

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Gärten“, Gemeinde Roden

Die Gemeinde Roden erlässt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 und Art. 23 Gemeindeordnung (GO) folgende








## S a t z u n g




### § 1

Der Bebauungsplan „In den Gärten“, Gemeinde Roden wird in den nachstehenden Punkten geändert.

I. Planzeichen als Festsetzungen, II. Textliche Festsetzungen und III. Hinweise werden wie folgt **neu gefasst**:

#### I. Planzeichen als Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. Art. 81 BayBO

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Baulinie Die eingetragene Baulinie gilt nicht für Garagen und Nebengebäude
	Baugrenze
	Offene Bauweise
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Hauptfirstrichtung
	Strassenverkehrsflächen (Gehwege und Parkstreifen als Hinweis)


	Strassenbegrenzungslinie
	Geplante Abwasserableitung
	Geplante Wasserleitung


## II. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


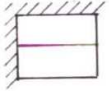
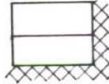
	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
GRZ	Max. zulässige Grundflächenzahl: 0,4
GFZ	Max. zulässige Geschossflächenzahl: 0,8

### Wandhöhe und Gesamthöhe

	<p>Für Gebäude mit diesem Symbol darf die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wandhöhe (H) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO <b>max. 5,50 m</b></li> <li>und die</li> <li>- Gesamthöhe (Wand und First) <b>max. 10,50 m</b></li> </ul> <p>über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände, gemessen am höchsten Geländepunkt an der hangseitigen Hausaußenkante betragen</p>
---	---

	<p>Für Gebäude mit diesem Symbol darf die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wandhöhe (H) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO <b>max. 6,00 m</b></li> </ul> <p>und die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamthöhe (Wand und First) <b>max. 11,00 m</b></li> </ul> <p>über Oberkante der jeweiligen Straße oder des Gehweges, gemessen am höchsten Straßen- oder Gehwegpunkt innerhalb der straßenseitigen Gebäudewand betragen.</p>
---	--

### Schallschutz




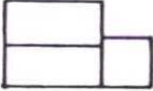


	<p>Bei den mit nebenstehendem Symbol gekennzeichneten Wohnhäusern sind Lüftungsfenster für Ruheräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) nur an den schallabgewandten Seiten (Süd und Ost) anzuordnen.</p>
	<p>Kennzeichnung der schallzugewandten Seite</p>
	<p>Kennzeichnung der schallabgewandten Seite</p>

### 2. WEITERE FESTSETZUNGEN

Dachform	Zulässig Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach, Flachdach
Dachneigung	0° - 48°
Stauraum	Zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den Garagen ist ein Stauraum von <b>mind. 5,00 m</b> einzuhalten.
Einfriedung	Entlang der Erschließungsstraßen darf die Höhe der Einfriedung max. 1,20 m betragen.
Abstandsflächen	Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

Beiplan	<p>BEIPLAN zum BEBAUUNGSPLAN ist der SCHNITTPLAN, Blatt 2 vom 13.11.1997 des Architekturbüros Willi Müller, Alfred-Ruppert-Str. 10, 97828 Marktheidenfeld</p> <p>BEIPLAN zum BEBAUUNGSPLAN ist der Plan: ERGÄNZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN, Blatt 1 vom 03.03.1998 des Architekturbüros Willi Müller, Alfred-Ruppert-Str. 10, 97828 Marktheidenfeld</p>
---------	---

### III. HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenzen
1872	Flurnummern
	Höhenlinie über NN
— 7,50 —	Maßangabe in Metern
	Vorgeschlagene Gebäude
	Vorhandene HD – Gasleitung NW 125 mit Schutzbereich
	Vorhandenes 20 kV – Kabel Bayernwerk AG mit beiderseits 1m Ausübungsbereich

<p>PFLANZBEISPIELE</p>	<p><b>FÜR BÄUME</b> Quercus petraiea (Traubeneiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula pendula (Birke), Fraxinus exelsior (Esche), Acer platanoides (Spitzahorn, Fagus sylvatica (Rotbuche) sowie heimische, hochstämmige Obstbäume.</p> <p><b>FÜR STRÄUCHER</b> Cornus sanguinea (Hartriege), Cornus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehendorn) Rosa canina (Heckenrose), Rubus frisosus (Brombeere), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster)</p>
------------------------	--

## § 2

Diese Satzung zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Marktheidenfeld, den 25.11.2013 (geändert 18.08.2014)

GEMEINDE RODEN

Dümig  
Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in seiner Sitzung vom 25.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2013 hat in der Zeit vom 03.02.2014 bis 03.03.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2014 hat in der Zeit vom 13.01.2014 bis 03.03.2014 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.08.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2014 bis 04.12.2014 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.08.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2014 bis 04.12.2014 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt / Gemeinde Roden hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom 08.05.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.08.2015 als Satzung beschlossen.

Roden den 08.05.2015

(Siegel)

.....  
(Ober-) Bürgermeister(in)

7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Roden, den 08.05.2015

(Siegel)

.....  
(Ober-) Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09.07.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Roden, den 10.08.2015

(Siegel)

.....  
(Ober-) Bürgermeister(in)