

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. 6102-86/2** mit integrierter Grünordnung in der Fassung des Entwurfs vom 16.12.2021 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
2 Wo	ED	Bauweise
II	0,4	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
		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.

#### 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.

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.

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

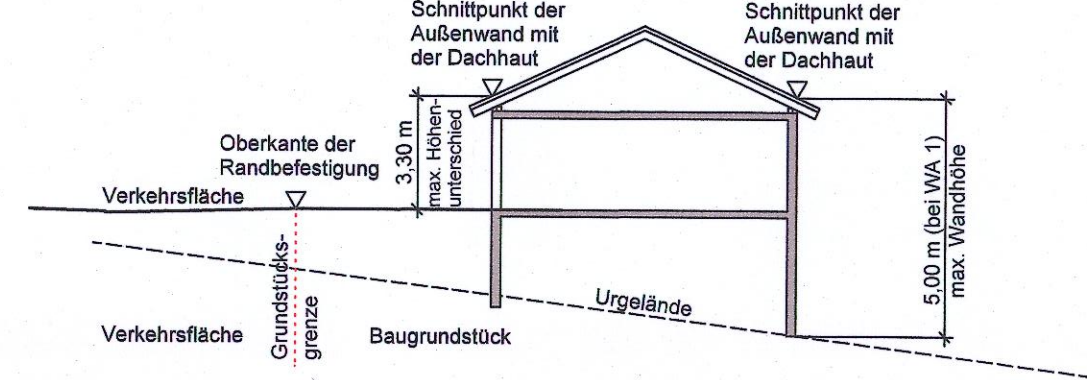
Wandhöhe WA 1 Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit einer Gebäudetiefe von maximal 9,00 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenze darf der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Randbe- festigung der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zum Bau- grundstück 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 Wand- höhe 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 Wand- höhe bis maximal 4,00 m zulässig.

Regelbeispiel für Garagen und Carports  
Maßstab 1 : 200



### 1.1.6 Bauweise

o Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO  
ED 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. 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, 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 Straußenausstattung 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 Land- schaft 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. tielfurzelnden 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 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)
- öffentlicher Feld- und Waldweg
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für eine Hecke aus standort- heimischen Laubgehölzen zur Baugebietseingrünung
- Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
- Bäume zu pflanzen privat (Standort nicht festgelegt)

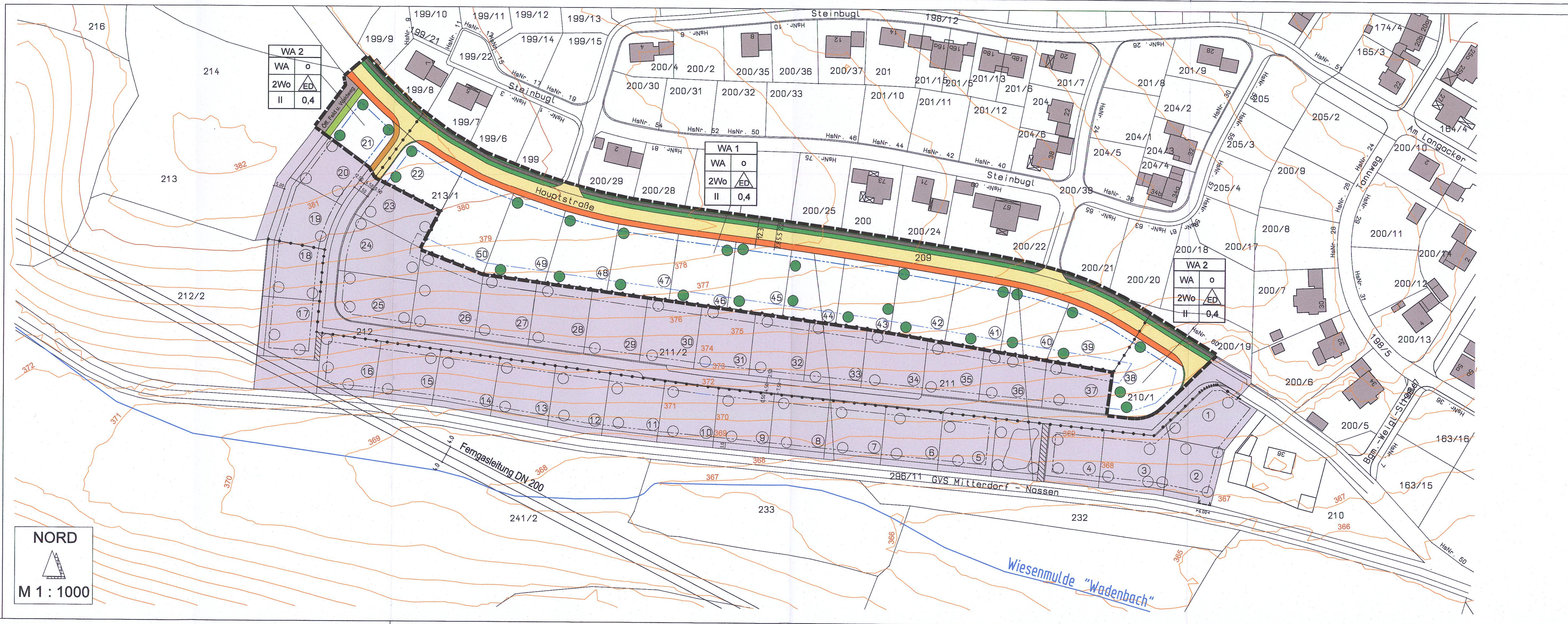
## 3. Hinweise

### 3.1 Zeichnerische Hinweise

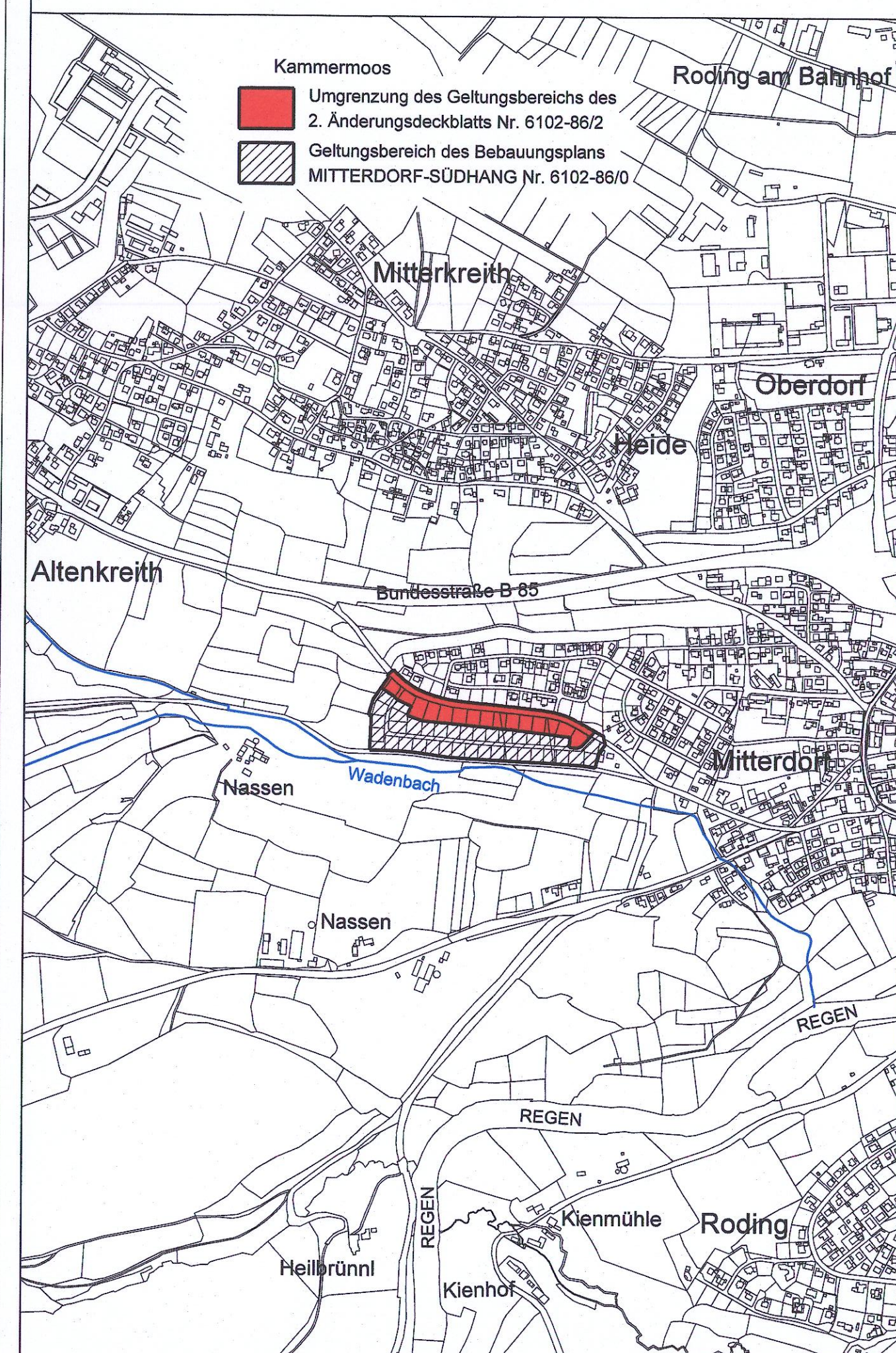
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
- 402 — Höhengichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null
- bestehende Grundstücksgrenze
- ⑬ — Parzellnummer
- Ferngasleitung mit Schutzabstand
- Wiesenmulde Wadenbach
- Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Mitterdorf-Südhang Nr. 6102-86/0

### 3.2 Textliche Hinweise

- Umgang mit Niederschlags- wasser** Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unversmurtzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.
- Außen- beleuchtung** 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 Denkmalschutz - gesetzes (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



2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MITTERDORF - SÜDHANG Nr. 6102-86/0 durch Aufstellung des 2. Änderungsdeckblattes MITTERDORF - SÜDHANG Nr. 6102-86/2 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB  
STADT RODING  
LANDKREIS CHAM  
REG. - BEZIRK OBERPFALZ  
6102-86/2  
ENTWURF  
in der Fassung vom 16.12.2021

1. ÄNDERUNGS- BESCHLUSS Der Stadtrat hat am 16.12.2021 die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MITTERDORF - SÜDHANG durch die Aufstellung des 2. Änderungsdeckblattes Nr. 6102-86/2 gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 02.02.2022 am 03.02.2022 ortsblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG Der vom Stadtrat am 16.12.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-86/2 i. d. Fassung vom 16.12.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2022 bis 14.03.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 02.02.2022 am 03.02.2022 ortsblich bekannt gemacht.

3. SATZUNGS- BESCHLUSS Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.03.2022 den Bebauungsplan Nr. 6102-86/2 mit Begründung i. d. Fassung des Entwurfs vom 16.12.2021 als Satzung beschlossen.

4. AUSFERTIGUNG Roding, 01.04.2022 Der Bebauungsplan Nr. 6102-86/2 wird hiermit in der Fassung des Entwurfs vom 16.12.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.  
Bredl, Erste Bürgermeisterin

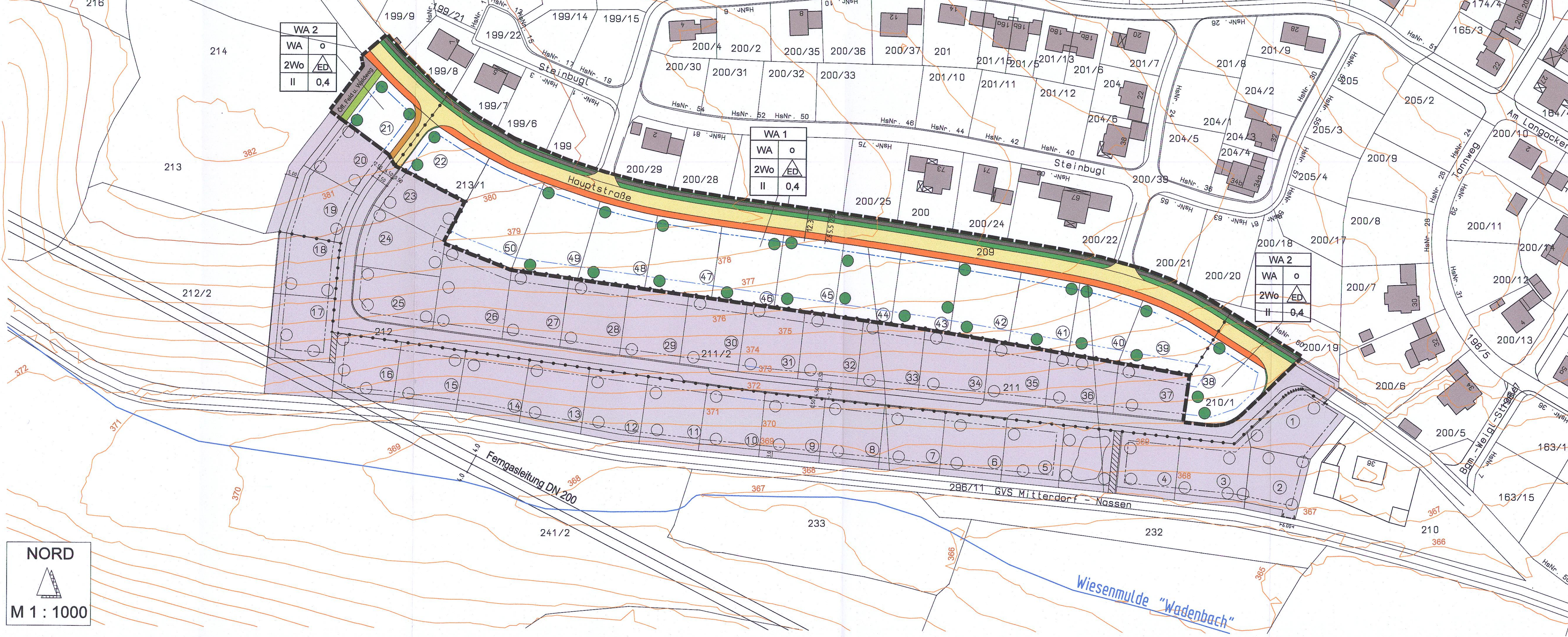
5. INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-86/2 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 04.04.2022 am 06.04.2022 ortsblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-86/2 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-86/2 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienst- stunden im Rathaus gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereit- gehalten 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.  
Bredl, Erste Bürgermeisterin

6. PLANUNG Ingenieurbüro Maier Entwurf: Falkensteiner Str. 1 93426 Roding  
16.12.2021

WA 2	
WA	o
2Wo	ED
II	0,4

WA 1	
WA	o
2Wo	ED
II	0,4

WA 2	
WA	o
2Wo	ED
II	0,4



NORD

M 1 : 1000

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. 6102-86/2** mit integrierter Grünordnung in der Fassung des Entwurfs vom 16.12.2021 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.

#### 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.

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.

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).

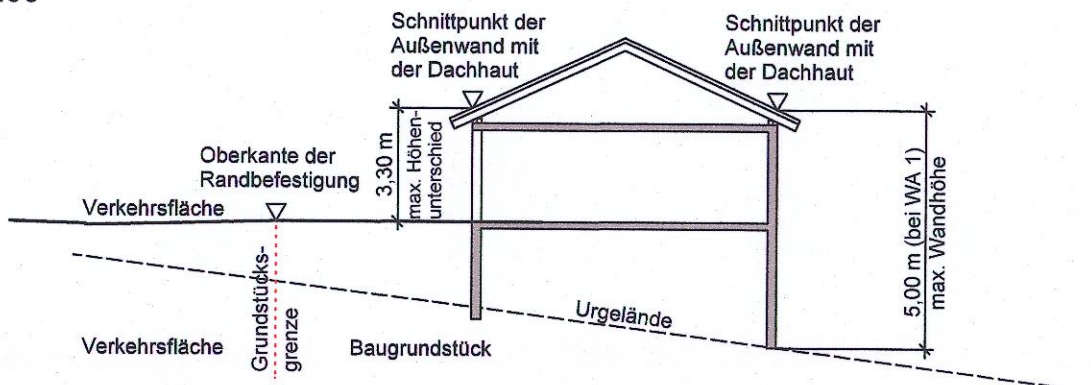
Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe von maximal 5,00 m zulässig.

**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.

### 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. 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, außer bei Flachdächern. Hier dürfen Aufständungen 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 m<sup>2</sup> 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 standortheimischen 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.

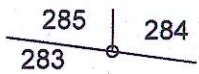
## 2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

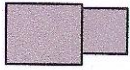
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes
	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenbegleitgrün (öffentlich)
	asphalтиerte Straßenverkehrsfläche
	Multifunktionsstreifen (Rasenfugenpflaster)
	Fussweg (Asphaltiert)
	Rad- und Fussweg (Betonsteinpflaster)
	öffentlicher Feld- und Waldweg
	Private Grünfläche mit Pflanzgebot für eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zur Baugebietseingrünung
	Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
	Bäume zu pflanzen privat (Standort nicht festgelegt)

# 3. Hinweise

## 3.1 Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



bestehende Wohngebäude und Nebengebäude



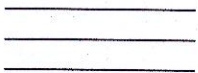
Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null



bestehende Grundstücksgrenze

14

Parzellennummer



Ferngasleitung mit Schutzabstand



Wiesenmulde Wadenbach



Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes  
Mitterdorf-Südhang Nr. 6102-86/0

## 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.



2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

MITTERDORF - SÜDHANG Nr. 6102-86/0

durch Aufstellung des 2. Änderungsdeckblattes

6102-86/2

**MITTERDORF - SÜDHANG Nr. 6102-86/2**

**ENTWURF**

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

S T A D T

R O D I N G

L A N D K R E I S

C H A M

R E G . - B E Z I R K

O B E R P F A L Z

in der Fassung  
vom 16.12.2021

1. ÄNDERUNGS-  
BESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 16.12.2021 die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MITTERDORF - SÜDHANG durch die Aufstellung des 2. Änderungsdeckblattes Nr. 6102-86/2 gem. §§ 2 Abs.1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 und Abs. 4 sowie 30 Abs.1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 02.02.2022 am 03.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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

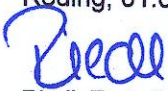
Der vom Stadtrat am 16.12.2021 gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-86/2 i. d. Fassung vom 16.12.2021 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2022 bis 14.03.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 02.02.2022 am 03.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3. SATZUNGS-  
BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.03.2022 den Bebauungsplan Nr. 6102-86/2 mit Begründung i. d. Fassung des Entwurfes vom 16.12.2021 als Satzung beschlossen.

4. AUSFERTIGUNG  
Roding, 01.04.2022

Der Bebauungsplan Nr. 6102-86/2 wird hiermit in der Fassung des Entwurfes vom 16.12.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

  
Riedl, Erste Bürgermeisterin



5. INKRAFTTRETEN

STADT RODING  
Roding, 06.04.2022

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-86/2 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 04.04.2022 am 06.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-86/2 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-86/2 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB 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:

16.12.2021





STADT RODING  
Schulstraße 15  
93426 RODING



## B E G R Ü N D U N G

zum

### 2. B E B A U U N G S P L A N - Ä N D E R U N G S D E C K B L A T T M I T T E R D O R F - S Ü D H A N G Nr. 6102-86/2

mit grünordnerischen Festsetzungen

ENTWURF in der Fassung vom 16.12.2021

GEMEINDE	: STADT RODING
LANDKREIS	: CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	: OBERPFALZ

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. VERFAHRENSWAHL .....</b>	<b>3</b>
<b>3. INHALT DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>4</b>
<b>5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....</b>	<b>4</b>
5.1. LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN.....	4
5.2. IMMISSIONSSCHUTZ.....	4
<b>6. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH .....</b>	<b>5</b>
<b>7. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>5</b>
7.1. GRÖÖE DES GELTUNGSBEREICHS.....	5
7.2. FLÄCHENNUTZUNG .....	5
7.3. AMTLICHE FLÄCHENGRÖÖEN DER EINZELNEN BAUPARZELLEN .....	6
<b>8. VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>6</b>
<b>9. PLANUNG .....</b>	<b>6</b>

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Da die Erschließungsplanung nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6102-86/0 übereinstimmte, wurde die „Hauptstraße“ schmaler als eigentlich geplant ausgebaut. Dieser Planungsfehler wurde jedoch leider erst bei der Vermessung des Baugebiets festgestellt. Da die Erschließungsanlage zu diesem Zeitpunkt bereits fertiggestellt war, wurden die Bauparzellen entlang der „Hauptstraße“ entsprechend der geringeren Straßenbreite größer vermessen. Der Bebauungsplan verändert sich jedoch nicht automatisch mit. Deswegen liegt jetzt ein Teil der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Rad- und Fußweg) auf den privaten Bauparzellen. Die Baugrenze, die eigentlich 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt liegen sollte, weist dadurch einen größeren Abstand zur tatsächlichen Grundstücksgrenze von bis zu knapp 5 m auf. Dies führt nun zu Abweichungen der privaten Bauvorhaben auf Kosten der Bauherren, die ihre Gebäude verständlicherweise meist möglichst weit nach Norden setzen, um mehr Platz auf der Südseite zu erhalten. Um diese Abweichungen zu vermeiden, soll der Bereich entlang der „Hauptstraße“ an die tatsächlich hergestellte Breite der Erschließungsstraße angepasst und die Baugrenze wieder entsprechend der eigentlichen Planung 3 m von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen entfernt festgesetzt werden.

Der Stadtrat hat aus diesen Gründen in seiner Sitzung am 16.12.2021 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Mitterdorf – Südhang Nr. 6102-86/0 inkl. Änderung des 1. Änderungsdeckblattes Nr. 6102-86/1 im beschleunigten Verfahren durch Aufstellung eines 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-86/2 beschlossen.

## 2. VERFAHRENSWAHL

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt, da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt sowie eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt:

Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland):	12.435 m <sup>2</sup>
x festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
= zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche:	4.974 m <sup>2</sup>

## 3. INHALT DER ÄNDERUNG

### 3.1

Die öffentliche Verkehrsfläche der „Hauptstraße“ wird auf die tatsächlich hergestellte Breite angepasst. Diese reduziert sich dabei von 13,50 m auf 12,30 m.

### 3.2

Aufgrund Ziff. 3.1 wird die Baugrenze entlang der „Hauptstraße“ dahingehend verändert, dass diese wieder entsprechend der eigentlichen Planung 3 m von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen entfernt festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen bleiben gegenüber dem 1. Änderungsdeckblatt Nr. 6102-86/1 unverändert.

Mit Inkrafttreten des 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gelten für den Änderungsbe-  
reich nur noch die Festsetzungen des 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-  
86/2.

#### **4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt wird aus dem mit Bescheid des Landratsamtes  
Cham vom 20.04.2020, Az. BauR-6100.1-2069-2018-FP F.Nr. 23.I.14 genehmigten und am  
28.05.2020 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan-Änderungsdeckblatt Nr. 6100-35/14  
entwickelt. Das Gebiet ist darin bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4  
BauNVO dargestellt.

Die Art der baulichen Nutzung 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 Mastschwei-  
nehaltung, ca. 400 m südlich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem großen Milchviehstall.  
Im Geltungsbereich können daher Geruchseindrücke wahrnehmbar sein, die durch diese um-  
liegenden 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 festge-  
stellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch  
Geruchsimmissionen für das Plangebiet zu erwarten sind.

Zusammenfassendes Ergebnis aus dem Gutachten:

Der nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete einschlägige Immissi-  
onswert von 10 % der Jahresstunden kann eingehalten werden. Schädliche Umwelteinwir-  
kungen in Form erheblicher Belästigungen durch Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 Bun-  
desimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind damit im Geltungsbereich des Bebauungspla-  
nes 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 erforderli-  
chen 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 Mastschweine-  
betriebs deutlich erhöht und der Betrieb in seiner zukünftigen Entwicklung nicht einge-  
schränkt.

## 6. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATUR-SCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH

Das 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt setzt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB über die Grundflächenzahl eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest (siehe auch Ziff. 2. Verfahrenswahl). Außerdem erfüllt das Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt die Belange nach § 1 BauGB, denn er dient der Innenentwicklung.

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). 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 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 ist bereits erschlossen. Da der Geltungsbereich durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung auch nicht 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. 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 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes umfasst eine Fläche von insgesamt 18.060 m<sup>2</sup> = 1,806 ha.

### 7.2. Flächennutzung

Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland)	12.435 m <sup>2</sup>	68,85 %
Öffentliche Verkehrsfläche „Hauptstraße“	5.486 m <sup>2</sup>	30,38 %
Öffentlicher Feld- und Waldweg	139 m <sup>2</sup>	0,77 %
<b>Gesamtfläche im Geltungsbereich</b>	<b>18.060 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

### 7.3. Amtliche Flächengrößen der einzelnen Bauparzellen

Parzelle 21	630 m <sup>2</sup>	Parzelle 44	783 m <sup>2</sup>
Parzelle 22	664 m <sup>2</sup>	Parzelle 45	812 m <sup>2</sup>
Parzelle 38	871 m <sup>2</sup>	Parzelle 46	832 m <sup>2</sup>
Parzelle 39	791 m <sup>2</sup>	Parzelle 47	893 m <sup>2</sup>
Parzelle 40	741 m <sup>2</sup>	Parzelle 48	895 m <sup>2</sup>
Parzelle 41	799 m <sup>2</sup>	Parzelle 49	993 m <sup>2</sup>
Parzelle 42	804 m <sup>2</sup>	Parzelle 50	1.144 m <sup>2</sup>
Parzelle 43	783 m <sup>2</sup>		

### 8. VERFAHRENSABLAUF

Vgl. hierzu die im 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt aufgeführten Verfahrensschritte Nrn. 1 - 5, die auch für diese Begründung Gültigkeit haben.  
Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2022 bis einschließlich 14.03.2022 im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.

### 9. PLANUNG

Bebauungsplan	Begründung zum Bebauungsplan
Ingenieurbüro Maier Falkensteiner Str. 1 93426 Roding Tel. 09461/9422-0	Stadtbauamt Roding Schulstraße 15 93426 Roding Tel.: 09461/9418-0

aufgestellt am: 16.12.2021 - Entwurf

STADT RODING  
Roding, 01.04.2022



Sabine Weixel  
Stellv. Stadtbaumeisterin



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin