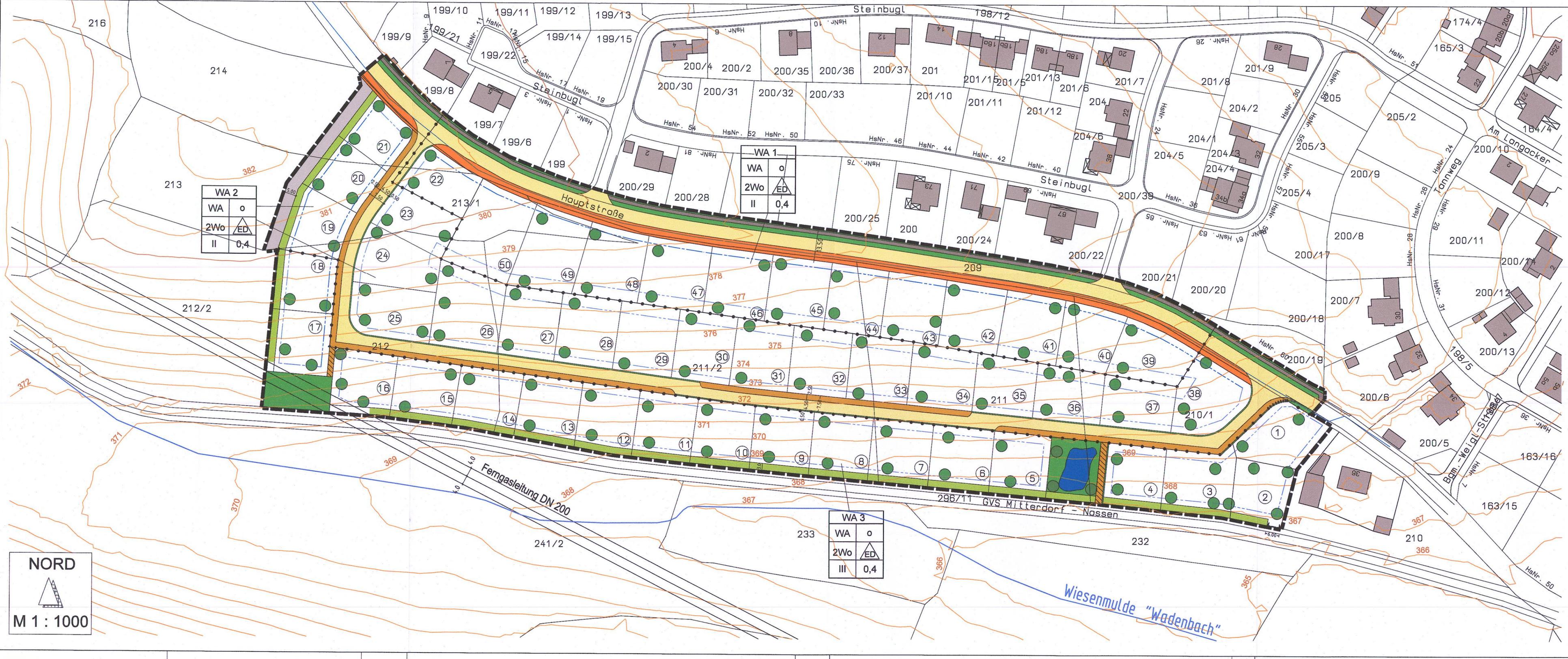
2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG
nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Der vom Stadtrat am 27.05.2021 gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-86/1 i. d. Fassung vom 27.05.2021 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis 20.07.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 08.06.2021 am 09.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

3. SATZUNGS-BESCHLUSS
Die STADT RÖDING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsferfertigung vom 29.07.2021 als Satzung beschlossen.

4. AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 wird hiermit als Satzungsferfertigung in der Fassung vom 29.07.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Riedl, Erste Bürgermeisterin

5. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 16.08.2021 am 18.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 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.
Riedl, Erste Bürgermeisterin

6. PLANUNG
Ingenieurbüro Maier
Falkensteiner Str. 1
93426 Roding
Entwurf: 27.05.2021
Satzungsferfertigung: 29.07.2021



WA 2	
WA	o
2Wo	ED
II	0,4

WA 1	
WA	o
2Wo	ED
II	0,4

WA 3	
WA	o
2Wo	ED
III	0,4

NORD



M 1 : 1000

Ferngasleitung DN 200

Wiesenmulde "Wadenbach"

Steinbugl

Steinbugl

296/11 GVS Mitterdorf - Nassen

Bgm. - Weigl - Strasse

Hauptstraße

216

214

213

212/2

241/2

233

232

210

163/15

HsNr. 50

163/16

200/5

200/6

200/7

200/8

200/9

200/17

200/18

200/19

200/20

200/21

200/22

200/23

200/24

200/25

200/26

200/27

200/28

200/29

200/30

200/31

200/32

200/33

200/34

200/35

200/36

200/37

200/38

200/39

200/40

200/41

200/42

200/43

200/44

200/45

200/46

200/47

200/48

200/49

200/50

200/51

200/52

200/53

200/54

200/55

200/56

200/57

200/58

200/59

200/60

200/61

200/62

200/63

200/64

200/65

200/66

200/67

200/68

200/69

200/70

200/71

200/72

200/73

200/74

200/75

200/76

200/77

200/78

200/79

200/80

200/81

200/82

200/83

200/84

200/85

200/86

200/87

200/88

200/89

200/90

200/91

200/92

200/93

200/94

200/95

200/96

200/97

200/98

200/99

200/100

200/101

200/102

200/103

200/104

200/105

200/106

200/107

200/108

200/109

200/110

200/111

200/112

200/113

200/114

200/115

200/116

200/117

200/118

200/119

200/120

200/121

200/122

200/123

200/124

200/125

200/126

200/127

200/128

200/129

200/130

200/131

200/132

200/133

200/134

200/135

200/136

200/137

200/138

200/139

200/140

200/141

200/142

200/143

200/144

200/145

200/146

200/147

200/148

200/149

200/150

200/151

200/152

200/153

200/154

200/155

200/156

200/157

200/158

200/159

200/160

200/161

200/162

200/163

200/164

200/165

200/166

200/167

200/168

200/169

200/170

200/171

200/172

200/173

200/174

200/175

200/176

200/177

200/178

200/179

200/180

200/181

200/182

200/183

200/184

200/185

200/186

200/187

200/188

200/189

200/190

200/191

200/192

200/193

200/194

200/195

200/196

200/197

200/198

200/199

200/200

200/201

200/202

200/203

200/204

200/205

200/206

200/207

200/208

200/209

200/210

200/211

200/212

200/213

200/214

200/215

200/216

200/217

200/218

200/219

200/220

200/221

200/222

200/223

200/224

200/225

200/226

200/227

200/228

200/229

200/230

200/231

200/232

200/233

200/234

200/235

200/236

200/237

200/238

200/239

200/240

200/241

200/242

200/243

200/244

200/245

200/246

200/247

200/248

200/249

200/250

200/251

200/252

200/253

200/254

200/255

200/256

200/257

200/258

200/259

200/260

200/261

200/262

200/263

200/264

200/265

200/266

200/267

200/268

200/269

200/270

200/271

200/272

200/273

200/274

200/275

200/276

200/277

200/278

200/279

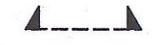
200/280

200/281

200/282

2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
-  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
-  Zufahrt
-  Private Grünfläche mit Pflanzgebot für eine Hecke aus standort - heimischen Laubgehölzen 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

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 - SÜDHANG Nr. 6102-86/1** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 29.07.2021 als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA 1	
WA	o
2 Wo	
II	0,4

Nutzungsschablone WA 1	
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

0,4 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.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse

WA 1 u. WA 2:

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

WA 3:

III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Höhe der baulichen Anlagen

Wohngebäude

Wandhöhe WA 1 Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 8,00 m festgesetzt.

Wandhöhe WA 2 Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 7,50 m festgesetzt.

Wandhöhe WA 3 Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 10,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

Firsthöhe WA 1 Die maximale Firsthöhe wird mit 10,50 m festgesetzt.

Firsthöhe WA 2 Die maximale Firsthöhe wird mit 10,00 m festgesetzt.

Firsthöhe WA 3 Die maximale Firsthöhe wird mit 13,50 m festgesetzt.

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

Garagen und Carports

Wandhöhe WA 1 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 5,00 m zulässig.

Wandhöhe WA 2 Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 7 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.

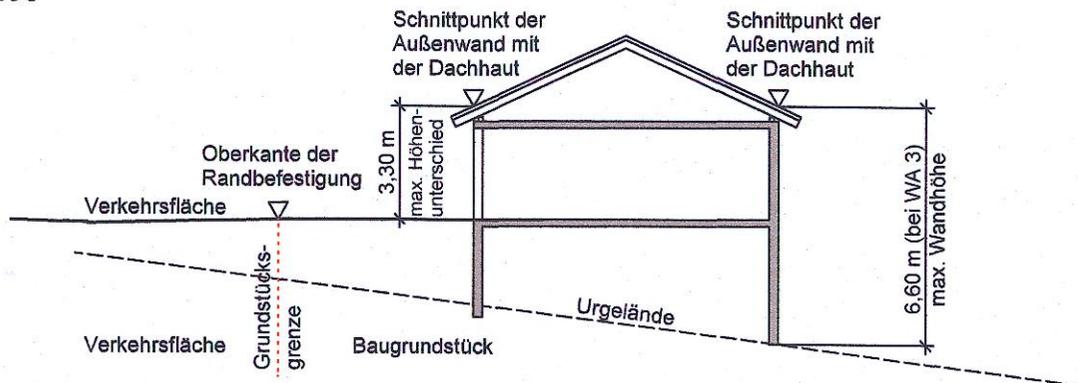
Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe bis maximal 4,00 m zulässig.

Wandhöhe WA 3 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 6,60 m zulässig.

Regelbeispiel für Garagen und Carports

Maßstab 1 : 200



1.1.6 Bauweise

o

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2 Abstandsflächen

sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten, soweit in diesen Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen wurden.

1.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der "Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) vom 27.03.2019" der Stadt Roding, inkraftgetreten am 01.04.2019.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen.

1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m über OK fertiges Gelände zulässig.

1.6 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Schotterrassen, 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, außer bei Flachdächern. Hier dürfen Aufständereien von Photovoltaikanlagen einen Winkel von max. 15° und Sonnenkollektoren einen Winkel von max. 40°, gemessen zur Horizontalen, aufweisen.

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.

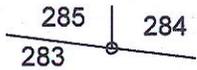
Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin 3 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für eine Hecke aus standort-heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

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.

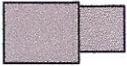
Für die Begrünung von Wänden sind alle Kletterpflanzen und alle Obstformen erlaubt.

3. Hinweise

3.1 Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



bestehende Wohngebäude und Nebengebäude



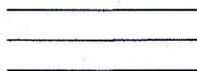
Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



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 Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

Pflege der privaten Grünflächen

Überhängende Äste entlang von landwirtschaftlich 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.

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

MITTERDORF - SÜDHANG Nr. 6102-86/0

durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes

MITTERDORF - SÜDHANG Nr. 6102-86/1

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

STADT
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

RODING
CHAM
OBERPFALZ

6102-86/1

**SATZUNGS-
FERTIGUNG**

in der Fassung
vom 29.07.2021

1. ÄNDERUNGS-
BESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 27.05.2021 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MITTERDORF - SÜDHANG durch die Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes Nr. 6102-86/1 gem. §§ 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 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 08.06.2021 am 09.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der vom Stadtrat am 27.05.2021 gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-86/1 i. d. Fassung vom 27.05.2021 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis 20.07.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 08.06.2021 am 09.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

3. SATZUNGS-
BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungs-fertigung vom 29.07.2021 als Satzung beschlossen.

4. AUSFERTIGUNG
Roding, 13.08.2021



Riedl, Erste Bürgermeisterin



Der Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 29.07.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

5. INKRAFTTRETEN

STADT RODING
Roding, 18.08.2021


Riedl, Erste Bürgermeisterin



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 16.08.2021 am 18.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

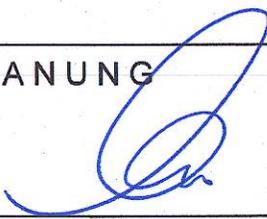
Der Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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.

6. PLANUNG

Ingenieurbüro Maier
Falkensteiner Str. 1
93426 Roding

Entwurf: 27.05.2021
Satzungsfertigung: 29.07.2021





STADT RODING
Schulstraße 15
93426 RODING



BEGRÜNDUNG

zum

**1. BEBAUUNGSPLAN -
ÄNDERUNGSDECKBLATT
MITTERDORF - SÜDHANG Nr. 6102-86/1
mit grünordnerischen Festsetzungen**

SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 29.07.2021

GEMEINDE	: STADT RODING
LANDKREIS	: CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	: OBERPFALZ

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2. VERFAHRENSWAHL	3
3. INHALT DER ÄNDERUNG	3
4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	4
5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
5.1. LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN.....	5
5.2. IMMISSIONSSCHUTZ.....	5
6. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH.....	5
7. FLÄCHENBILANZ	6
7.1. GRÖÖE DES GELTUNGSBEREICHES	6
7.2. FLÄCHENNUTZUNG	6
7.3. FLÄCHENGRÖÖEN DER EINZELNEN BAUPARZELLEN.....	6
8. VERFAHRENSABLAUF	7
9. PLANUNG.....	7

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Aufgrund der starken Geländeneigung ist der Planungswille der Stadt Roding nicht umsetzbar: Der Bau von Grenzgaragen auf den südlichen Parzellen ist mit den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6102-86/0 nicht möglich. Auch bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (max. zwei) können die geplanten und gewünschten Baukörper nicht realisiert werden, da bereits das Kellergeschoss aufgrund der Hanglage ein Vollgeschoss darstellt. Straßenseitig könnte somit nur mehr ein weiteres Geschoss geschaffen werden. Dies war nicht die Planungsabsicht der Stadt Roding. Deshalb sollen im Bereich der südlichen Parzellen Nrn. 1 – 16 sowie der beiden westlichen Parzellen Nrn. 17 und 18 bis zu drei Vollgeschosse zugelassen sowie angepasste Wand- und Firsthöhen für die Hauptgebäude und Garagen festgelegt werden.

Der Stadtrat hat aus diesen Gründen in seiner Sitzung am 27.05.2021 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Mitterdorf – Südhang Nr. 6102-86/0 im beschleunigten Verfahren durch Aufstellung eines 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-86/1 beschlossen.

2. VERFAHRENSWAHL

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt, da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung der Nachverdichtung, Innenentwicklung und Schaffung von Wohnraum dient sowie eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt:

Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland):

37.890 m²

x festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ):

0,4

= zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche:

15.156 m²

3. INHALT DER ÄNDERUNG

3.1

Neustrukturierung der Festsetzungen:

Die Höhe der baulichen Anlagen (Wohngebäude und Garagen) wurde nun richtigerweise den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und nicht mehr der Gestaltung der baulichen Anlagen bzw. der Bauweise zugeordnet; siehe Ziff. 1.1.5 im Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt.

Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie zu Nebenanlagen wurden ebenfalls separiert und konkretisiert, z. B. Standort und notwendige Anzahl der Stellplätze; siehe Ziff. 1.3 und 1.4 im Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt.

3.2

Statt bisher zwei wurden nun drei Bereiche

WA 1 – Parzellen 22, 39 und 50

WA 2 – Parzellen 19 - 21 und 23 - 38

WA 3 – Parzellen 1 – 18

mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung festgelegt bzw. abgegrenzt.

3.3

Die GRZ wird von 0,3 auf 0,4 erhöht. Dies ist nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

3.4

Festsetzung von drei Vollgeschossen sowie einer Wandhöhe von 10,50 m und einer Firsthöhe von 13,50 m für die Hauptgebäude im Bereich des WA 3.

Die zulässige Wandhöhe für (Grenz-) Garagen im Bereich des WA 1 wurde von 4,50 m auf 5,00 m erhöht. Im Bereich WA 3 gilt eine entsprechende Wandhöhe von 6,60 m. Garagen können damit ohne Abstandsflächenübernahme auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Hierbei handelt es sich um eine abweichende Regelung von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Dies ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO möglich. Zur Klarstellung wurde dazu unter Ziff. 1.2 des Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes eine entsprechende Ergänzung vorgenommen.

3.5

Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen wurde von bisher 1,20 m auf 1,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wurde nun auch konkretisiert: Oberkante fertiges Gelände.

3.6

Die Parzellierung der Parzellen 1 – 3 wird wie folgt geändert:

Die Parzelle 1 wird Richtung Südosten auf die bestehende Hofstelle Flur-Nr. 210 erweitert. Dies bedeutet eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs um ca. 124 m².

Die verkleinerte Parzelle 2, welche künftig nicht mehr an der Erschließungsstraße anliegt, erhält eine Zufahrt mit max. 6 m Breite über die südlich angrenzende Gemeindeverbindungsstraße. Die entsprechende zeichnerische Festsetzung wurde unter Ziff. 2 des Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes aufgenommen.

Die Parzelle 3 wird Richtung Osten, zu den Parzellen 1 und 2 hin, vergrößert.

3.7

Ein als „abzubrechendes Nebengebäude“ bezeichnetes Gebäude ist in der Planzeichnung nicht mehr dargestellt, da es bereits abgerissen wurde. Das zugehörige Planzeichen unter Ziff. 3.1 des Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes wurde ebenfalls entfernt.

Mit Inkrafttreten des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gelten für den Änderungsbereich nur noch die Festsetzungen des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-86/1.

4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Das 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt weicht geringfügig von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab, der die bestehende Hofstelle Flur-Nr. 210 noch als landwirtschaftliche Fläche darstellt. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches bei Parzelle 1 auf dieses Grundstück ist der Flächennutzungsplan dahingehend zu berichtigen, dass die landwirtschaftliche Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann das 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt dennoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, da die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der übrige Geltungsbereich ist bereits aus dem genehmigten Flächennutzungsplan-Änderungsdeckblatt Nr. 6100-35/14 entwickelt. Dieses ist am 28.05.2020 wirksam geworden. Die Art der baulichen Nutzung (WA) wird demgegenüber nicht verändert.

5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Westen und im Süden des Plangebiets schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus.

Etwa 200 m westlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit intensiver Mastschweinehaltung, ca. 400 m südlich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem großen Milchviehstall. Im Geltungsbereich können daher Geruchseindrücke wahrnehmbar sein, die durch diese umliegenden Tierhaltungsbetriebe verursacht werden.

5.2. Immissionsschutz

Aufgrund der umliegenden Tierhaltungsbetriebe wurde im Bauleitplanverfahren Nr. 6102-86/0 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurde im Ergebnis festgestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch Geruchsmissionen für das Plangebiet zu erwarten sind.

Zusammenfassendes Ergebnis aus dem Gutachten:

Der nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete einschlägige Immissionswert von 10 % der Jahresstunden kann eingehalten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch Geruchsmissionen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die Mastschweinehaltung wird durch die Ausweisung des Wohngebietes auch nicht über das zulässige Maß in seiner Entwicklungsmöglichkeit beschränkt.

Für die Rinderhaltung ergeben sich keine nennenswerten Einschränkungen. Die erforderlichen Mindestabstände werden sehr deutlich unterschritten, sodass für den Betrieb noch ein nahezu uneingeschränktes Entwicklungspotential besteht.

Ergänzende Stellungnahme des Gutachters:

Wenn eine moderate und verhältnismäßige Sanierung der Lüftungstechnischen Anlagen in vertretbarem finanziellen Umfang erfolgt, wird das Entwicklungspotential des Mastschweinebetriebs deutlich erhöht und der Betrieb in seiner zukünftigen Entwicklung nicht eingeschränkt.

6. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH

Das 1. 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 (siehe auch 2. Verfahrenswahl). Außerdem erfüllt das 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt die Belange nach § 1 BauGB. Es 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 (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Beeinträchtigungen 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 BImSchG zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 4 BauGB ist damit möglich.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 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. Außerdem wurde der notwendige Ausgleich bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 6102-86/0 abgearbeitet und nachgewiesen bzw. erbracht. Das Plangebiet wird derzeit bereits erschlossen. Da der Geltungsbereich durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung auch nur im Bereich der Parzelle 1 in eine bestehende Hofstelle hinein geringfügig erweitert und keine andere bzw. nachteiligere 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 gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie ein immissionsschutztechnisches Gutachten wurden bereits im Bauleitplanverfahren Nr. 6102-86/0 durchgeführt bzw. erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass von der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen sowie auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch Geruchsmissionen für das Plangebiet zu erwarten sind.

7. FLÄCHENBILANZ

7.1. Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes umfasst eine Fläche von insgesamt 49.482 m² = 4,9482 ha.

7.2. Flächennutzung

Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland)	37.890 m ²	76,57 %
Neue Erschließungsstraße	9.732 m ²	19,72 %
Öffentliche Grünflächen	1.860 m ²	3,77 %
Gesamtfläche im Geltungsbereich	49.482 m²	100,00 %

7.3. Flächengrößen der einzelnen Bauparzellen

Parzelle 1	778 m ²	Parzelle 18	668 m ²	Parzelle 35	670 m ²
Parzelle 2	672 m ²	Parzelle 19	705 m ²	Parzelle 36	690 m ²
Parzelle 3	856 m ²	Parzelle 20	650 m ²	Parzelle 37	668 m ²
Parzelle 4	679 m ²	Parzelle 21	593 m ²	Parzelle 38	837 m ²
Parzelle 5	678 m ²	Parzelle 22	632 m ²	Parzelle 39	742 m ²
Parzelle 6	724 m ²	Parzelle 23	670 m ²	Parzelle 40	704 m ²
Parzelle 7	728 m ²	Parzelle 24	782 m ²	Parzelle 41	763 m ²

Parzelle 8	724 m ²	Parzelle 25	797 m ²	Parzelle 42	770 m ²
Parzelle 9	725 m ²	Parzelle 26	1.029 m ²	Parzelle 43	752 m ²
Parzelle 10	721 m ²	Parzelle 27	765 m ²	Parzelle 44	750 m ²
Parzelle 11	748 m ²	Parzelle 28	790 m ²	Parzelle 45	780 m ²
Parzelle 12	743 m ²	Parzelle 29	790 m ²	Parzelle 46	800 m ²
Parzelle 13	743 m ²	Parzelle 30	770 m ²	Parzelle 47	857 m ²
Parzelle 14	744 m ²	Parzelle 31	760 m ²	Parzelle 48	865 m ²
Parzelle 15	744 m ²	Parzelle 32	760 m ²	Parzelle 49	963 m ²
Parzelle 16	744 m ²	Parzelle 33	760 m ²	Parzelle 50	1.112 m ²
Parzelle 17	730 m ²	Parzelle 34	765 m ²		

8. VERFAHRENSABLAUF

Vgl. hierzu die im 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt aufgeführten Verfahrensschritte Nrn. 1 - 5, die auch für diese Begründung Gültigkeit haben.
Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 20.07.2021 im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.

9. PLANUNG

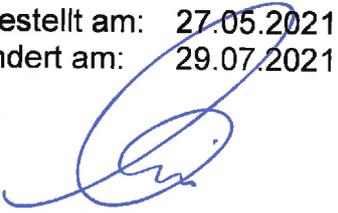
Ingenieurbüro Maier
Falkensteiner Straße 1
93426 Roding

Tel. 09461/9422-0

aufgestellt am: 27.05.2021
geändert am: 29.07.2021

- Entwurf
- Satzungsfertigung

STADT RODING
Roding, 13.08.2021


Krischan Maier
Ingenieurbüro Maier




Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin