



STADT RODING  
Schulstraße 15  
93426 RODING



## **BEGRÜNDUNG**

***gemäß §§ 9 Abs. 8 i. V. m. 2a Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB***

**zum**

**1. 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  
NEUBÄU AM SEE - FORSTSTRASSE NR. 6102-17/1  
mit grünordnerischen Festsetzungen**

Die Begründung beinhaltet einen Planausschnitt zur  
Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans

SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 23.11.2023

<b>GEMEINDE</b>	<b>: STADT RODING</b>
<b>LANDKREIS</b>	<b>: CHAM</b>
<b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	<b>: OBERPFALZ</b>

**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>4</b>
<b>4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>	<b>4</b>
<b>5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN .....</b>	<b>4</b>
5.1. FORSTWIRTSCHAFT.....	4
5.2. STRAßENVERKEHR.....	5
5.3. IMMISSIONSSCHUTZ.....	5
5.4. WASSERWIRTSCHAFT.....	5
<b>6. VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>5</b>
6.1. WASSERVERSORGUNG.....	5
6.2. ABWASSERBESEITIGUNG .....	5
6.3. STROM- UND GASVERSORGUNG.....	5
6.4. ABFALLBESEITIGUNG .....	5
<b>7. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH.....</b>	<b>6</b>
<b>8. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>6</b>
8.1. GRÖßE DES GELTUNGSBEREICHS.....	6
8.2. FLÄCHENNUTZUNG.....	6
8.3. FLÄCHENGRÖßEN DER EINZELNEN GRUNDSTÜCKE.....	7
<b>9. VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>7</b>
<b>10. PLANUNG.....</b>	<b>7</b>

**ANLAGEN:**

**ANLAGE**

**PLANAUSSCHNITT ZUR BERICHTIGUNG DES WIRKSAMEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NR. 6100-35**

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 610-10-17/0 wurde das Gebiet als Sondergebiet - Feriengebiet ausgewiesen. Dort waren eigentlich nur Gebäude zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Erschließung geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen (z. B. Ferienhäuser, Hotels, Fremdenappartements).

Da jedoch bereits alle bestehenden Gebäude mit dauerhaften Wohnsitzen belegt sind, ist die vorgenannte Gebietsart faktisch nicht mehr gegeben.

Deshalb soll der Bebauungsplan geändert und die Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes sollte dabei ebenfalls entsprechend der Nutzung von Feriengebiet in Wohngebiet geändert werden. Um jedoch Verwechslungen mit dem bestehenden Bebauungsplan „Neubäu – Ost“ zu vermeiden, wurde die Bezeichnung „Forststraße“ gewählt. Dadurch ist eine eindeutige Zuordnung gegeben. Ebenso angepasst wird der neue Name des Ortsteils: Neubäu am See.

Darüber hinaus sollen mit der Änderung 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.

Der Stadtrat hat aus diesen Gründen in seiner Sitzung am 21.03.2019 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 Feriengebiet Neubäu– Ost Nr. 610-10-17/0 im beschleunigten Verfahren durch Aufstellung eines 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-17/1 beschlossen.

## 2. VERFAHRENSWAHL

Das ursprüngliche Plangebiet liegt bereits innerhalb des Siedlungsbereichs von Neubäu am See, ist bereits vollständig bebaut und wird auch nicht erweitert. Insoweit liegt hier eine Innenbereichslage im Sinne des § 34 BauGB vor.

Eine nachteiligere Art der baulichen Nutzung wird ebenfalls nicht festgesetzt. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist die Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum möglich.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden somit 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 m<sup>2</sup> festsetzt:

Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland):	11.611 m <sup>2</sup>
x festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ):	<u>0,4</u>
= zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche:	<u>4.644 m<sup>2</sup></u>

### **3. INHALT DER ÄNDERUNG**

#### **3.1**

Das im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 610-10-17/0 festgesetzte Sondergebiet wird mit der Änderung künftig als WA-Fläche dargestellt, da im Bestand tatsächlich keine Ferien- sondern nur Wohnnutzung vorhanden ist.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und zur Wahrung der Gebietsverträglichkeit, sowie zum Schutz der Nachbarschaft und Wohnbebauung im Westen und Norden werden jedoch die im WA grundsätzlich zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.

#### **3.2**

Darüber werden mit der Änderung wie unter Ziff. 1. bereits beschrieben die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen neu gestaltet und strukturiert, sodass sie den aktuellen Standards und Vorgaben entsprechen.

Mit Inkrafttreten des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gelten für den Änderungsbereich nur noch die Festsetzungen des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-17/1.

### **4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Das 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt weicht von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab, der das Plangebiet noch als Sondergebiet – Feriengebiet (SO<sub>F</sub>) darstellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan deshalb dahingehend zu berichtigen, dass die SO-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. Hierzu wird auf die Anlage – Planausschnitt zur Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans Nr. 6100-35 – zu dieser Begründung verwiesen.

### **5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN**

#### **5.1. Forstwirtschaft**

Im Süden und Osten des Plangebiets grenzen Waldflächen an. In der Folge von Starkwind oder Schneefall können Bäume brechen und umstürzen oder Äste herabfallen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan unter Ziff. 3.2.2 enthalten.

Etwaige Auflagen, z. B. Verstärkung der Dachkonstruktion, sind im Baugenehmigungsverfahren zu verfügen.

## **5.2. Straßenverkehr**

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße CHA 31. Von dieser überörtlichen Straße gehen Lärmemissionen aus. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes aber nicht zu erwarten.

## **5.3. Immissionsschutz**

Die Tennisanlage (vier Tennisplätze) auf dem Grundstück Flur-Nr. 592/7, Gemarkung Neubäu am See, wurde 2018 im Zuge der Bauleitplanung zur Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Altenkreith – Sanddickicht Nr. 6102-28/4 zurückgebaut und dauerhaft als Ausgleichsfläche angelegt. Eine Wiederaufnahme der Nutzung als Sportanlage ist daher weder geplant noch möglich. Deshalb ist auch keine Konfliktsituation hinsichtlich einer Lärmbelastung zwischen dem Wohngebiet und der Sportanlage zu erwarten. Eine schalltechnische Untersuchung erübrigt sich somit ebenfalls.

## **5.4. Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt unterhalb von Forst- und Waldflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Sofern neue Bauvorhaben realisiert werden, sollen derartige Risiken bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden. Auch darf das natürliche Abflussverhalten nicht so verändert oder verstärkt werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

# **6. VER- UND ENTSORGUNG**

## **6.1. Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Kreiswerke Cham.

## **6.2. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser muss in den Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser kann in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden.

## **6.3. Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

## **6.4. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist zentral durch die Kreiswerke Cham - Abfallwirtschaft geregelt.

## 7. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT 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 m<sup>2</sup> fest und erfüllt zudem die Belange nach § 1 BauGB; es dient der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum (siehe hierzu auch Ziff. 2 dieser Begründung). Außerdem 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz (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 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. Das Plangebiet ist darüber hinaus bereits vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Dieser bebaute Bereich stellt daher auch tatsächlich keinen Eingriff in den Naturhaushalt mehr dar. Da durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung auch keine nachteiligere Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird sind ebenfalls keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB kann gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass von der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen, gleichzeitig aber auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen für das Plangebiet bzw. den Änderungsbereich zu erwarten sind.

## 8. FLÄCHENBILANZ

### 8.1. Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes umfasst eine Fläche von insgesamt 11.611 m<sup>2</sup> = 1,1611 ha.

### 8.2. Flächennutzung

Gesamtfläche der Bauparzellen ohne private Grünflächen	8.653 m <sup>2</sup>	74,53 %
Private Grünflächen (Gartenflächen)	2.744 m <sup>2</sup>	23,63 %
Verkehrsfläche: Eigentümerweg	214 m <sup>2</sup>	1,84 %
<b>Gesamtfläche im Geltungsbereich</b>	<b>11.611 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

### 8.3. Flächengrößen der einzelnen Grundstücke

Flur-Nr. 592/5	2.130 m <sup>2</sup>	Flur-Nr. 592/11	1.710 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 592/6	4.552 m <sup>2</sup>	Flur-Nr. 592/12	1.681 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 592/10	1.538 m <sup>2</sup>		

## 9. VERFAHRENSABLAUF

Vgl. hierzu die im 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt aufgeführten Verfahrensschritte Nrn. 1 - 8, 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 16.10.2023 bis einschließlich 15.11.2023 im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.

## 10. PLANUNG

Stadt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Tel. 09461/9418-0

aufgestellt am: 02.03.2023 - Vorentwurf  
geändert am: 28.09.2023 - Entwurf  
geändert am: 23.11.2023 - Satzungsfertigung

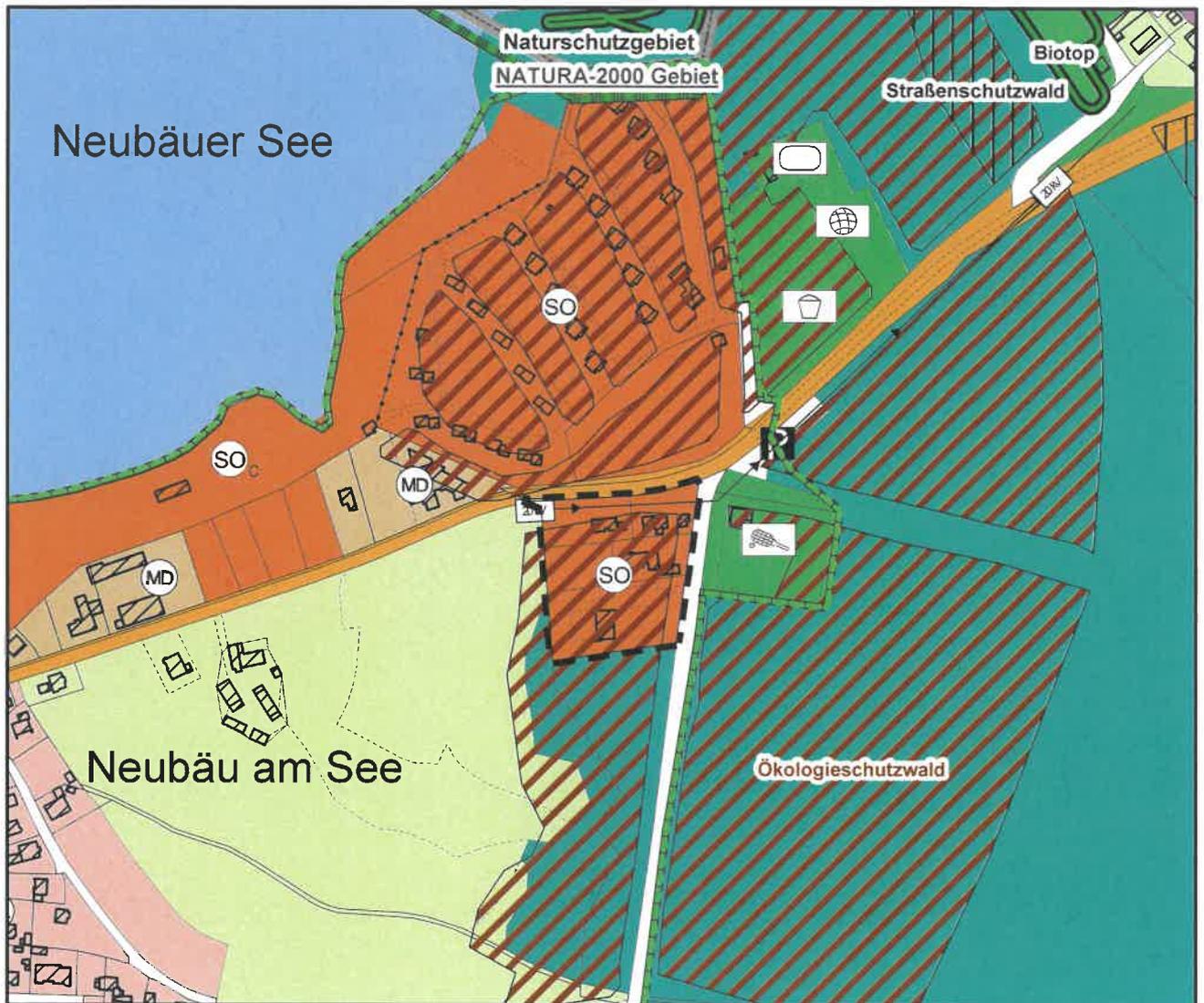
STADT RODING  
Roding, 14.12.2023

  
\_\_\_\_\_  
Philipp Demel  
Stadtbauamt



  
\_\_\_\_\_  
Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin

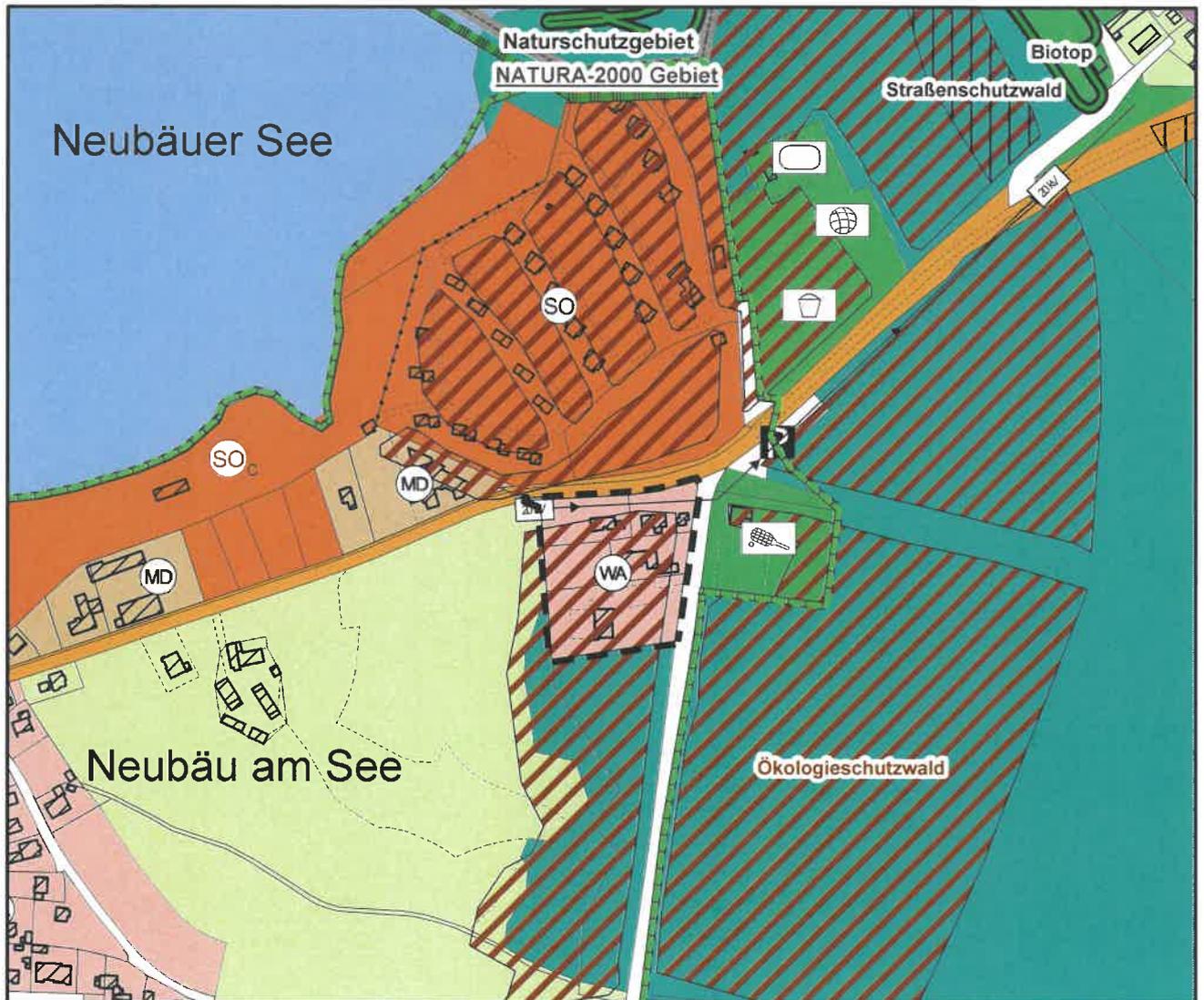
AUSSCHNITT M. 1 : 5000  
 AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 NR. 6100-35



ZEICHENERKLÄRUNG

- (WA) Allgemeine Wohngebiete
- (MD) Dorfgebiete
- (SO) Sondergebiete Erholung
- überörtlicher Straßenverkehr
- örtliche Verkehrsflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Abgrenzung des Berichtungsbereichs

AUSSCHNITT M. 1 : 5000  
 ZUR BERICHTIGUNG DES  
 WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 6100-35



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Dorfgebiete
-  Sondergebiete Erholung
-  überörtlicher Straßenverkehr
-  örtliche Verkehrsflächen
-  landwirtschaftliche Flächen
-  Waldflächen
-  Abgrenzung des Berichtungsbereichs

In allen übrigen Punkten bleibt der genehmigte  
 Flächennutzungsplan unberührt.

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1, 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 4 und 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan **NEUBÄU AM SEE - FORSTSTRASSE Nr. 6102-17/1** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 23.11.2023 als Satzung:

### 1. Textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA 1		Nutzungsschablone WA 1	
WA	0,4	Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl
II	o	max. zulässige Vollgeschosse	Bauweise
		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

#### 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.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

##### 1.2.2 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.  
 III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

##### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

###### Wohngebäude im WA 1

**Wandhöhe** Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 7,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die tiefste Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände.

**Firsthöhe** Die maximale Firsthöhe wird mit 10,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zelt Dach).

###### Wohngebäude im WA 2

**Wandhöhe** Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 10,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die tiefste Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände.

**Firsthöhe** Die maximale Firsthöhe wird mit 12,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zelt Dach).

###### Garagen und Carports im WA 1 und WA 2

**Wandhöhe** 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 traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 5,00 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die tiefste Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände.

#### 1.3 Bauweise

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

#### 1.4 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

#### 1.5 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, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.

Die Anzahl, Lage, Anordnung, Gestaltung und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der "Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS)" der Stadt Roding.

#### 1.6 Grundstückszufahrten

Im Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Außerhalb dieser Bereiche sind Grundstückszufahrten zulässig, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

#### 1.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,60 m über OK Urgelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von mindestens 15 cm frei bleiben.

#### 1.8 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.

#### 1.9 Grünordnung

Die nicht bebauten oder befestigten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig. Ein Traufstreifen aus Kies oder Schotter ist entlang von Gebäuden in einer Breite von maximal 50 cm zulässig.

Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische Gehölze des Naturraums 070 "Oberpfälzisches Hügelland" oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden.

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

#### 1.10 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 gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

#### 1.11 Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Eine ständige Beleuchtung des Außenbereichs ist nicht erlaubt. Eine temporäre Beleuchtung, z. B. mit Bewegungsmelder, ist zulässig.

### 2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Eigentümerweg
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Private Grünfläche: Gartenfläche

-  bestehende Abwasserleitung der BR Betriebsgesellschaft mbH Roding
-  mit Leitungsrecht für die Abwasserleitung belastete Fläche

### 3. Hinweise

#### 3.1 Zeichnerische Hinweise

 bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer

 bestehende Gebäude, Hausnummer

 Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe in Meter über NHN (Höhen im amtlichen Höhenbezugssystem DHN2016)

#### 3.2 Textliche Hinweise

##### 3.2.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser muss in den Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser kann in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden.

##### 3.2.2 Baumwurfgefahr

Im Bereich des angrenzenden Waldes können in der Folge von Starkwind oder Schneefall Bäume brechen und umstürzen oder Äste herabfallen.

##### 3.2.3 Hanglage / Hangwasser

Das Planungsgebiet liegt unterhalb von Forst- und Waldflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Sofern neue Bauvorhaben realisiert werden, sollen derartige Risiken bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert oder verstärkt werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

##### 3.2.4 Natürliche Baustoffe

Es sollten natürliche Baustoffe verwendet werden.

##### 3.2.5 Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

##### 3.2.6 Natur- und Artenschutz

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dürfen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz Bäume bzw. Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar abgeschnitten werden.

##### 3.2.7 Kinderspielfläche

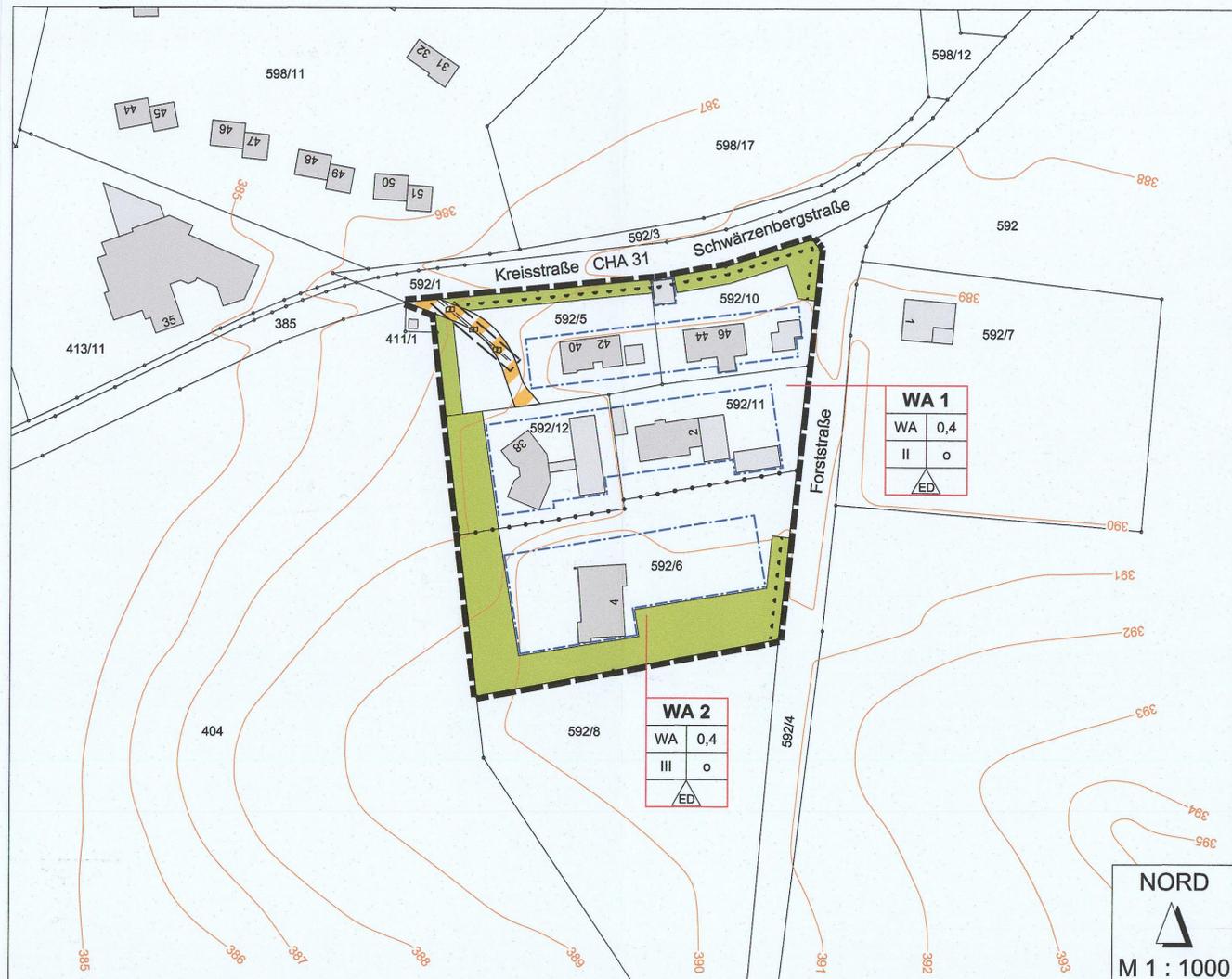
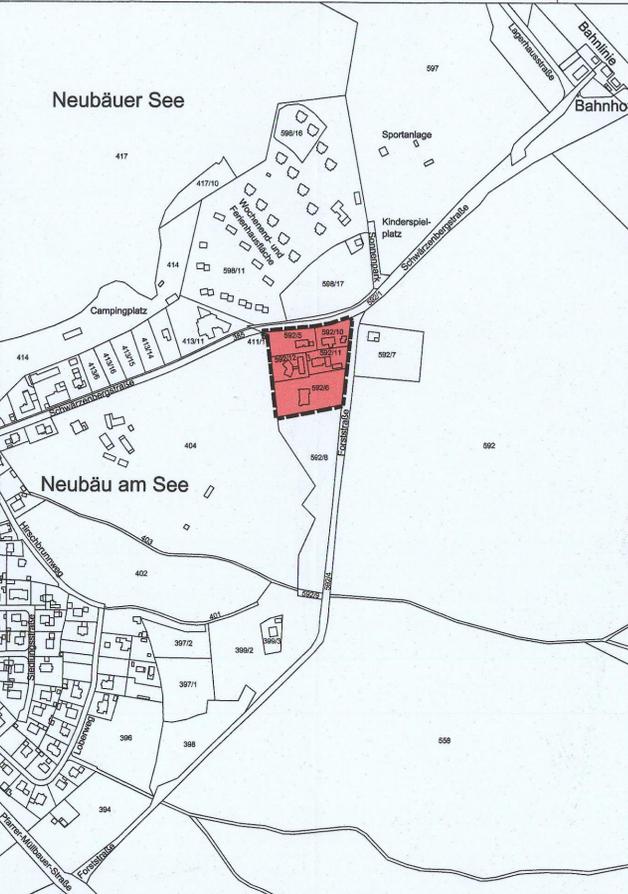
Die Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der erforderlichen privaten Kinderspielfläche richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der Satzung über die Kinderspielfläche in der Stadt Roding (Kinderspielflächezusatzung).

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 5000

### Zeichenerklärung zum Übersichtslageplan

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans FERIENGEBIET NEUBÄU - OST Nr. 610-10-17/0
-  Umgrenzung des Geltungsbereiches des 1. Änderungsdeckblattes NEUBÄU AM SEE - FORSTSTRASSE Nr. 6102-17/1

NORD



1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes FERIENGEBIET NEUBÄU - OST Nr. 610-10-17/0 durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes

**NEUBÄU AM SEE - FORSTSTRASSE Nr. 6102-17/1** im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

STADT RADING  
 LANDKREIS CHAM  
 REG. - BEZIRK OBERPFALZ

6102-17/1  
 SATZUNGS-FERTIGUNG  
 in der Fassung vom 23.11.2023

- ÄNDERUNGS-BESCHLUSS** Der Stadtrat hat am 21.03.2019 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes FERIENGEBIET NEUBÄU - OST durch die Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes Nr. 6102-17/1 gemäß § 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 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 26.03.2019 am 28.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-17/1 in der Fassung vom 02.03.2023 hat in der Zeit vom 13.03.2023 bis 12.04.2023 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 08.03.2023, ortsüblich bekannt gemacht am 09.03.2023, hingewiesen.
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG** Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-17/1 in der Fassung vom 02.03.2023 mit Email vom 09.03.2023 übersandt und eine angemessene Frist bis 12.04.2023 zur Äußerung gegeben.
- ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG** Der vom Stadtrat am 28.09.2023 im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-17/1 in der Fassung vom 28.09.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2023 bis 15.11.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 10.10.2023 am 12.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- BEHÖRDEN-BETEILIGUNG** Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-17/1 in der Fassung vom 28.09.2023 mit Email vom 12.10.2023 übersandt und eine angemessene Frist bis 15.11.2023 zur Äußerung gegeben.
- SATZUNGS-BESCHLUSS** Die STADT RADING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2023 den Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 mit Begründung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 23.11.2023 als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNG** Der Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung Roding, 14.12.2023 vom 23.11.2023 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.  
 Riedl  
 Erste Bürgermeisterin
- INKRAFTTRETEN** Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 15.12.2023 am 18.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 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
- PLANUNG** Stadtbauamt Roding Vorentwurf: 02.03.2023  
 Schulstraße 15 Entwurf: 28.09.2022  
 93426 Roding Satzungsfertigung: 23.11.2023  
 I. A. Fink

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1, 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 4 und 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan **NEUBÄU AM SEE - FORSTSTRASSE Nr. 6102-17/1** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 23.11.2023 als Satzung:

# 1. Textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

<b>WA 1</b>	
WA	0,4
II	o
	

<b>Nutzungsschablone WA 1</b>	
Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl
max. zulässige Vollgeschosse	Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

## 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.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

### 1.2.2 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.

III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

#### Wohngebäude im WA 1

**Wandhöhe** Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 7,50 m festgesetzt.  
Unterer Bezugspunkt ist die tiefste Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände.

**Firsthöhe** Die maximale Firsthöhe wird mit 10,00 m festgesetzt.  
Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

## Wohngebäude im WA 2

- Wandhöhe** Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 10,50 m festgesetzt.  
Unterer Bezugspunkt ist die tiefste Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände.
- Firsthöhe** Die maximale Firsthöhe wird mit 12,50 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 im WA 1 und WA 2

- Wandhöhe** 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 traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 5,00 m zulässig.  
Unterer Bezugspunkt ist die tiefste Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände.

### 1.3 Bauweise

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

### 1.4 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

### 1.5 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, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.

Die Anzahl, Lage, Anordnung, Gestaltung und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der "Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS)" der Stadt Roding.

### 1.6 Grundstückszufahrten

Im Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Außerhalb dieser Bereiche sind Grundstückszufahrten zulässig, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

## 1.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,60 m über OK Urgelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von mindestens 15 cm frei bleiben.

## 1.8 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.

## 1.9 Grünordnung

Die nicht bebauten oder befestigten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Schottergärten sind nicht zulässig. Ein Traufstreifen aus Kies oder Schotter ist entlang von Gebäuden in einer Breite von maximal 50 cm zulässig.

Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische Gehölze des Naturraums 070 "Oberpfälzisches Hügelland" oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden.

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

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

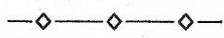
## 1.11 Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Eine ständige Beleuchtung des Außenbereichs ist nicht erlaubt. Eine temporäre Beleuchtung, z. B. mit Bewegungsmelder, ist zulässig.

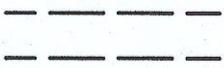
# 2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Eigentümerweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Private Grünfläche: Gartenfläche



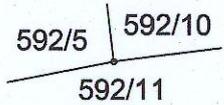
bestehende Abwasserleitung der BR Betriebsgesellschaft mbH Roding



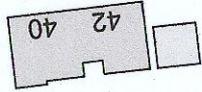
mit Leitungsrecht für die Abwasserleitung belastete Fläche

## 3. Hinweise

### 3.1 Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



bestehende Gebäude, Hausnummer



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

### 3.2 Textliche Hinweise

#### 3.2.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser muss in den Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser kann in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden.

#### 3.2.2 Baumwurfgefahr

Im Bereich des angrenzenden Waldes können in der Folge von Starkwind oder Schneefall Bäume brechen und umstürzen oder Äste herabfallen.

#### 3.2.3 Hanglage / Hangwasser

Das Planungsgebiet liegt unterhalb von Forst- und Waldflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Sofern neue Bauvorhaben realisiert werden, sollen derartige Risiken bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert oder verstärkt werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

#### 3.2.4 Natürliche Baustoffe

Es sollten natürliche Baustoffe verwendet werden.

#### 3.2.5 Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

#### 3.2.6 Natur- und Artenschutz

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dürfen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz Bäume bzw. Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar abgeschnitten werden.

#### 3.2.7 Kinderspielplätze

Die Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der erforderlichen privaten Kinderspielplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der Satzung über die Kinderspielplätze in der Stadt Roding (Kinderspielplatzsatzung).

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M. 1 : 5000

## Zeichenerklärung zum Übersichtslageplan



Geltungsbereich des Bebauungsplans FERIENGEBIET NEUBÄU - OST  
Nr. 610-10-17/0



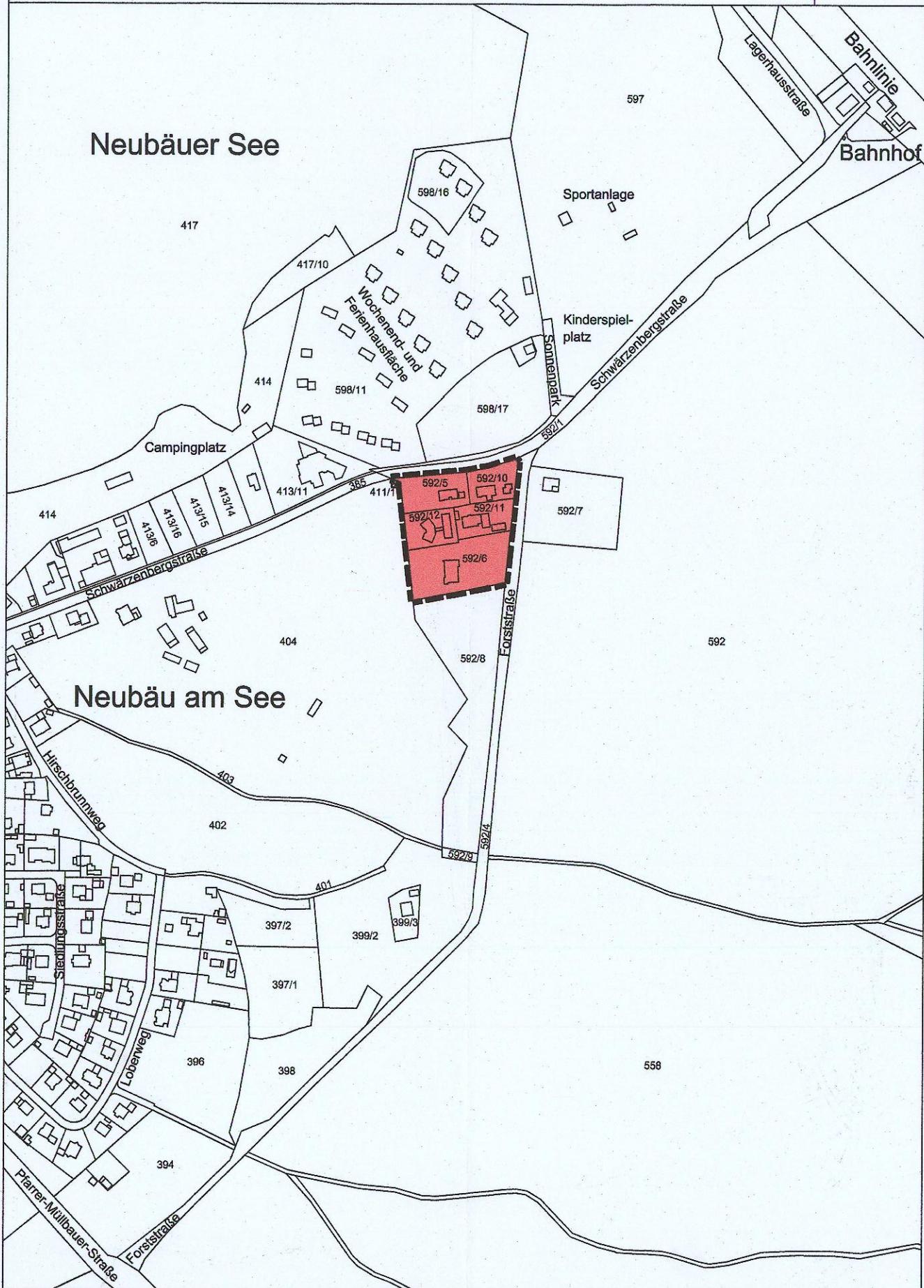
Umgrenzung des Geltungsbereichs des 1. Änderungsdeckblattes  
NEUBÄU AM SEE - FORSTSTRASSE Nr. 6102-17/1

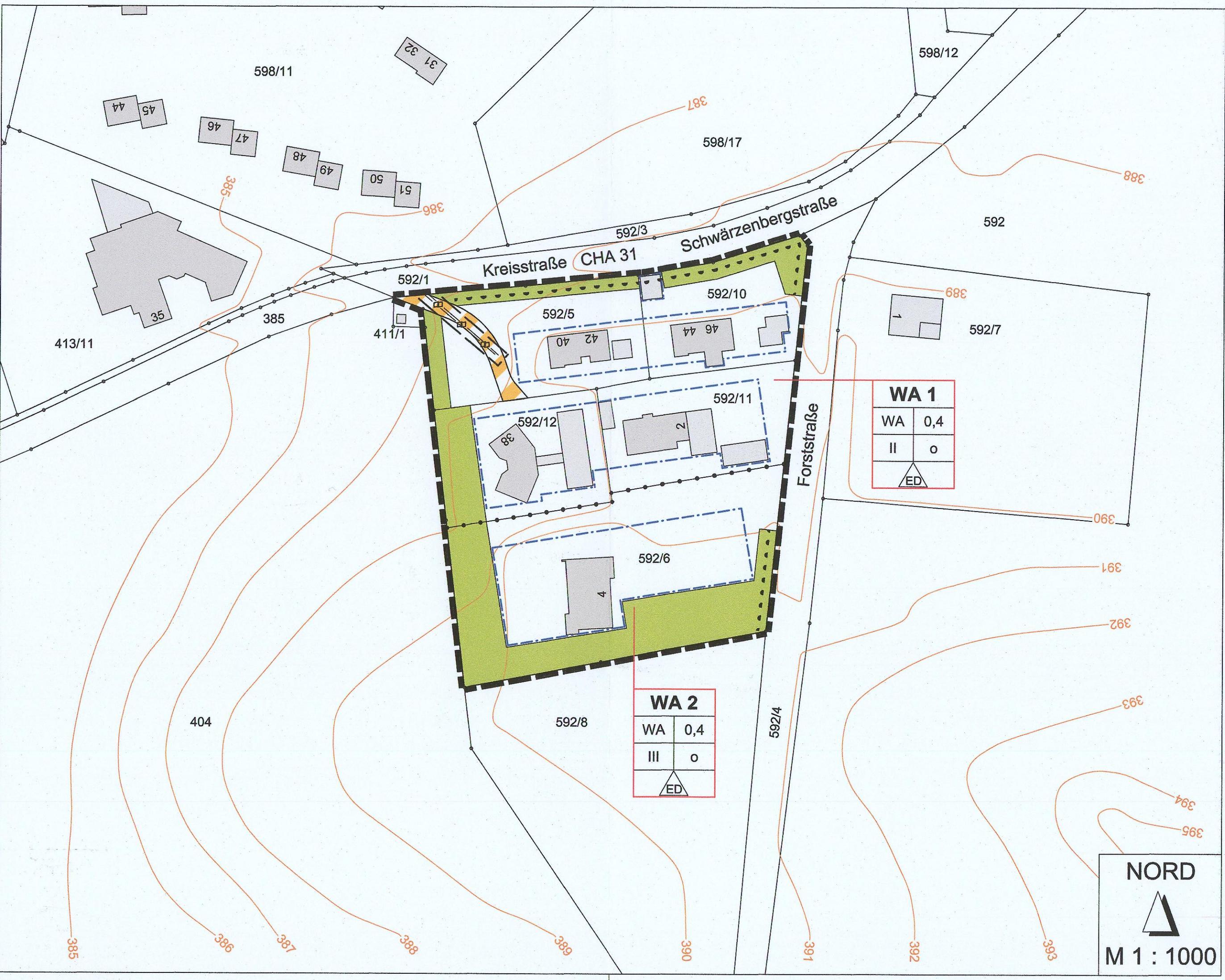
NORD



Neubauer See

Neubäu am See





**WA 1**

WA	0,4
II	o
△ ED	

**WA 2**

WA	0,4
III	o
△ ED	

**NORD**



**M 1 : 1000**

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes  
FERIENGEBIET NEUBÄU - OST Nr. 610-10-17/0  
durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes

6102-17/1

## NEUBÄU AM SEE - FORSTSTRASSE Nr. 6102-17/1

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 E G . - B E Z I R K

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

### SATZUNGS- FERTIGUNG

in der Fassung  
vom 23.11.2023

#### 1. ÄNDERUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 21.03.2019 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes FERIENGEBIET NEUBÄU - OST durch die Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes Nr. 6102-17/1 gemäß §§ 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 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 26.03.2019 am 28.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-17/1 in der Fassung vom 02.03.2023 hat in der Zeit vom 13.03.2023 bis 12.04.2023 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 08.03.2023, ortsüblich bekannt gemacht am 09.03.2023, hingewiesen.

#### 3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 4 Abs. 1 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-17/1 in der Fassung vom 02.03.2023 mit Email vom 09.03.2023 übersandt und eine angemessene Frist bis 12.04.2023 zur Äußerung gegeben.

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

Der vom Stadtrat am 28.09.2023 im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-17/1 in der Fassung vom 28.09.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2023 bis 15.11.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 10.10.2023 am 12.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 5. BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 4 Abs. 2 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-17/1 in der Fassung vom 28.09.2023 mit Email vom 12.10.2023 übersandt und eine angemessene Frist bis 15.11.2023 zur Äußerung gegeben.

#### 6. SATZUNGS- BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2023 den Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 mit Begründung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 23.11.2023 als Satzung beschlossen.

#### 7. AUSFERTIGUNG Roding, 14.12.2023

Der Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 23.11.2023 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Riedl  
Erste Bürgermeisterin

#### 8. INKRAFTTRETEN STADT RODING Roding, 18.12.2023

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 15.12.2023 am 18.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 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

#### 9. PLANUNG

Stadtbauamt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Vorentwurf: 02.03.2023  
Entwurf: 28.09.2022  
Satzungsfertigung: 23.11.2023

i. A. Fink