



GEMEINDE BODENWÖHR  
Landkreis Schwandorf

**BEBAUUNGSPLAN**  
der **INNENENTWICKLUNG**  
*„Neunburger Straße / Bergstraße“*

**Allgemeines Wohngebiet**  
Verbindlicher Bauleitplan

Auftraggeber:  
MJK Projektentwicklung GmbH & Co KG  
Kirchweg  
92439 Bodenwöhr

Verfahrensträger:  
GEMEINDE BODENWÖHR  
Schwandorfer Str. 20  
92439 Bodenwöhr

Planersteller:  
**Troßmann+Partner**  
INGENIEURE  
BERATENDE INGENIEURE BYIK-BAU

**BEGRÜNDUNG**  
zum  
**BEBAUUNGSPLAN**

## INHALTSVERZEICHNIS

### BEBAUUNGSPLAN

WA – Gebiet „Neunburger Straße/ Bergstraße“

	Seite
<b>1 RECHTSGRUNDLAGE</b>	<b>3</b>
<b>2 BESTANDTEILE DER SATZUNG</b>	<b>4</b>
<b>3 LAGEPLAN</b>	<b>4</b>
Lage im Raum– M 1:50000	
<b>4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	
4.1 Lage und Raumbeziehung	5
4.2 Veranlassung	5
4.3 Geltungsbereich und Planungsgebiet	6
4.4 Planungsziel	6
4.5 Baugrundverhältnisse	7
4.6 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.7 Verkehr	8
4.8 Ver- und Entsorgung	9
4.9 Denkmalschutz	10
4.10 Immissionsschutz	10
4.11 Flächenbilanz	11
<b>5 GRUNDSTÜCK- ÜBERSICHT</b>	<b>11</b>
<b>6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE</b>	
Durch Text	
I) Planungsrechtliche Festsetzungen	12
II) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
III) Nachrichtliche Übernahme	21
<b>BEBAUUNGSPLAN MIT VERFAHRENSVERMERKEN</b>	<b>Anlage</b>
<b>Planzeichnung</b>	

## 1 RECHTSGRUNDLAGE

Der

### **BEBAUUNGSPLAN**

*WA- Gebiet „Neunburger Straße / Bergstraße“*

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.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB, im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1.

Der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet " Neunburger Straße / Bergstraße“ ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodenwöhr entwickelt.

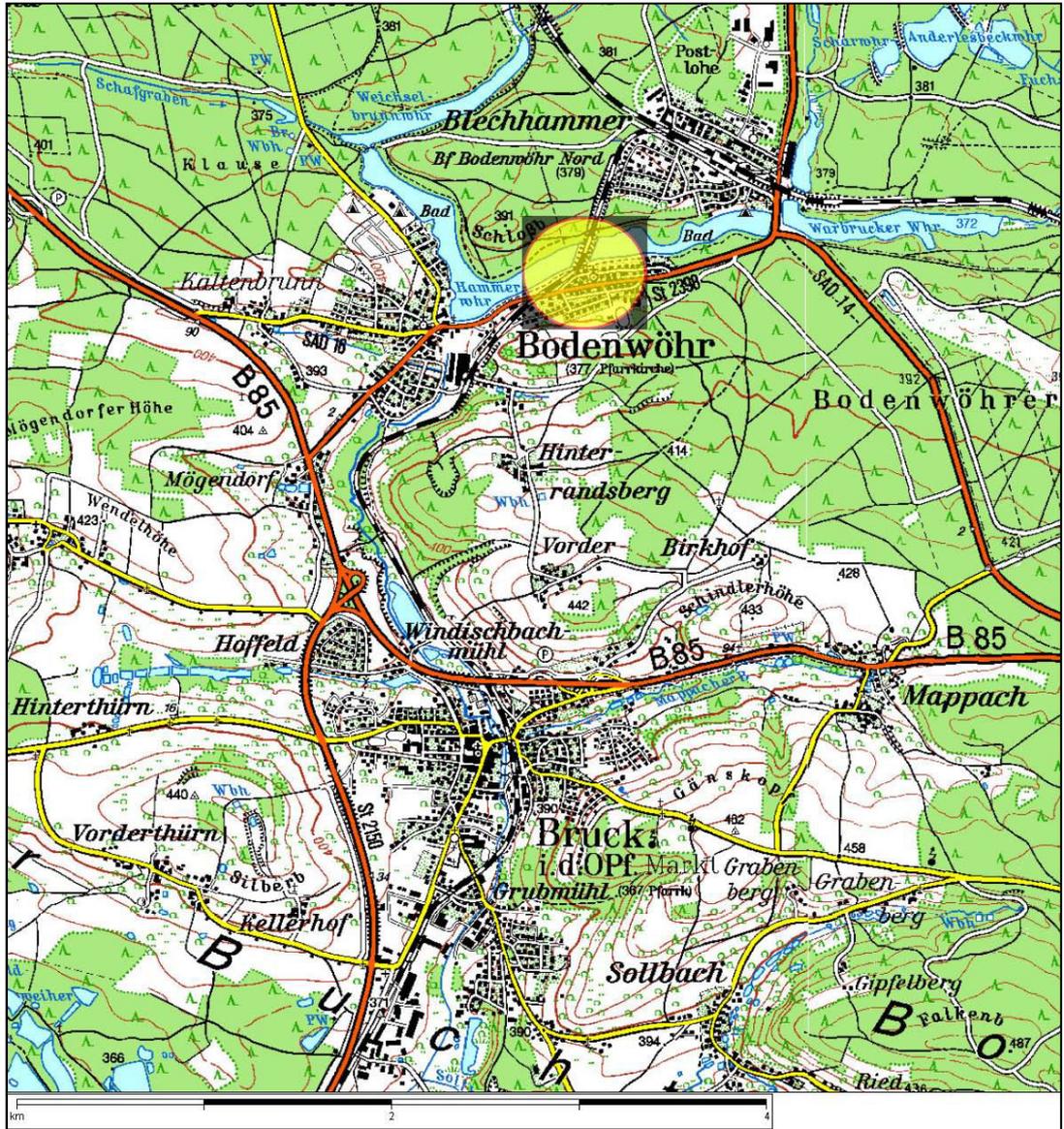
GEMEINDE BODENWÖHR  
Landkreis Schwandorf

## 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung.

## 3 LAGEPLAN

LAGE im RAUM  
M 1:50000



Top Karte 1: 50000 Bayern (Nord), Maßstab 1:50000  
Bayerisches Landesvermessungsamt, Bundesamt für Kartografie und Geodäsie 2003



WA - Gebiet

" Neunburger Straße / Bergstraße "

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 4.1 Lage und Raumbeziehung

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Bodenwöhr, Landkreis Schwandorf, am süd- westlichen Ortsrand des Hauptortes Bodenwöhr und gehört zum Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region Oberpfalz-Nord (6).

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zählt die Gemeinde Bodenwöhr zum sogenannten ländlichen Raum der Region Oberpfalz – Nord und zu einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

Nach dem Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP) ist Bodenwöhr zusammen mit dem Markt Bruck als Doppelkleinzentrum ein- und gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) zum Unterzentrum aufgestuft.

Bodenwöhr nimmt als zentraler Ort neben Mittelpunkts-, Dienstleistungs- sowie Tourismusfunktionen war.

In den Zielkarten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ des RP sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder sonstige Ausweisungen dargestellt.

Für das Vorhabengebiet wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen erfasst.

Unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen enthält der Kartenband des Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) nicht.

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

Im Planungsgebiet sind Verdachtsflächen des Altlasten-, Bodenschutz- und Depoinformationssystem nicht erfasst.

### 4.2 Veranlassung

Mit der Gebietsausweisung trägt die Gemeinde Bodenwöhr der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Rechnung.

Die Ausweisung der vorwiegend dem Wohnen dienenden Flächen erfolgt, im Rahmen baulicher Nachverdichtung durch Bebauung der letzten Baulücken im Gebietsbereich.

Die Gemeinde Bodenwöhr hat am 03.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan " Neunburger Straße / Bergstraße" gefasst, der aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die Beschlusslage folgt den gemeindlichen, städtebaulichen Zielen zur Aufrechterhaltung mit angemessener Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit des Hauptortes Bodenwöhr.

Die künftige Vermarktung der Planungsflächen ist aus heutiger Sicht sicher gestellt.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 4.3 Geltungsbereich und Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Bodenwöhr, Gemeinde und Gemarkung Bodenwöhr im Landkreis Schwandorf und gehört zum Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region 6.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,48 ha und wird begrenzt durch:

- im Norden die bebauten Grundstücke 647/4 und 647/6, sowie die Staatsstraße St 2398 mit Flurstück- Nr. 643/64 (anteilig) und Straße 643/75 (anteilig),
- im Osten die Bergstraße mit Flurstück- Nr. 643/3,
- im Süden die Flurlinienkontur der Flurstücke- Nr. 643/89, 643/90, 643/59, und 643/38,
- im Westen das bebaute Grundstück 647/3.

Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse für die Flurstücke des Planungsgebietes:

Flurstück – Nr.		Lage Eigentümer		Fläche in m <sup>2</sup>
* 647/4	bebaut	nördlich Hammer- holzäcker	privat	2210,14
* 647/6	bebaut	nördlich Hammer- holzäcker	privat	2575,96

\* = anteilige Inanspruchnahme

### 4.4 Planungsziel

Das Planungsgebiet liegt am Hauptort Bodenwöhr in süd- östlicher Gebietslage.

Mit der baulichen Nachverdichtung soll die Baulücke zwischen- und im Anschluss an den straßenbegleitenden Baubestand der Hauptstraße Bodenwöhr geschlossen werden.

Damit soll die Innenentwicklung zwischen Neunburger- und Schultestraße weiter verfolgt werden.

Ausgehend von der Ortsmitte Bodenwöhr bestehen hier beiderseits der Hauptstraße allgemeine Wohnbaunutzungen.

Verkehrlich wird das Planungsgebiet über die Berg- und Neunburger Straße an den Ortskern angebunden.

Städtebaulich soll durch bestandsorientierte Festsetzungen die bestehende, bauliche Situation aufgenommen werden.

Gleichzeitig soll auch aktuellen Nutzer/ Nutzungsansprüchen durch einen gewissen baulichen, individuellen Gestaltungsspielraum Rechnung getragen werden können.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 4.5 Baugrundverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt in Bodenwöhr, im Bereich der Bodenwöhrer Senke, welche sich in südöstlicher - nordwestlicher Richtung zwischen Roding und Schwandorf erstreckt und gehört naturräumlich zum Oberpfälzer Hügelland.

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind der bodenkundlichen Übersichtskarte der Oberpfalz zu entnehmen. Sie gibt für den Bereich des Baugebietes "anlehmige Sande bis lehmige Sande" an.

Aufgrund der bekannten geologischen Formation des Keuper kann man erwarten, dass lehmig-sandige und sandig-tonige (Letten) Böden anstehen.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Angaben vor.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine spezifischen Baugrunduntersuchungen vor.

Es wird empfohlen, im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen.

### 4.6 Art und Maß der Baulichen Nutzung

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

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 Wand- und Firsthöhen der Gebäude werden je Gebiet über der Erdgeschoßfußbodenoberkante (EGFOK), die EGFOK zur bestehenden Geländeoberkante (GOK) hin, festgesetzt.

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

#### Wohngebiet

Für das nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Planungsgebiet werden Art und Maß der baulichen Nutzung sowie erforderliche bauordnungsrechtliche Belange festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungsarten Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Bauparzellen:                    5 Bauparzellen für Einzel- oder Doppelhäuser  
Bauweise:                        offen

Maximal zwei Vollgeschosse und Baukörpern als Einzel- und Doppelhausbebauungen.

Zugelassen sind Bauweisen mit steil- oder flachgeneigtem Dach.

Wand- und Bauhöhen sind festgesetzt.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Bauweise mit steil geneigtem Dach:

Grundflächenzahl:	GRZ 0,40
Geschoßflächenzahl:	GFZ 1,0
Vollgeschosse:	II
Wandhöhe:	WH max. 4,50 m ü EGFOK
Firsthöhe:	FH max. 10,50 m ü EGFOK
Dachform / Dachneigung:	Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach / max. 42°
EGFOK:	Baugrundstück P1: max. 0,50 m über GOK Baugrundstücke P2-5: max. 0,20 m über GOK

Bauweise mit flach geneigtem Dach:

Grundflächenzahl:	GRZ 0,40
Geschoßflächenzahl:	GFZ 1,0
Vollgeschosse:	II
Wandhöhe:	WH max. 6,20 m ü EGFOK
Firsthöhe:	FH max. 10,00 m ü EGFOK
Dachform / Dachneigung:	Zelt-, Walm-, Pult-, versetztes Pultdach 10°-35° Flachdach 0°- 10° Gründach ab < 3°
EGFOK:	Baugrundstück P1: max. 0,50 m über GOK Baugrundstücke P2-5: max. 0,20 m über GOK

Angebaute Gebäude (-teile), Nebenbaukörper:

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

### 4.7 Verkehr

Das Planungsgebiet ist über das „Flurstück Nr. 643/75“ im Norden sowie die Bergstraße „Flurstück Nr. 643/75“ im Osten verkehrlich erschlossen und über die Hauptstraße (ST 2398) zur nahe vorbeiführenden Bundesstraße B 85 mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden.

Hinweis:

„Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße, als auch gegen die Gemeinde Bodenwöhr, wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden. Der Baulastträger der Staatsstraße, als auch die Gemeinde Bodenwöhr, tragen keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.“

Die Gebietsinterne Erschließung ist für die Parzellen P2 bis P4 zwischen dem Baubestand der Flurstücke- Nr. 647/4 und 647/6 als Erschließungsstich mit Wendehammer vorgesehen.

Die Straßenerschließung ist noch herzustellen. Die Parzellen P5 wird über die direkt angrenzende Ortsstraße „Bergstraße“ erschlossen.

Die Lage des Planungsgebietes und Anlage der Erschließungselemente unterstützen Durchgangsverkehr nicht, sodass lediglich Ziel- und Quellverkehr ansteht.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der vorgesehene Straßenraum wird wesentlich von der Anliegernutzung geprägt.

Deshalb wird empfohlen, den Straßenraum (öffentliche Stichstraße) nach dem Mischungsprinzip als „Verkehrsberuhigter Bereich“ zu beschränken.

### 4.8 Ver- und Entsorgung

#### Abwasser

Die Gemeinde Bodenwöhr ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Sulzbachtal, dem die Gemeinde Bodenwöhr, der Markt Bruck und die Stadt Nittenau angehören.

Der Sitz des Abwasserzweckverbandes Sulzbachtal ist in Nittenau, wo auch die verbandseigene Kläranlage betrieben wird (43.000 EGW).

Im Zuge der Planung für den Anschluss des Ortsteiles an die Zentrale Abwasserbeseitigung wurden die aus dem Jahre 1977 stammende Abwasserplanung erneuert und den zukünftigen Notwendigkeiten angepasst.

Der Planungsbereich wurde bei der Bemessung des Kanalnetzes des Zweckverbandes und der Entlastungsbauwerke nach der Schmutzwasserfrachtberechnung mit einem Befestigungsgrad von max. 40% eingeplant.

Gemäß dem aktuellen Abwassergesamtkonzept kann das vorgesehene Wohngebiet an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden.

Die bestehende Mischwasserkanalisation des Abwasserzweckverbandes nimmt die anfallenden Abwässer auf.

Die Ableitung der Mischwässer erfolgt über Freispiegelleitungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlage mit direktem Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation des Abwasserzweckverbandes in der Neunburger Straße.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung am Hauptort Bodenwöhr wird durch die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage Bodenwöhr, druck- und mengenmäßig ausreichend, sichergestellt.

Die Bereitstellung von Löschwasser kann durch die öffentliche Wasserversorgung zusammen mit dem ca. 150 m nördlich gelegenen Hammerweiher, als zusätzliche Löschwasserquelle, erfolgen.

Das Planungsgebiet kann an die bestehenden Wasserversorgungsleitungen in der Neunburger Straße angeschlossen werden.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes erfolgt über den Anschluss an das bestehende 20 kV- Stromverteilungssystem der Bayernwerk AG, sowie der bestehenden örtlichen Niederspannungsnetze.

Westlich ca. 150 m entfernt befindet sich im Bereich 643/75 die Trafostation KV16 der Bayernwerk AG, die vom 20 KV-Stromverteilungssystem eingespeist wird.

Die Stromversorgung kann nach Anschluss an v. g. Verteilungssysteme durch das Energieversorgungsunternehmen Bayernwerk AG sichergestellt werden.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### Gasversorgung

Bodenwöhr ist an die zentrale Gasversorgung angeschlossen.

An der östlichen Gemeindegrenze der Gemeinde Bodenwöhr bei Blechhammer verläuft die Ferngasleitung der Ferngas Nordbayern AG.

Am Hauptort Bodenwöhr betreibt das Gasversorgungsunternehmen Gasversorgung Bayernwerk AG eine Mitteldruck- Orts- Versorgung.

Das Planungsgebiet kann an die bestehenden Gasversorgungseinrichtungen (Mittel- und Niederdruck) in der Hauptstraße „ST 2398“ angeschlossen und mit Gas versorgt werden.

### Fernmeldeanlagen

Für die Bereitstellung der Telekommunikations-Infrastruktur ist die Deutsche Telekom AG zuständig.

Das Planungsgebiet kann an die bestehende Telekommunikations-Infrastruktur angeschlossen werden.

Für die Errichtung der Infrastruktur sind ausreichende Trassen im Bereich der öffentlichen Flächen vorgesehen.

### Abfallbeseitigung

Hausmüll und hausmüllähnlicher Abfall wird nach der Abfallbeseitigungssatzung des Landkreises Schwandorf entsorgt.

#### 4.9 Denkmalschutz

Nach der Bayerischen Denkmalliste sind keine Bodendenkmäler im Geltungsbe- reich 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 BayDschG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

#### 4.10 Immissionsschutz

Die Ausweisungsflächen entwickeln sich ausgehend vom Baubestand entlang der St 2398 in nord- bis nord-östlicher Richtung in überwiegend zweiter Baureihe und sind entsprechend ihrer vorgesehenen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nördlich vorbeiführende Hauptstraße „ST 2398“ ist hinsichtlich Lärmbelastung aus Verkehrslärm zu betrachten.

Eine orientierende Lärmabschätzung mit DTV- Werten (6049 Kfz/24h) der Straßen- verkehrszählung (L2151) 2010 nach den Berechnungsgrundlagen der RLS 90 und Beurteilungsvorschriften DIN 18005 - Teil 1 lässt für die vorgesehene Baufläche P1 in erster Baureihe eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung von 50/45 dB(A) bei allgemeinen Wohngebieten erwarten.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastung aus Verkehrslärm zu erreichen werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. (1) Nr. 1 und Nr. 24 BauGB i.V. mit  
 § 1 Abs. (4) Nr. 1 Abs. (5) und Abs. (9) BauNVO

Einzel- und Doppelhausbebauung der Parzellen P1:

- Schlafräume und Kinderzimmer sind in allen Geschossen auf der dem Verkehrslärm von der Staatsstraße ST2398 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- Teilverglaste Vorbauten, wie z.B. Wintergärten werden zur ST2398 hin angeordnet zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen empfohlen.
- Die Ausführungen der nördlichen der Staatsstraße ST2398 zugewandten Dachflächen der Wohnhäuser wird als durchgängige Dachhaut ohne Gauben und Dachflächenfenster empfohlen, um schutzbedürftige Räume, wie z.B. Wohnräume sowie Räume mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Menschen, vor Lärm zu schützen.
- Die Ausführung mit schweren Dacheindeckungen, wie z.B. Biberschwanzdeckung, soll möglichst ohne Hinterlüftung des Daches v. g. Schutzmaßnahmen unterstützen und wird empfohlen.
- Für den baulichen Schallschutz ist die Nachweispflicht gemäß DIN 4109 insbesondere auch im Rahmen der Freistellungsverfahren gemäß Art. 64 BayBO zu erbringen und festgesetzt.
- Als passive Schallschutzmaßnahme sind nach Erfordernis Schallschutzfenster mit dem erforderlichen Schalldämm-Maß, ermittelt nach geltender VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, einzubauen.
- Für den passiven Schallschutz besteht im Rahmen der Freistellungsverfahren gemäß Art. 64 BayBO Nachweispflicht.

### 4.11 Flächenbilanz

Gliederung der Flächen		ha	%
1	Baugrundstücke/Nettobauland	ca. 0,44	91,7
1.1	-überbaubare Grundstücksfläche	ca. 0,18	37,5
1.2	-private Garten-/ Grünfläche	ca. 0,26	54,2
2	Öffentliche Flächen	ca. 0,04	
2.1	-Grünfläche/ Fläche Stromverteiler	ca. 0,01	2,1
2.2	-Straßen- u. Wegefläche (befestigt)	ca. 0,03	6,2
Geltungsbereich gesamt		ca. 0,48	100,0

## 5 GRUNDSTÜCK - ÜBERSICHT

Flurstück-Nr.	Parzelle	Größe ca. m <sup>2</sup>	Nutzung
647/4, 647/6	P 1	675,42	WA
647/4	P 2	1.011,71	WA
647/4, 647/6	P 3	779,69	WA
647/4, 647/6	P 4	976,11	WA
647/6	P 5	959,32	WA
<i>Nettobaupfläche</i>		$\Sigma$ 4.402,25	

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE 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

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gebiet	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
	Z	GRZ	GFZ	Bauweise
WA	II	0,40	1,0	o / 

Ausnahmen:

Angebaute Gebäude und Gebäudeteile (Nebenbaukörper) sind abweichend vom Hauptgebäude zulässig, wenn sie sich dem Baukörper des Hauptgebäudes unterordnen.

#### Einschränkungen und Ausnahmen:

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.

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

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- / süd-östlicher Richtung, empfohlen.

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

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 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. 9,00 m und einer Wandhöhe von max. 3,00 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) Auf dem privaten Baugrundstück ist pro Wohnung gemäß I/1 Ziffer (2) ein Einstellplatz für Bewohner herzustellen. (Artikel 91 Abs. (1) Nr. 3 BayBO).
- (6) Oberirdische Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

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.

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

- I/5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes  
§ 9 Abs. (1) Nr. 1 und Nr. 24 BauGB i.V. mit  
§ 9 Abs. (4) Nr. 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

Einzel- und Doppelhausbebauung der Parzelle P1:

- Schlafräume und Kinderzimmer sind in allen Geschossen auf der dem Verkehrslärm von der Staatsstraße ST2398 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- Teilverglaste Vorbauten, wie z.B. Wintergärten werden zur ST2398 hin angeordnet zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen empfohlen.
- Die Ausführungen der nördlichen der Staatsstraße ST2398 zugewandten Dachflächen der Wohnhäuser wird als durchgängige Dachhaut ohne Gauben und Dachflächenfenster empfohlen, um schutzbedürftige Räume, wie z.B. Wohnräume sowie Räume mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Menschen, vor Lärm zu schützen.
- Die Ausführung mit schweren Dacheindeckungen, wie z.B. Biberschwanzdeckung, soll möglichst ohne Hinterlüftung des Daches v. g. Schutzmaßnahmen unterstützen und wird empfohlen.
- Für den baulichen Schallschutz ist die Nachweispflicht gemäß DIN 4109 insbesondere auch im Rahmen der Freistellungsverfahren gemäß Art. 64 BayBO zu erbringen und festgesetzt.
- Als passive Schallschutzmaßnahme sind nach Erfordernis Schallschutzfenster mit dem erforderlichen Schalldämm-Maß, ermittelt nach geltender VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, einzubauen.
- Für den passiven Schallschutz besteht im Rahmen der Freistellungsverfahren gemäß Art. 64 BayBO Nachweispflicht.

- I/6 Pflanzgebot, Pflanzbindung  
§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB

Hinweise:

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen ist durch Anpflanzungen von standortheimischen Gehölzen der festgesetzte Baumbestand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Fällung von bestehenden Bäumen ist 1 : 1 auf der Grundstücksfläche auszugleichen.

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

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### I/7 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 Gebäudeschwerpunkt des Hauptgebäudes über der bestehenden natürlichen Urgeländeoberfläche (GOK, ohne Abgrabungen) und wird festgesetzt für:

P1 mit max. 0,50 m über v. g. Urgeländeoberfläche (GOK),

P2- 5 mit max. 0,20 m über v. g. Urgeländeoberfläche (GOK).

- (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:

- WH mit max. 4,50 m über EGFOK

Bauweise mit flach geneigtem Dach und Flachdach:

- WH mit max. 6,20 m über EGFOK

- (3) Die Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH- gemessen von der EGFOK bis zum First / Oberkante Dach) festgesetzt:

Bauweise mit steil geneigtem Dach:

- FH mit max. 10,50 m über EGFOK

Bauweise mit flach geneigtem Dach und Flachdach:

- FH mit max. 10,00 m über EGFOK

- (4) 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.

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### II) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### II/1 Baugrenzen und Abstandsflächen

- (1) Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich. Das Überschreiten ist nicht zulässig.
- (1) 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, Attika und Dachneigung

GEBIET	Z	BAUWEISE	DACHFORM	DACH-NEIGUNG
WA	II	mit steil geneigtem Dach	SD,WD,KWD	max. 42°
		mit flach geneigtem Dach	SD, ZD, WD, PD	10° - 35°
		mit Flachdach Attika max. 0,50 m	FD	0° - 10°

- (3) Der Dachüberstand darf
  - a) an der Traufe waagrecht 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.
- (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.

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

(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 m<sup>2</sup> 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.

(4) Straßenseitige Grundstückszufahrten einschließlich Garagenvorfeld bzw. Stellplatz dürfen nicht eingefriedet werden.

### 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.

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

- (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 m<sup>2</sup> zu beschränken.
- (2) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.
- (3) Nebenschilder dürfen eine Fläche von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- (4) Werbeanlagen über Traufhöhe und freistehende Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### II/7 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke

Art. 5 BayBO

§ 9 Abs. (4) BauGB

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Pro 300 m<sup>2</sup> (MI) nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum an geeigneter oder in der Planzeichnung empfohlener Stelle zu pflanzen.
- (2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten.

### 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.

### 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 des 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.

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### 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.

### III Nachrichtliche Übernahme

- (1) Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. (7) BauGB, Ziffer 15.12 PlanzV  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.
- (2) § 5 Abs. (2) Ziffer 4 und  
§ 9 Abs. (1) Ziffer 13 BauGB  
Bestand gemeindlicher Abwasserkanal  
Bestand gemeindliche Wasserversorgungsleitung  
Bestand Stromversorgung Bayernwerk AG  
Bestand Gasversorgung Bayernwerk AG
- (3) § 9 Abs. (1) Ziffer 9 BauGB  
Baubestand Hauptort Bodenwöhr

Plangrundlage:

- Daten aus den Liegenschaftskataster Vermessungsamt Schwandorf Auszug aus dem DFK-Archiv mit Digitalen Flurkarten.

Aufgestellt, 26.07.2017

**Troßmann+Partner**

INGENIEURE

BERATENDE INGENIEURE BYIK-BAU

