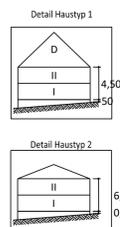


II. Festsetzung durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet Wohnbaufläche
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,35 Grundflächenzahl
 - 0,9 / 1,0 Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Grenzes des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
 - Fahrbahnfläche, öffentliche Verkehrsfläche
 - Gehweg (Sondernutzung als Radweg / Feuerwehrzufahrt)
 - Gehweg (öffentlich)
 - Grünflächen (öffentlich)
 - Erweiterungfläche
 - Grünflächen (privat)
 - 5,00 Maßangaben in [m]
 - Parzellierungsvorschlag
 - 11 640m² Parzellennummer und Grundstücksgröße in ca. m²
 - digitale Flurkarte
 - Absperrpoller
 - RRB Standort Regenrückhaltebecken
 - Baumscheiben (nicht Standort bezogen)
 - Baumpflanzung (nicht Standort bezogen)
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - ☉ Extensiv bewirtschaftetes Grünland mit Streubewiese (alte, robuste Sorten)

WA	Art der baulichen Nutzung
0,35	0,90
0,35	1,00
II	Haustyp
o	Bauweise
max. 2 WE	maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten



III. Textliche Festsetzung

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Rechtsgrundlage**

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan ist die zum Satzungsbeschluss jeweils gültige Fassung:

 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzonenverordnung (PlanZV)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Bayerisches Naturschutzgesetz - Bundesnaturschutzgesetz
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)**
 - Art der baulichen und sonstigen Nutzung gemäß BauGB § 9 (1) und § 1 bis 15 BauNVO**

Das Plangebiet ist als WA "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung**

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt angegebenen Werte nach § 17 BauNVO als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Die nicht überbaubaren Grundstücke sind zu begrünen (Art. 5 BayBO).
 - Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)**

Für die Baufelder WA Haustyp 1: GRZ = 0,35 / GFZ = 0,90
Für die Baufelder WA Haustyp 2: GRZ = 0,35 / GFZ = 1,00
 - Anzahl der Geschosse**

Zulässig sind Gebäude der Geschossigkeit II.
 - Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgelegt. Es ist die Errichtung von Einzelhäusern oder Doppelhäusern mit max. zwei Wohneinheiten zugelassen. Die Abstandsflächen im Baubereich gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten, soweit nichts anderes im Pläneintrag durch Baugrenzen festgelegt ist.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt.
 - Gestaltung der Gebäude (§ 19 BauNVO)**

Die fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoss (POK-EG) darf max. 60 cm über dem Straßenbezugspunkt gegenüber dem Eingang liegen.
 - Bauausführung Haustyp 1 steil geneigtes Dach (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach 30° - max. 42°) II**

GRZ: 0,35
GFZ: 0,9
Vollgeschosse: II
Wandhöhe: max. 4,50 m ü EGFOK
Firsthöhe: max. 10,50 m ü EGFOK
EGFOK: max. 0,50 m über GOK
 - Bauausführung Haustyp 2 flach geneigtes Dach (Zelt-, Walm-, Pult- und versetztes Pultdach 5°-30°, Flachdach 5°-30°, Grunddach ab < 3°) II**

GRZ: 0,35
GFZ: 1,0
Vollgeschosse: II
Wandhöhe: max. 6,00 m ü EGFOK
Firsthöhe: max. 9,50 m ü EGFOK
EGFOK: max. 0,50 m über GOK
 - Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung ist farblich dem Ortsüblichen Charakter anzupassen.
 - Dacheindeckung**

Als Material für die Dacheindeckungen sind unbeschichtete Metalle, wie beispielsweise Zink, Blei und Kupfer nicht zulässig.
 - Solarenergie**

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik sind auf dem Dach sowie auf den Garagen und Nebenanlagen zulässig. Diese sind Dach nach zu errichten. Freistehende Photovoltaikanlagen und freistehende Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
 - Garagen/Carports (§ 12 BauNVO)**

Garagen- bzw. Carportdächer können als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis max. 3° Neigung oder als Satteldächer ausgeführt werden.
 - private Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO)**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung ist nachzuweisen. Eine (seitliche) Überbauung der durch Baugrenzen festgelegten Flächen ist zulässig. Es ist je Grundstück nur ein Nebengebäude erlaubt.
 - Regenrückhaltebecken**

Im südwestlichen und südöstlichen Bereich des Baugbietes sind Flächen für Regenrückhaltebecken zur Aufnahme, der in die öffentliche Oberflächenwasserkanalisation eingeleiteten Regenwasser im bezeichneten Bereich, vorgesehen. Die Becken werden als möglichst naturnahe Regenrückhaltebecken errichtet.
 - Fläche für Ver-Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) Nummern 12, 14 und (6) BauGB)**

Die Entwässerung des Baugbietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Trennung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser mit separater Ableitung und Behandlung.
 - Abfallbeseitigung**

Die Hausmüllentsorgung erfolgt satzungsgemäß durch die Müllabfuhr Schwandorf.
 - Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Anstelle von Einfriedungen können auch 2-reihige Hecken gemäß der Artenauswahlliste gepflanzt werden. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 1-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt. Massive Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen.
 - Gestaltung des Geländes**

Im Sinne des Artenschutzes müssen zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freigelassen werden, um Kleintieren den Durchschupf zu ermöglichen.
 - Gestaltung des Geländes**

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden.
 - Schall- und Immissionsschutz**

Bei der Errichtung von Wärmepumpen sind die entsprechenden Immissionswerte zu beachten und nachhaltig einzuhalten.
 - Abstandsflächen**

Bei der Errichtung von Wohngebäuden, sind die Abstandsflächen gemäß BayBO Art.6 zu beachten und nachzuweisen.

2. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- Bodenschutz**

Der Boden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in max. 2,0 m hohen Mieten zwischenzusammengem.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewasene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Worgengebiet gilt dies insbesondere für die Grünflächen in den Randbereichen sowie den sonstigen Grünflächen, im Bereich einer Veränderung des Geländeaufbaus nicht erforderlich ist.

Das Weiten ist die Bodenverfestigung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 Abs. 1 BauGB).
- Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässererschließung**

Verfärbliche Flächen sind mit Ausnahme der Straßen, Gehwege und aller Bereiche, wo grundwasserführende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelenden Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasengesteine, Plasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, darüber hinaus sog. „Öko-Plaster“ mit geringem Aufschlusswert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.
- Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bäume der 1. und 2. Wuchsrordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anzeichen vorzuzulassen.
- Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken gelten die gesetzlichen Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, soweit nicht mit den Grundstücksanabam gesonderte Regelungen schriftlich getroffen werden.
- Pflanzung von Einzelbäumen zur Durchgrünung des Wohngebietes**

Die unverriegelten privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbäum der 1. oder 2. Wuchsrordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste).
- Steingärten**

Maximal 20 % der privaten Grünflächen können in Kombination mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) gestaltet werden. In den Vegetationsrisch ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdrurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Artenauswahlliste

Bäume 1. Wuchsrordnung:		Bäume 2. Wuchsrordnung:	
Name botanisch	Name deutsch	Name botanisch	Name deutsch
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hambuche	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
		<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Sträucher / Bäume 3. Ordnung:			
Name botanisch	Name deutsch	Name deutsch	
<i>Corylus avellana</i>	Hasselnuß	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Ausgleich und Ersatz

Auf der Flur-Nr. 72, Gemarkung Taxöldern, wird eine Streubewiese auf extensiv genutzten Grünland etabliert. Die Fläche ist max. zwei mal jährlich zu mähen, das Mähgut von der Fläche anschließend zu entfernen. Es sind insgesamt 8 Obstbäume alter, robuster Sorten zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Pflanzqualität hat mind. H StU 7-8 cm zu betragen, die Obstbäume sind in ihrer Jugend geeignet zu stabilisieren. Ausfälle sind in der dem Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Maßnahme ist nach Fertigstellung der Erschließung umzusetzen.

3. Umgang mit Niederschlagswasser/Regenwasser-Zisternen für Regenrückhaltung

Der Einbau von einer Regenwasser-Zisterne wird für jedes Grundstück vorgeschrieben. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes § 55(2) möglichst auf dem Grundstück versickert oder verwendet werden. Es ist pro 100m² überbaute Grundstücksfläche ein Speichervolumen mit mindestens 2 m³ zur Regenwassernutzung herzustellen. Zu diesem Speichervolumen muss zusätzlich ein Retentionsvolumen von mindestens 2 m³ pro Retentionszisterne vorgesehen werden. Der Überlauf der Zisternen darf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Bei Versickerung des Regenwassers sind die konkreten Bodenverhältnisse vom Grundstückbesitzer eigenverantwortlich zu prüfen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten. Die Eignung des Untergrunds für eine Versickerung muss sichergestellt sein und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand mindestens einen Meter betragen.

4. Hinweise, Empfehlungen

- Wasserrecht**

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht genehmigungsfähig. Bauwasserhaltung bedarf gem. BayWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

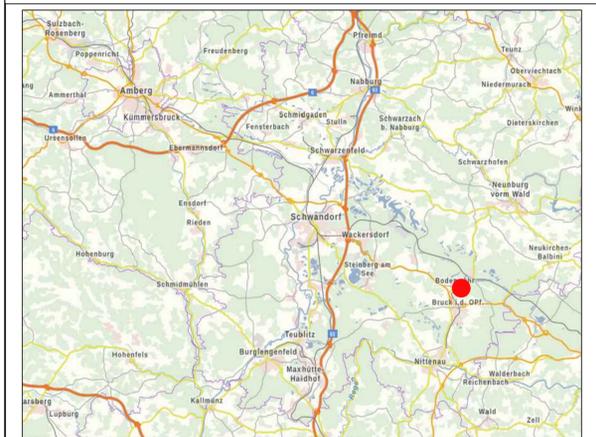
Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die jeweils gültigen Verordnungen in Verbindung mit den technischen Regeln im Zusammenhang mit dem Grundwasser (TRNGW) anzuwenden. Sollten die Vorgaben der gültigen Niederschlagswasserverordnung überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.
- Grundwasserstand/Untergrundkundung**

Gemäß dem Bodengutachten wurde bis zu einer Tiefe von 4 m kein Grundwasser vorgefunden. Es ist jedoch grundsätzlich Schichtenwasser und evtl. bodennahes Grundwasser nicht auszuschließen.
- Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. § 10 (BauGB) rechtsverbindlich.

IV. Verfahrensvermerk

- Die Gemeinde Bodenwöhr hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Wohnen in der Ziegelzell“ im Verfahren nach beschlossen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Bodenwöhr beschließt mit der Stadtratsitzung am die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
- Die Stadt Altdorf hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohnen in der Ziegelzell“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- den
- (Gemeinde Bodenwöhr)
- (Georg Hoffmann, 1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt
- (Gemeinde Bodenwöhr)
- (Georg Hoffmann, 1. Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohnen in der Ziegelzell“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Altdorf zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.
- den
- (Gemeinde Bodenwöhr)
- (Georg Hoffmann, 1. Bürgermeister)



 Gemeinde Bodenwöhr Schwandorfer Straße 20 92439 Bodenwöhr	(Raum für Registratur/Drängung)
	(Raum für Registratur/Drängung)

 Pongratz - Ing. - Gesellschaft für Tiefbau mbH 90489 Nürnberg - Georg-Strobel-Straße 3b - Ruf (0911) 919 666 40	UTM 32
---	------------------

Vorhaben: **Taxöldern**
Erschließung Wohngebiet "Wohnen in der Ziegelzell"

Bebauungsplan "Wohnen in der Ziegelzell"

Einzelheit: Stand 22.01.2021	Projekt-NR.: 201924
Maßstab: 1:500	

gez.:	Datum	Name	Plan Nr.	Nürnberg, 22. Januar 2021
	Jul-20	Rauh	1.0.1	
bearb.:	Jul-20	WP		
geänd.:				