Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze räumlicher Geltungsbereich

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeinnes Wohngebiet (§4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§6 BauNVO)
- 9 — Gebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,35 / 0,4 — Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 - 1,2 — Geschoßflächenzahl
- II / III — Zahl der Vollgeschosse
- WH 4,00 - 6,20 m ü. EGFOK — Wandhöhe max. über Erdgeschoßfußbodenoberkante

3. Bauweise

- o — offen
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- vorgeschlagener Baukörper (WA) mit Angabe der Firstrichtung
- vorgeschlagener Baukörper MI) mit Angabe der Firstrichtung
- vorgeschlagener Baukörper (WA) Angabe der Firstrichtung nicht bindend

4. Überbaubare Flächen

- Baugrenze

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen / F + R
- ST — Stellplatzflächen öffentlich
- Zufahrtsbereich auf die Grundstücke / Stellplätze
- F — Fuß- und Wanderweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizität (Trafo)
- mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7. Grünflächen

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Randanpflanzung mit Pflanzbindung auf privatem Grund
- Baum (Bestand)
- Baum (Planung) auf öffentl. und privatem Grund
- Bäume auf privatem Grund mit Pflanzbindung
- Baum- und Strauchpflanzung mit Pflanzbindung
- Spielplatz

8. FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

- vorhandene Flächen für die Forstwirtschaft
- Nadelwald

9. FLÄCHEN MIT PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT

- Fläche für Baum- Strauchpflanzung mit Pflanzbindung
- Fläche für Strauchpflanzung mit Pflanzbindung

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Fläche für Zuwegungen (wassergebunden)
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- SD / WD / KWD, ZD / PD, FD — Sattel- Walm-,Krüppelwalmdach, Zelt-, Pultdach auch als versetztes Pultdach, Flachdach
- EGFOK — Erdgeschossfußbodenoberkante

Nutzungsschablone

Baugebiet 9

Gebiet	Wandhöhe max. Dachform Dachneigung Kniestock
Wandhöhe max. Dachform, -neigung Attika	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Vollgeschosse	Bauweise

HINWEISE

- 618 — bestehende Grundstücksgrenze und Flurstücknummer
- vorgeschlagene Grundstückseinteilung
- P30 — Parzellennummer Bestand
- 30 — Parzellennummer Erweiterung
- 385 — Höhenschichtlinie m.ü.NN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Trinkwasserversorgungsleitung
- Mischwasserkanal
- 20 kV - Mittelspannungskabel

VERFAHRENSVERMERKE

RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG

Der Gemeinde Bodenwöhr hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.03.2001 den Bebauungsplanes beschlossen, letztmalig am 04.03.2015 abgeändert, genehmigt und ortsüblich bekannt gemacht.

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2015 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

BEHÖRDEN / TRÄGERBETEILIGUNG

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2016 wurden die Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB in der Zeit vom 03.05.2016 bis 03.06.2016 beteiligt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2016 wurden gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2016 bis 03.06.2016 öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Bodenwöhr hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.06.2016 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 16.06.2016 als Satzung beschlossen.

Bodenwöhr, den

(Siegel)

.....

Stabl, 1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft grtreten.

Bodenwöhr, den

(Siegel)

.....

Stabl, 1. Bürgermeister

GEMEINDE BODENWÖHR

Deckblatt Nr. 8

Bebauungsplanänderung Nr. 8

Gebiet 4 und 5: Flurstück- Nr. 616
Planzeichnung
Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

BEBAUUNGS - MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Klause-Ludwigsheide

Troßmann+Partner
INGENIEURE
BERATENDE INGENIEURE BYIK-BAU

LANDSCHAFTSARCHITEKT FRANZ REMBOLD
WINDPARKSSING 8 - 92507 NABBURG
TEL.: 09606/1881 FAX: 09606/1324
info@buero-rembold.de www.buero-rembold.de

AUFTRAGGEBER: MJK Projektentwicklung GmbH & Co KG, Kirchweg 1, 92439 Bodenwöhr

MASSSTAB	:	1 : 750
AUFGESTELLT	:	29.03.2001
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN		
GEÄNDERT BEBAUUNGSPLAN	Änderung Nr.1 :	25.04.2002
	Änderung Nr.2 :	30.03.2006
	Änderung Nr.3 :	01.03.2012
	Änderung Nr.4 :	30.08.2012
	Änderung Nr.5 :	30.01.2013
	Änderung Nr.6 :	02.07.2014
	Änderung Nr.7 :	04.03.2015
Satzung Änderung Nr.8 :		29.06.2016

RIB/BW20150/SATZUNG_2016_KLUB.sda

GEMEINDE BODENWÖHR
Landkreis Schwandorf

BEBAUUNGSPLAN – ÄNDERUNG NR. 8

WA, MI, SO „Klause- Ludwigsheide“

Gebiet 4 und 5
Planzeichnung
Planungs- und Bauordnungsrecht

Auftraggeber:
MJK Projektentwicklung GmbH & Co KG
Kirchweg
92439 Bodenwöhr

Planersteller:
Troßmann+Partner
INGENIEURE
BERATENDE INGENIEURE BYIK-BAU

BEGRÜNDUNG
zur
BEBAUUNGSPLAN – ÄNDERUNG

VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Bodenwöhr verfügt über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, der am 29.03.2001 als Satzung beschlossen, genehmigt und ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Die Gemeinde Bodenwöhr hat den Bebauungsplan abgeändert, als Satzung beschlossen:

Änderung Nr.1 /	25.04.2002
Änderung Nr.2 /	30.03.2006
Änderung Nr.3 /	01.03.2012
Änderung Nr.4/	30.08.2012
Änderung Nr.5/	30.01.2013
Änderung Nr.6/	03.09.2014
Änderung Nr.7/	04.03.2015

genehmigt und ortsüblich bekanntgemacht.

VERANLASSUNG

Das Planungsgebiet liegt am nord- westlichen Ortsrand der Ortschaft Bodenwöhr, direkt angrenzend an den Wohn- und Mischbaubestand der Gebiete 1, 3, 3.1, 7 und 8 am „Heideweg“ sowie „Der neuen Heide“.

Die v. g. neu geschaffenen Wohn- und Mischgebiete „Klause- Ludwigsheide“ sind aktuell bereits wieder vermarktet, überwiegend bebaut und besiedelt.

Die verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen und –Einrichtungen sind hier final errichtet und für die Erschließung des Gesamtgebietes Klause- Ludwigsheide ausgelegt.

Der steigende Bedarf an Wohnbauflächen am Hauptort Bodenwöhr kann aktuell nicht mehr ausreichend befriedigt werden.
Gründe für die steigende Nachfrage sind innerorts mit der Entwicklung der Bodenwöhrer Industrie- und Gewerbegebiete, zusammen mit der überörtlich überdurchschnittlich wachsenden Entwicklung im Wirtschaftsraum Nördliche Oberpfalz mit den nahe gelegenen automobilen Standorträumen Regensburg sowie Schwandorf- Wackersdorf verbunden.

V. g. zusammen mit der stagnierenden Campingplatzauslastung und der sich wandelnden, rückläufigen Entwicklung im Dauercamper Segment, haben die Gemeinde Bodenwöhr veranlasst ihre bisherige Planungsabsicht nicht weiter zu verfolgen und die Erweiterung des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes „Klause- Ludwigsheide“ in die angrenzenden Bauflächen hinein zu unterstützen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Im wirksamen Bebauungsplan sollen für die Gebietsbereiche „Sondergebiet 4 und 5“, Flurstück Nummer 616, Art und Maß der baulichen Nutzung abgeändert werden, der Geltungsbereich bleibt unverändert.

Die Bauweise soll bestandsorientiert, mit Lagegunst zur vorhandenen verkehrliche und technische Infrastruktur, erfolgen und die bauliche Entwicklung im Bereich „Klause“ abschließen.

Aktuell soll auch den Belangen des Umweltschutzes und des Klimas sowie der Nachhaltigkeit beim Energieverbrauch /-Bedarf Rechnung getragen werden können.

Deshalb sollen ergänzend auch Bauweisen zugelassen werden die dachständige Solarthermie (Wärmegewinnung aus der solaren Einstrahlung) und Photovoltaik (Stromgewinnung aus der Sonneneinstrahlung) unterstützen.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Einzugsbereich der Wasserversorgungsanlage Bodenwöhr sollen die Errichtung von Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen sowie Brauchwasser- und Gartenbrunnen nicht zugelassen werden.

Bei den vorgesehenen Änderungen handelt es sich um Abweichungen für die eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erteilt werden kann.

Die Abänderung NR. 8 des wirksamen Bebauungsplanes „Klause- Ludwigsheide“ erfolgt aufgrund des Beschlusses der Gemeinde Bodenwöhr in der Sitzung vom 29.07.2015.

RECHTSGRUNDLAGE

BEBAUUNGSPLAN – ÄNDERUNG
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„Klause- Ludwigsheide“

Die Gemeinde Bodenwöhr verfügt über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, der am 29.03.2001 als Satzung beschlossen, letztmalig am 04.03.2015 abgeändert, genehmigt und ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Die Bebauungsplan- Änderung Nr. 8 *„Klause- Ludwigsheide“* wird aufgrund der Vorschriften:

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung als Satzung aufgestellt.

Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Grundlage

- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

geänderte Grünordnungsplan wird mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Bebauungsplan- Änderung *„Klause- Ludwigsheide“* soll aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodenwöhr entwickelt werden.

GEMEINDE BODENWÖHR
Landkreis Schwandorf

ABÄNDERUNGEN

Der Bebauungsplan „Klause- Ludwigsheide“ wird aus vorgenannten Gründen abgeändert.

Geltungsbereich und Planungsgebiet

Flurstück Nr. 616
Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,6 ha.

	Das Planungsgebiet wird begrenzt durch:
im Osten	den Campingplatz, Flurstück- Nr. zu 609/46,
im Süden	die Flurlinienkontur der Wohn- und Mischbauflächen, Flurstücke Nr. 618/104 (anteilig), 618/103, 618, 618/102, 618/101, 618/100, 618/99, 618/98, 618/97, 618/96, 618/78 sowie 618/62,
im Westen und Norden	die Wald- und Schutzgebietsflächen des Flurstück-Nr. 672 und 609/24.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Flurstück-Nr.	Art der baulichen Nutzung	
	bisher: Gebiet 4 und 5	geplant: Gebiet 9
616	SO Sondergebiet, das der Erholung dient §10 BauNVO Abs. (2) Campingplatzgebiet Abs. (5) Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung	WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

Für das WA-Gebiet werden Festsetzungen gemäß der Baunutzungsverordnung getroffen, die die Zulässigkeit und Art der Nutzung festsetzen.

Die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Geschosse werden vorgegeben.

Die zulässigen Wandhöhen der Gebäude werden im Gebiet über der Erdgeschoßfußbodenoberkante (EGFOK), die EGFOK zur bestehenden Geländeoberkante (GOK) hin, festgesetzt.

Die Zonierung des Planungsgebietes in Bauparzellen wird vorgeschlagen.

Die Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und offenen Bauweise sollen die Voraussetzung für die Verwirklichung zeitgemäß individueller, energetisch effizienter, sowie lagemäßig abwechslungsreich gegliederter Einzel- und Doppelhausbebauungen schaffen.

ABÄNDERUNGEN

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten, aus Gründen des Nachbarschutzes sowie aus Gründen der Sicherheit und Wichtigkeit des Verkehrs (Art. 52 BayBO, Garagen und Stellplätze für Kfz) wird für Wohngebäude die Zahl der zulässigen Wohnungen beschränkt, sowie die Zahl der Stellplätze pro Wohnung auf privatem Grund vorgegeben.

Zugelassen sind nach §4 Abs. 4 BauNVO 1977 i.V. mit §4 BauNVO 1990 Wohngebäude als Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen und Wohngebäude als Doppelhäuser mit nicht mehr als vier Wohnungen und nicht mehr als zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte.

GEBIET 9 – Allgemeines Wohngebiet

Für den als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 ausgewiesenen Gebietsbereich 9 werden Art und Maß der baulichen Nutzung sowie erforderliche bauordnungsrechtliche Belange festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende bauliche Nutzungen nicht zulässig:

- nach § 4 Abs. 2 BauNVO
  Nr. 3 "Anlagen für sportliche Zwecke“,

- sowie nach § 4 Abs. 3 BauNVO
  Nr. 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes“,
  Nr. 4 "Gartenbaubetriebe“ und
  Nr. 5 "Tankstellen“ .

Bauweise: offen
Offene Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen (U+E+D bei WH max. 4,00 m bzw. U+E+OG1 bei WH max. 6,20 m) und Baukörpern als Einzel- und Doppelhausbebauungen, Nebenbaukörper teilweise in Grenzbebauung als Doppelgaragen.

Kellergeschosse (U) sind als Vollgeschosse nur zulässig, wenn sie sich aus dem natürlichen Geländeverlauf ohne Abgrabungen entwickeln.

Die Gebäudestellung der Hauptgebäude ist variabel, jedoch aus Gründen des Umweltschutzes und des Klimas sowie der Nachhaltigkeit beim Energieverbrauch / -Bedarf, traufständig in süd- / südwestlicher Richtung, empfohlen.

Zugelassen sind Bauweisen mit steil- oder flachgeneigtem Dach, sowie Flachdach. Wand- und Bauhöhen sind festgesetzt.

Bauparzellen:	15 Bauparzellen für Einzelhäuser 24 Bauparzellen für Einzel- oder Doppelhäuser
Grundflächenzahl:	GRZ 0,35
Geschoßflächenzahl:	GFZ 1,05
Vollgeschosse:	III Kellergeschosse (U) nur zulässig, wenn sie sich aus dem natürlichen Geländeverlauf ohne Abgrabungen entwickeln.

ABÄNDERUNGEN

Bauweise mit steil geneigtem Dach:

Wandhöhe	max. 4,00 m über EGFOK für Dachform / Dachneigung:	
	Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach	36°-42°
	Sattel-,Zeltdach	15°-24°
EGFOK:	max. 0,50 m über bestehender Geländeoberkante (GOK).	
Kniestock:	max. 0,75 m.	

Bauweise mit flach geneigtem Dach:

Wandhöhe	max. 6,20 m über EGFOK für Dachform / Dachneigung:	
	Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdach (auch versetzt)	10°-24°
EGFOK:	max. 0,50 m über bestehender Geländeoberkante (GOK).	
Kniestock:	max. 0,75 m.	

Bauweise mit Flachdach:

Wandhöhe	max. 6,20 m über EGFOK für Dachform / Dachneigung:	
	Flachdach (auch Gründach)	0°-10°
EGFOK:	max. 0,50 m über bestehender Geländeoberkante (GOK).	
Attika:	max. 0,50 m.	

Angebaute Gebäude (-teile), Nebenbaukörper:

Angebaute Gebäude (-teile), Nebenbaukörper sind auch abweichend von der Hauptgebäudestellung und -Bauweise zulässig, wenn sie sich dem Baukörper des Hauptgebäudes unterordnen.

Abweichungen können Vollgeschosse, Dachform sowie Dachneigung betreffen.

Einschränkungen:

Die Errichtung von Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen sowie Brauchwasser- und Gartenbrunnen ist nicht zulässig.

Ergänzung:
Wasserversorgung

Das Planungsgebiet kann an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen und über den Hochbehälter Hinterrandsberg (1000 m³, ca. 49- 33 m geodätischer Höhenunterschied) sowie die Pumpeneinheiten im Pumpenhaus der nahe gelegenen Wasserversorgungsanlage Bodenwöhr versorgt werden.

Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet kann an die bestehenden Anlagen der örtlich vorhandenen Abwasserbeseitigung im Mischsystem des Abwasserzweckverbandes Sulzbachtal angeschlossen werden.

Ergänzung:

Ergänzend zur Abwasserbeseitigung im Mischsystem wird aus Umwelt- und betriebswirtschaftlichen Gründen empfohlen mögliche Entwässerung im Trennsystem mit Ableitung des Oberflächenwassers zur Vorflut „Hammerweiher“ hin zu untersuchen.

Denkmalschutz

Nach der Bayerischen Denkmalliste sind keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Planungsgebietes verzeichnet und bisher innerhalb des Gebietes auch nicht im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchungen bekannt geworden.

Hinweis:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art.8 Abs.1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Nach Art.8 Abs.2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Flächenbilanz
GEBIET 9

Gliederung der Flächen	ha	%
Nettobauland	**3,17**	**87,5%**
überbaubare Grundstücksfläche	1,11	30,6%
private Grünfläche	2,06	56,9%
Öffentliche Flächen	**0,45**	**12,5%**
Grünfläche	0,08	2,2%
Verkehrsfläche	0,36	9,9%
F +R - Fläche	0,01	0,4%
Geltungsbereich gesamt	**3,62**	100,0%

GRUNDSTÜCK - ÜBERSICHT

Nutzung	Flurstück	Parzelle	Größe in m²	Gebiet
WA	616	1	1.149,81	9
WA	616	2	1.085,84	9
WA	616	3	1.126,28	9
WA	616	4	1.154,58	9
WA	616	5	1.674,84	9
WA	616	6	920,00	9
WA	616	7	920,00	9
WA	616	8	1.055,09	9
WA	616	9	920,22	9
WA	616	10	920,22	9
WA	616	11	902,13	9
WA	616	12	869,43	9
WA	616	13	647,61	9
WA	616	14	648,00	9
WA	616	15	648,00	9
WA	616	16	648,00	9
WA	616	17	678,50	9
WA	616	18	720,48	9
WA	616	19	593,34	9
WA	616	20	598,00	9
WA	616	21	598,00	9
WA	616	22	598,00	9
WA	616	23	598,00	9
WA	616	24	618,59	9
WA	616	25	704,43	9
WA	616	26	708,30	9
WA	616	27	661,64	9
WA	616	28	608,35	9
WA	616	29	710,61	9
WA	616	30	1.696,00	9
WA	616	31	750,00	9
WA	616	32	840,00	9
WA	616	33	742,50	9
WA	616	34	645,93	9
WA	616	35	640,34	9
WA	616	36	613,60	9
WA	616	37	572,41	9
WA	616	38	694,04	9
WA	616	39	792,00	9
∑		**39**	**31.673,11**	
Nettobaufläche			ca. 3,17 ha	

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
WA – Gebiet 9

B) Durch Text
I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I/1 § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB i.V.
mit § 1 Abs. 7 Nr. 2, Abs. 9 BauNVO sowie § 4 BauNVO

Es findet Anwendung die BauNVO i. d. F. vom 23. Januar 1990

Gebiet 9 - WA

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gebiet	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
	Z	GRZ	GFZ	Bauweise
9	III	0,35	1,05	o / E ED

Kellergeschosse (U) sind als Vollgeschosse nur zulässig, wenn sie sich aus dem natürlichen Geländeverlauf ohne Abgrabungen entwickeln.

Einschränkungen und Ausnahmen:

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Nutzungen nach § 4 Abs. 2
Nr. 3 "Anlagen für sportliche Zwecke“, sowie nach § 4 abs. 3
Nr. 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes“,
Nr. 4 "Gartenbaubetriebe“ und
Nr. 5 "Tankstellen“ nicht zulässig.

(2) Aus städtebaulichen Gesichtspunkten, aus Gründen des Nachbarschutzes sowie aus Gründen der Sicherheit und Wichtigkeit des Verkehrs (Art. 52 BayBO, Garagen und Stellplätze für Kfz) wird für Wohngebäude die Zahl der zulässigen Wohnungen beschränkt.

Zugelassen sind nach §4 Abs. 4 BauNVO 1977 i.V. mit §4 BauNVO 1990 Wohngebäude als Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen und Wohngebäude als Doppelhäuser mit nicht mehr als vier Wohnungen und nicht mehr als zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
WA – Gebiet 9

I/2 Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB

Die gemäß den Einschrieben im Bebauungsplan vorgeschlagenen Baukörper mit Darstellung der Hauptrichtung der Gebäudeaußenseiten (Gebäudelängsseite) und der Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper (Wohngebäude) sind nicht bindend.

Angebaute Gebäude (-teile), Nebenbaukörper sind abweichend von der Hauptgebäudestellung zulässig, wenn sie sich dem Baukörper des Hauptgebäudes unterordnen.

Hinweis:
Aus Gründen des Umweltschutzes und des Klimas sowie der Nachhaltigkeit beim Energieverbrauch / -Bedarf werden Gebäudestellungen, traufständig in süd- / südwestlicher Richtung, empfohlen.

I/3 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 21a BauNVO

Ausnahmen:

(1) Gemäß § 12 Abs. (6) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

(2) Im Bebauungsgebiet 9 sind Garagen/ Carports wahlweise innerhalb der Baugrenzen angeordnet mit einer Wandhöhe von max. 3,00 m, zulässig. Ein Garagenvorfeld / Stauabstand von mind. 5,50 m ist einzuhalten.

(3) Abweichend von der offenen Bauweise können Grenzgaragen/ -carports z. T. abweichend von der offenen Bauweise in einer Länge von max. 8,00 m und einer Wandhöhe von max. 4,00 m im Mittel an den Grundstücksgrenzen angeordnet werden (Stützmauerhöhen sind in die Wandhöhe einzurechnen). Ein Garagenvorfeld / Stauabstand von mind. 5,50 m ist einzuhalten.

(4) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen unter Beachtung der Vorschriften der BayBO zulässig, wenn sie dem Nutzzweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen. § 15 BauNVO ist gleichsam in dem Sinne anzuwenden.

(5) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (2) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern v. g. Flächen nicht Abstandsflächen zwischen jeweils überbaubarer Grundstücksfläche und Grenze des Bebauungsplan-Geltungsbereiches sind.

(6) Untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. (1), Satz 1 BauNVO), wie Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen sowie Brauchwasser- und Gartenbrunnen sind unzulässig.

(7) Auf dem privaten Baugrundstück ist pro Wohnung gemäß I/1 Ziffer (2) ein Einstellplatz für Bewohner herzustellen. (Artikel 91 Abs. (1) Nr. 3 BayBO).

(8) Oberirdische Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
WA – Gebiet 9

I/4 Flächen für Aufschüttungen
§ 9 (1) Nr. 17 BauGB

(1) Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht maßgeblich verändert werden. Geländeveränderungen sind nur bis zum Maß der auf dem Grundstück zulässigen Bermen/ Böschungen (3) zugelassen.

(2) Kellergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.

(3) Zulässig sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über natürlichem Geländeverlauf. Die Ausführung mit Bermen wird empfohlen.

(4) Stützmauern auf Grundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Im Übrigen ist das Gelände weich zu modellieren.

I/5 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB

Hinweis:
Für Anpflanzungen sind die Festsetzungen im Grünordnungsplan verpflichtend. Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen ist durch Anpflanzungen von standortheimischen Gehölzen der festgesetzte Baumbestand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

I/6 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. (2) BauGB, § 16 Abs. (2) und (5) sowie § 18 Abs. (1) BauNVO

(1) Die Erdgeschoßfußbodenoberkante (EGFOK- gemessen Erdgeschoss- Rohfußbodenoberkante) der Hauptgebäude wird gemessen im Mittel über der bestehenden natürlichen Urgeländeoberfläche (ohne Abgrabungen) der Hauptgebäudeseite zu der die Bauparzellen erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB hin, festgesetzt mit max. 0,50 m über v. g. Urgeländeoberfläche.

(2) Die Gebäudehöhe wird als Wandhöhe (WH- gemessen von der EGFOK bis oberer Wandabschluss an der Unterkante der Sparren) festgesetzt:

Bauweise mit steil geneigtem Dach:

- Gebiet 9
  WH mit max. 4,00 m über EGFOK

Bauweise mit flach geneigtem Dach und Flachdach:

- Gebiet 9
  WH mit max. 6,20 m über EGFOK

(3) Hinweise:

Es wird empfohlen, Bauvorhaben vor Hang- und Schichtenwasser zu schützen. Gebäude und Bauteile, die unter der zukünftigen Geländeoberkante oder hangseitig liegen (z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Garagenöffnungen usw.) müssen gegen Zutritt von ungeregelt bei Starkregen zufließendem Oberflächenwasser ausreichend abgesichert werden.
Bei erdberührten Bauteilen im Einflussbereich von Hangschichtwasser wird eine Abdichtung gegen drückendes Wasser nach den Vorgaben der DIN 18 195, Teil 6 bzw. die Ausführung einer wasserundurchlässigen Betonwanne empfohlen.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
WA – Gebiet 9

II) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

II/1 Baugrenzen und Abstandsflächen

(1) Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich. Das Überschreiten ist nicht zulässig.

(2) Die nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen für die baulichen Anlagen auf den einzelnen Baugrundstücken sind einzuhalten.

II/2 Haus- und Dachform, Dacheindeckung

(1) Im Baugebiet sind Dächer über Haupt- und Nebengebäuden als Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD), Zeltdächer (ZD), Pultdächer (PD, auch versetzt) oder Flachdächer (FD, auch als Gründach) auszubilden.

(2) Übersicht über Dachform, Kniestockhöhe/ Attika und Dachneigung

Die max. zulässige Kniestockhöhe der baulichen Anlagen wird als Höhe gemessen von der Außenkante der Geschoßfußboden-Rohdecke unter Dach bis zur Unterkante der Sparren festgesetzt.

GEBIET	Z	BAUWEISE	DACHFORM	DACH-NEIGUNG
9	III	mit steil geneigtem Dach Kniestock max. 0,75 m	SD,WD,KWD SD, ZD	36^0 - 42^0 15^0 - 24^0
		mit flach geneigtem Dach Kniestock max. 0,75 m	SD, ZD, WD, PD	10^0 - 24^0
		mit Flachdach Attika max. 0,50 m	FD	0^0 - 10^0

(3) Der Dachüberstand darf

a) an der Traufe waagerecht gemessen max. 60 cm
b) am Ortgang max. 60 cm

nicht überschreiten.

Als Eingangsüberdachung und Terrassenüberdachungen sind bei Hauptgebäuden auch größere Dachüberstände zulässig.

(4) Dachgauben sind nur im 1.Dachgeschoss als stehende Satteldachgauben oder Schleppgauben zulässig.

Bei Pultdächern (PD, vPD) sind Dachgauben unzulässig.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
WA – Gebiet 9

(5) Zwerchgiebel sind zulässig. Die Breite eines jeden Zwerchgiebel darf ein Drittel der Gebäude-/ Dachlänge nicht überschreiten.

(6) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Vorschriften der BayBO sind einzuhalten.

(7) Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dachform/ -neigung und Dachdeckung abweichend von der Bauausführung des Hauptbaukörpers, sowie bei Grenzbebauung vom benachbarten Bau, auch wenn dieser bereits vorhanden ist, zulässig.

(8) Dacheindeckung:

Als Dacheindeckungsmaterial werden Dachziegel (Dachsteine) und Dachziegel ähnliches Material, sowie Modulflächen für Solarthermie (Wärmegewinnung aus der solaren Einstrahlung) und Photovoltaik (Stromgewinnung aus der Sonneneinstrahlung) zugelassen.

Bei Bauweise mit flach geneigten Dächern sind auch Dacheindeckungen als Metall-/ Blecheindeckung zugelassen.

Niederschlagswasser von Dächern mit einer unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² ist vor dem Einleiten pro Bauparzelle über Eigenreinigungsanlagen vorzubehandeln. Verwendet werden dürfen nur Anlagen, die nach Art. 41f BayWG der Bauart nach zugelassen sind.
Bei Abgabe der Niederschlagswässer ins Mischsystem mit direktem Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation sind ggf. erforderlich werdende Eigenleistungen mit dem zuständigen Abwasserzweckverbandes Sulzbachtal in Nittenau vorab zu klären.

II/3 Fassadengestaltung
§ 9 Abs. 4 BauGB

Außenwände von Gebäuden sind oberhalb des Sockels als verputztes Mauerwerk, Sicht- /Verblendmauerwerk, Vorhang- oder Holzfassade zu gestalten.
Das Verkleiden der gesamten Außenfassade mit Asbest-, Metall- und Kunststoffwandverkleidungen, Marmor oder Ölfarbanstrichen ist unzulässig.

II/4 Einfriedungen und Stützmauern
§ 9 Abs. 4 BauGB

(1) Stützmauern auf Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

(2) Einfriedungen sind mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,40 sowie einer Mindesthöhe von 0,80 m zugelassen.

(3) Als Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind Zäune mit den in (2) genannten Höhengrenzen zulässig und vorzugsweise zu hinterpflanzen.
Bepflanzungsvorschlag: siehe Grünordnungsplan.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
WA – Gebiet 9

II/5 Garagen

(1) Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden die nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen, regelt sich der Abstand nach Art. 6 BayBO.

(2) Garagen dürfen nicht in gleicher, straßenseitiger Flucht der Hauptgebäude errichtet werden, sie müssen mindestens 0,25 m zu dieser versetzt werden, sofern im Bebauungsplan kein anderer Standplatz festgesetzt ist.

(3) Für Garagen und Carports sind Dachform/ -neigung und Dachdeckung abweichend von der Bauausführung des Hauptbaukörpers, sowie bei Grenzbebauung vom benachbarten Bau, auch wenn dieser bereits vorhanden ist, zulässig.

(4) Zufahrten zu den Garagen bzw. Garagenvorfeldern dürfen nicht eingefriedet werden.

(5) Als Garagen sind auch Fertigteilgaragen und Carports mit Flachdach zugelassen. Eine Dachbegrünung wäre wünschenswert und wird empfohlen.

II/6 Werbeanlagen
Art. 72 BayBO
§ 9 Abs. (4) BauGB

(1) Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung.

Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 0,6 m² zu beschränken.

(2) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

(3) Nebenschilder dürfen eine Fläche von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

(4) Werbeanlagen über Traufhöhe und freistehende Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

II/7 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke
Art. 5 BayBO
§ 9 Abs. (4) BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten.

Pro 300 m² (WA) Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum an geeigneter oder in der Planzeichnung empfohlener Stelle zu pflanzen (zu verwendenden Gehölze siehe Grünordnungsplan).

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
WA – Gebiet 9

II/8 Freiflächen

(1) Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, Verkehrs- und Stellflächen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

(2) Schutzzone entlang der Ver- und Entsorgungsleitungen

Anpflanzungen von Bäumen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen:

Erforderliche Schutzabstände sind einzuhalten bzw. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Zu beachten ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV 939).

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

(3) Für Neuanpflanzungen gelten die Festsetzungen im Grünordnungsplan.

II/9 Abfall- und Abwasserbeseitigung

(1) Betriebliche Abfallbeseitigung: Anfallender Müll ist nach den üblichen Bestimmungen zu entsorgen.

(2) Hausmüll und hausmüllähnlicher Abfall wird nach der Abfallbeseitigungssatzung das Landratsamtes Schwandorf entsorgt.

(3) Die Abwasserbeseitigung (Einleitung von Abwasser in Gewässer) hat nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu erfolgen.

(4) Die Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung sind einzuhalten.

II/10 Baubeseitigung
Art. 89 BayBO

Hinweis:

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich- rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände geschaffen werden können.

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften benutzt, so kann diese Benutzung untersagt werden.

Beseitigungsanordnung und Nutzungsuntersagung gelten auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.

Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ein Bauantrag gestellt wird.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
WA – Gebiet 9

In die PLANZEICHNUNG zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan werden v. g. Abänderungen und Ergänzungen übernommen und ersetzen diesbezüglich bisherige Planeinträge.

Im Rahmen der grünordnerischen Fachplanung werden die erforderlichen Eingriffe untersucht und bewertet, sowie entsprechend den geltenden Bestimmungen des Naturschutzes ausreichend berücksichtigt.

Hierzu wird im Bauleitverfahren neben dem Grünordnungsplan mit Erläuterungstext und Festsetzungsvorschlägen auch ein Umweltbericht einschließlich naturschutzfachlicher Eingriffsbilanzierung erstellt.

Der geänderte Grünordnungsplan mit seinen Festsetzungen und Umweltbericht werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Satzung vom 29.06.2016,
in der Fassung vom 16. Juni 2016

Troßmann+Partner
INGENIEURE
BERATENDE INGENIEURE BYIK-BAU

.....
(Unterschrift)