

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1, 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 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 **RODING - BRANTL-AREAL Nr. 6102-100/0** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | | | |
|---------------------------|--------------------------|--|---|
| MI | o | Art der baulichen Nutzung | offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO |
| GRZ 0,6 | IV | Grenzflächenzahl - GRZ § 19 BauNVO | maximal zulässige Vollgeschosse |
| Wandhöhe W 1 max. 12,60 m | FFB EG = 378,46 m ü. NNH | max. zulässige Wandhöhe bei 4 Vollgeschossen OK FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut | Maximale Höhe Fertigfußboden über NNH: 378,46 m |

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.
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet (MI)
- 0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

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)

- IV** Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist als rückversetztes Staffelgeschoss auszubilden. Beim WG 1 und W 4 muss der Rückversatz zur öffentlichen Verkehrsfläche hin min. 2,50 m betragen.
- III** Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist als rückversetztes Staffelgeschoss auszubilden. Beim W 3 muss der Rückversatz zur öffentlichen Verkehrsfläche hin min. 2,50 m betragen.

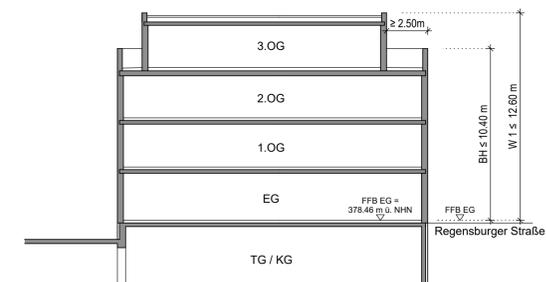
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

| | | | |
|-----------------------------------|---|-----------------|------------------------|
| Wohn- und Geschäftsgebäude | WG 1: zulässige Wandhöhe zulässige Brüstungshöhe | W 1 BH | ≤ 12,60 m ≤ 10,40 m |
| Wohngebäude | W 2 und W 3: zulässige Wandhöhe zulässige Brüstungshöhe | W 2 + W 3 BH | ≤ 9,60 m ≤ 7,50 m |
| | W 4: zulässige Wandhöhe zulässige Brüstungshöhe | W 4 BH | ≤ 12,60 m ≤ 10,40 m |

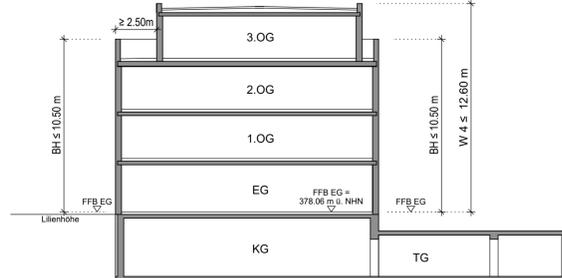
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 7 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,0 m nicht überschreiten. Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 4,50 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die tiefste Stelle des natürlichen Geländes.

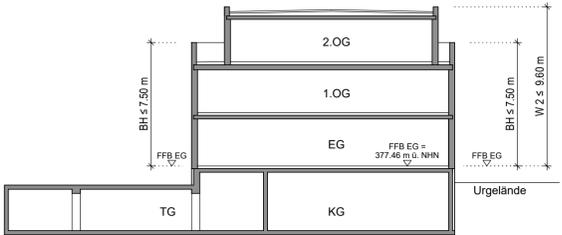
Regelbeispiel für Bebauung WG 1 nach Ziffer 1.2.2 und 1.2.3 M 1:200



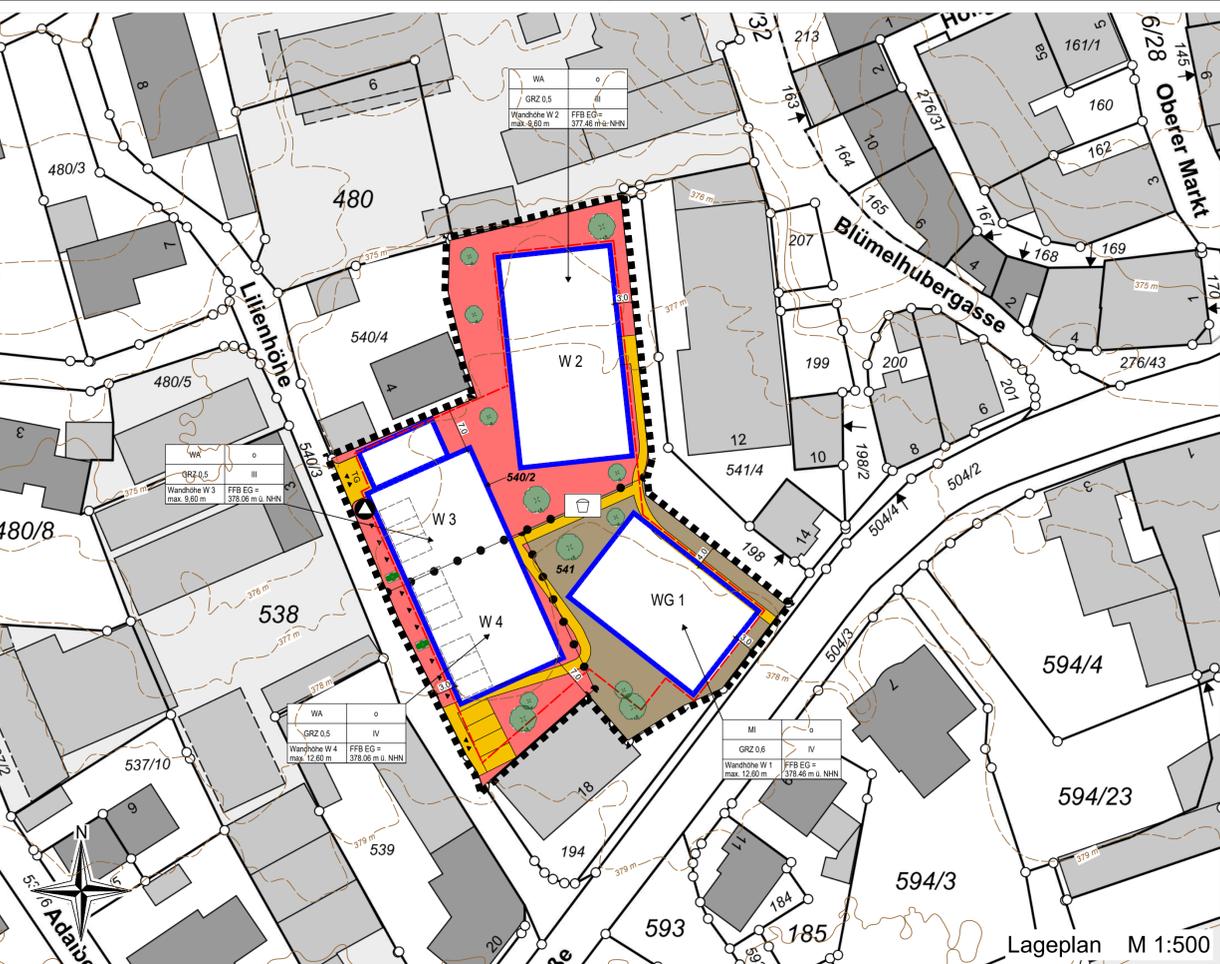
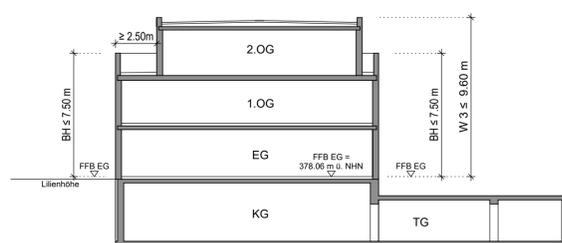
Regelbeispiel für Bebauung W 4 nach Ziffer 1.2.2 und 1.2.3 M 1:200



Regelbeispiel für Bebauung W 2 nach Ziffer 1.2.2 und 1.2.3 M 1:200



Regelbeispiel für Bebauung W 3 nach Ziffer 1.2.2 und 1.2.3 M 1:200



1.12 Grünordnung

Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nichtüberbauten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sowie die nicht anderweitig genutzten Flächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen oder Grünflächen auszubilden. Im Bereich der privaten Eingrünung sind gemischte, freiwachsende Strauch- und Gehölzstrukturen anzulegen.

Artenliste, Pflanzgebot
Bei der Gehölzverwendung ist soweit verfügbar auf das Einbringen heimischen Pflanzenmaterials zu achten. Die Grundstücksflächen sind mit Großgehölzen zu überstellen.

Ausdrücklich erwünscht und zulässig ist die Pflanzung von Obstbäumen. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

Mobile Bepflanzungen an der Lilienhöhe
Die oberirdischen Stellplätze entlang der Ortsstraße „Lilienhöhe“ sind durch mobile Bepflanzungen (oder durch 2 mobile Baumstandorte) zu gliedern. Je drei Stellplätze ist ein mobiler Pflanztrög vorzusehen. Die Pflanztröge müssen eine Mindestgröße von 1,80/1,20/1,20 m nachweisen und entsprechend mit Baum- und Drainsubstrat aufgefüllt werden. Zur dauerhaften Unterhaltung und Pflege ist eine regelmäßige Wasserung und Düngung nachzuweisen.



1.3 Bauweise

- O Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- △ Nur Einzelhäuser zulässig

1.4 Abstandsflächen

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

1.5 Gestaltung der Dächer

zulässige Dachformen: Flachdach, Walmdächer und Satteldächer bis max. 15° Dachneigung

Dächer sind im Verhältnis 50:50 zu begrünen und mit einer PV-Anlage / Sonnenkollektoren auszustatten.

1.6 Stellplätze

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. Die sich daraus ergebende Anzahl an Stellplätzen ist auf den eigenen Baugrundstücken grundsätzlich in Tiefgaragen nachzuweisen. Es dürfen maximal 20 Stellplätze oberirdisch geschaffen werden. Abweichend von § 10 Abs. 1 der „Stellplatzsatzung - StS“ der Stadt Roding dürfen entlang der Straßenverkehrsfläche „Lilienhöhe“ Flur-Nr. 540/3, Gemarkung Roding, auf der gesamten Länge Zufahrten oder oberirdische Stellplätze angeordnet werden, die direkt von der Verkehrsfläche aus angefahren werden.

1.7 Einfriedungen

Zulässig sind stab- und gitterförmige Zäune aus Holz und Metall sowie flächige Zaunfüllungen mit einer Höhe von maximal 1,80 m über Gelände. Durchgehende Zaunsockel aus Beton stellen Hindernisse für Kriechtiere und Kleinlebewesen dar und sind deshalb nicht zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden.

1.9 Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Außenbeleuchtung mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

1.10 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und sonstige befestigte Flächen soweit es die gesetzlichen Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten.

1.13 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nur mit gedrosseltem Abfluss ($q_{d,ss} = 30 \text{ l/(s ha)}$) und Retention, bemessen nach ATV-DVWK-A 117 (Wiederkehrtäufigkeit $n = 0,10 - 1 \text{ mal in 10 Jahren}$), gestattet.

2. Zeichnerische Festsetzungen (gemäß PlanZV)

| | | | |
|---------|--|---|------------------------------------|
| ----- | Geltungsbereich des Bebauungsplanes | ▲ | Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt |
| --- | Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO | ▼ | Zufahrt oberirdische Stellplätze |
| --- | Baugrenze Tiefgarage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 21a BauNVO | ○ | Flächen für die Abfallentsorgung |
| ---+--- | Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung | ■ | Allgemeines Wohngebiet (WA) |
| □ | Spielplatz | ■ | Mischgebiet (MI) |
| ○ | Standortvorschlag für das Anpflanzen eines einheimischen Laubbaums | ■ | Verkehrsflächen im Geltungsbereich |

3. Hinweise

3.1 Zeichnerische Hinweise

| | | | |
|------------|---|---|---------------------------------|
| 13 | Bestandsgebäude | ■ | Mobile Bepflanzung |
| 381 | Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null | □ | oberirdische Stellplätze |
| 5404/504/2 | bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer | ■ | WG 1 Wohn- und Geschäftsgebäude |
| ● | Standortvorschlag für das Anpflanzen eines einheimischen Laubbaums | ■ | W 2, W 3, W 4 Wohngebäude |

3.2 Textliche Hinweise

3.2.1 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers, des häuslichen Schmutzwasser ähnlichen Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers erfolgt zum jeweiligen Mischwasserkanal in der „Regensburger Straße“ und in der Straße „Lilienhöhe“ und damit zur öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage gemäß der Entwässerungssatzung (EWS) der Städtischen Betriebe Roding.

3.2.2 Wasserversorgung

Es erfolgt der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage gemäß der Wasserabgabensatzung (WAS) der Städtischen Betriebe Roding.

3.2.3 Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis (Art. 7 BayDSchG).

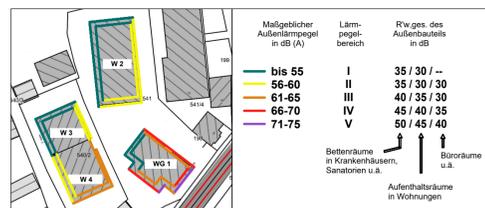
3.2.4 Spielplätze

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).

1.11 Schallschutzmaßnahmen

In der folgenden Tabelle sind die Lärmpegelbereiche für die Außenfassaden des Bauvorhabens und die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R_{w,ges}$ für die beabsichtigten Nutzungen und Fassadenseiten dargestellt.

| IO und Fassade | Lärmpegelbereich | Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R_{w,ges}$ | |
|---|------------------|---|-----------------|
| | | für Bellräume | für Wohnnutzung |
| Haus W 1 NW-Fassade Penthouse NW-Fassade | I | 30 | 30 |
| Haus W 3 NW-Fassade SW-Fassade Penthouse NW-Fassade Penthouse SW-Fassade | I | 30 | 30 |
| Haus W 2 W-Fassade N-Fassade Penthouse W-Fassade Penthouse N-Fassade | II | 35 | 30 |
| Haus W 3 NO-Fassade Penthouse NO-Fassade | II | 35 | 30 |
| Haus W 4 SW-Fassade Penthouse SW-Fassade | II | 35 | 30 |
| Haus W 2 O-Fassade S-Fassade Penthouse O-Fassade Penthouse S-Fassade | III | 40 | 35 |
| Haus WG 1 Penthouse SW-Fassade Penthouse NO-Fassade | III | 40 | 35 |
| Haus W 4 NO-Fassade SO-Fassade Penthouse NO-Fassade Penthouse SO-Fassade | III | 40 | 35 |
| Haus WG 1 NO-Fassade SO-Fassade SW-Fassade | IV | 45 | 40 |
| Haus WG 1 SO-Fassade | V | 50 | 45 |



| | |
|---|-------------------------------|
| BEBAUUNGSPLAN | 6102-100/0 |
| RODING – BRANTL-AREAL Nr. 6102-100/0 | 2. ENTWURF |
| STADT LANDKREIS REG.-BEZIRK | RODING CHAM OBERPFALZ |
| | in der Fassung vom 27.06.2024 |

| | |
|--|---|
| 1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS | Der Stadtrat hat am 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes RODING - BRANTL-AREAL Nr. 6102-100/0 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 12, 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 30 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 12.11.2019 am 14.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. |
| 2. ÄNDERUNG DES VERFAHRENS | Der Stadtrat hat am 06.02.2020 entgegen dem Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan nun als qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die Änderung des Verfahrens wurde mit Bekanntmachung vom 01.07.2020 am 02.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. |
| 3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG | Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-100/0 in der Fassung vom 21.04.2020 hat in der Zeit vom 06.07.2020 bis 05.08.2020 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 01.07.2020, ortsüblich bekannt gemacht am 02.07.2020, hingewiesen. |
| 4. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- UND 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. 6102-100/0 in der Fassung vom 21.04.2020 mit E-Mail vom 01.07.2020 übersandt und eine angemessene Frist bis 05.08.2020 zur Äußerung gegeben. |
| 5. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG | Der vom Stadtrat am 26.01.2023 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-100/0 in der Fassung vom 26.01.2023 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis 16.05.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 05.04.2023 am 06.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. |
| 6. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG | Der vom Stadtrat am 27.06.2024 gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-100/0 in der Fassung vom 27.06.2024 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Veröffentlichung und der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom am ortsüblich bekannt gemacht. |
| 7. SATZUNGS-BESCHLUSS | Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan RODING - BRANTL-AREAL Nr. 6102-100/0 mit Begründung in der Fassung der Satzungsfertigung vom als Satzung beschlossen. |
| 8. AUSFERTIGUNG | Der Bebauungsplan RODING - BRANTL-AREAL Nr. 6102-100/0 wird hiermit in der Fassung der Satzungsfertigung vom ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt. Riedl Erste Bürgermeisterin |
| 9. INKRAFTTRETEN | Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan RODING - BRANTL-AREAL Nr. 6102-100/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-100/0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-100/0 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 der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Riedl Erste Bürgermeisterin |
| 10. PLANUNG | bauer architektur & entwurf gmbh & co. kg martin bauer - dipl. ing. (th) gasserstr. 25 94357 konzell tel. 09963 / 290 975 fax 09963 / 943 760 info@bauer-konzell.de Vorentwurf: 21.04.2020 Entwurf: 26.01.2023 2. Entwurf: 27.06.2024 Satzungsfertigung: |