



GEMEINDE BODENWÖHR  
Landkreis Schwandorf

## BEBAUUNGSPLAN

„Gebiet Nahversorgung südlich der Neunburger Straße“

Sondergebiet §11 BauNVO /  
Gewerbegebiet §8 BauNVO  
Verbindlicher Bauleitplan

Auftraggeber:  
MJK Projektentwicklung  
GmbH Co KG  
Kirchweg 1  
92439 Bodenwöhr

Verfahrensträger:  
GEMEINDE BODENWÖHR  
Schwandorfer Str. 20  
92439 Bodenwöhr

Planersteller:  
Trossmann + PARTNER GmbH  
Barbarastr. 8  
92442 Wackersdorf

## BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN

**Satzung:** beschlossen am 12. Dezember 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

### BEBAUUNGSPLAN

Gebiet „Nahversorgung südlich der Neunburger Straße“

	Seite
<b>1 RECHTSGRUNDLAGE</b>	3
<b>2 BESTANDTEILE DER SATZUNG</b>	4
<b>3 LAGEPLAN</b>	4
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	8
4.6 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.7 Verkehr	10
4.8 Ver- und Entsorgung	12
4.9 Denkmalschutz	14
4.10 Immissionsschutz	14
4.11 Flächenbilanz	17
<b>5 GRUNDSTÜCK - ÜBERSICHT</b>	17
<b>6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE</b>	
Durch Text	
I) Planungsrechtliche Festsetzungen	18
II) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
III) Nachrichtliche Übernahme	25
<b>SCHALLGUTACHTEN</b>	Anlage
<b>BEBAUUNGSPLAN MIT VERFAHRENSVERMERKEN</b>	
<b>Planzeichnung</b>	

## 1 RECHTSGRUNDLAGE

Der

### **BEBAUUNGSPLAN**

*Gebiet „Nahversorgung südlich der Neunburger Straße“*

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 Bebauungsplan Gebiet „Nahversorgung südlich der Neunburger Straße“ (Sonder- / Gewerbegebiet) ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodenwöhr entwickelt.

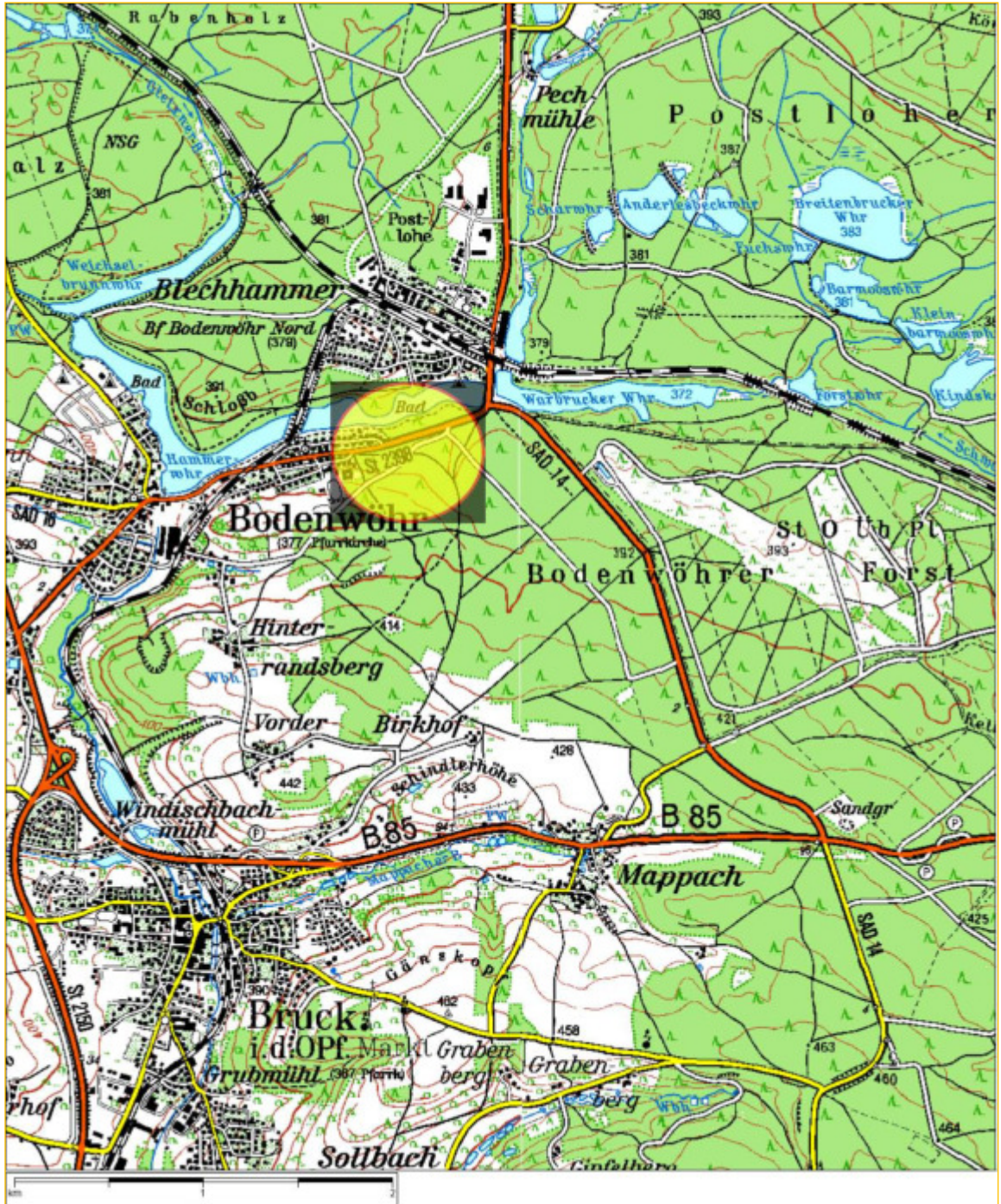
GEMEINDE BODENWÖHR  
Landkreis Schwandorf

## 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung.

## 3 LAGEPLAN

LAGE im RAUM



Top Karte Bayern (Nord), Maßstab 1:25000  
 Bayerisches Landesvermessungsamt, Bundesamt für Kartografie und Geodäsie 2003



Sondergebiet /  
 Gewerbegebiet



## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 4.1 Lage und Raumbeziehung

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Bodenwöhr, Landkreis Schwandorf, am nordöstlichen 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 gehört einem „Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf“ an.

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

Bodenwöhr nimmt als zentraler Ort Mittelpunktfunktion war und ist zur Versorgung der Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs bestimmt.

In den Zielkarten zum Regionalplan Oberpfalz-Nord liegt das Planungsgebiet insgesamt, wie ganz Bodenwöhr, im Naturpark Oberpfälzer Wald, zum Teil auch im unmittelbaren Randbereich des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ LSG-00579.02 und grenzt an das Vorranggebiet für Wasserversorgung T18 nordöstlich Bodenwöhr an.

Die Gemeinde Bodenwöhr hat die Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet für die Bereichslage bereits beantragt.

Im Geltungsbereich sind im Rahmen der Biotopkartierung Bayern keine Biotope erfasst (FIS-Natur, November 2017).

### 4.2 Veranlassung

In Bodenwöhr besteht aktuell die Nachfrage nach Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung.

Für die aktuell anstehenden Ansiedlungen eines SB- Marktes und eines Getränkemarktes sowie weiterer Gewerbe-/ Handwerksbetriebe, sollen planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Deshalb plant die Gemeinde Bodenwöhr hier, zusammen mit einem Investor, auf einer Teilfläche der Fl.- Nr. 643 mit teilweiser Inanspruchnahme des Forstweges Fl.- Nr. 657 die Ausweisung und Errichtung eines Sonder-/Gewerbegebietes für Nahversorgung im Sinne von §11 Abs. 3 sowie §8 BauNVO.

Für die entsprechenden Flächen erfolgen mit dem Grundstückseigentümer, Freistaat Bayern (Forstverwaltung), die Verhandlungen zum Grundstücksverkauf.

Die Gemeinde Bodenwöhr hat am 29.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, der aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die Beschlusslage folgt damit den gemeindlichen Zielen zur Aufrechterhaltung und Fortentwicklung der Versorgungsfunktion im Nahbereich.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 4.3 Geltungsbereich und Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Bodenwöhr, Gemarkung Bodenwöhr. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,94 ha und wird begrenzt durch:

im Osten – Süden – Westen:

die Flurlinienkontur der angrenzenden forstwirtschaftlichen Nutzflächen mit Flurstück Nr. 643, sowie dem Forstweg Flurstück Nr. 657.

im Norden: die Staatsstraße 2398, Flurstück Nr. 649/2.

Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse für die Flurstücke des Planungsgebietes:

Flurstück – Nr.		Lage Eigentümer		Fläche in m <sup>2</sup>
643	unbebaut	Hammerholz	privat	18.742,00
657	unbebaut	Hammerholz	privat	688,50

### 4.4 Planungsziel

Abgeleitet von den überörtlichen Planungsvorgaben und –zielen für die künftige Entwicklung der Gemeinde Bodenwöhr (Regionalplan der Region Oberpfalz Nord, siehe auch fachliche Ziele) geht die gemeindliche Planung vorrangig von dem Ziel aus die wirtschaftliche Leistungskraft der Gemeinde Bodenwöhr insgesamt zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die künftige Entwicklung soll auf eine Siedlungstätigkeit auf der Grundlage einer gelenkten sektoralen Entwicklung mit dem Ziel einer vielfältigen Branchen- und Arbeitsplatzstruktur, besonders auch auf die Schaffung attraktiver, zukunftssicherer und wohnortnaher Erwerbsmöglichkeiten, hin ausgerichtet werden.

Das vorgesehene Nahversorgungsgebiet soll zur Attraktivitätssteigerung und zur Verbesserung der Nahversorgung im Gemeindegebiet der Gemeinde Bodenwöhr beitragen.

Dem örtlich bestehenden Getränkemarkt soll die Fortführung des Getränkemarktes im Nahversorgungsgebiet privilegiert angeboten werden.

Für die nördlich gelegenen Ortsteile (Blechhammer, Pechmühle, Erzhäuser, Windmais, Pingarten, Turesbach, Buch) soll die Nahversorgung wohnortnäher verbessert angeboten werden können.

Die Nähe zum Schulzentrum und den Kindertageseinrichtungen (Kinderhort und Kinderkrippe) des Hauptortes unterstützt dabei besonders Eltern bei den Hol- und Bringzeiten ihrer Kinder gleichzeitig Ihre Einkäufe unmittelbar zu erledigen.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

In gewissem Umfang soll damit auch die verkehrliche Belastung für den Ortskern Bodenwöhr gemindert werden.

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Hauptortes Bodenwöhr Richtung OT Blechhammer unmittelbar südlich der Neunburger Straße/ Staatsstraße 2398.

In der Bereichslage hat die Gemeinde Bodenwöhr durch Beschluss zu den „Wohnbauflächen Am Hammerholz“ Ihre städtebauliche Entwicklung am Hauptort weiter fortgeführt und den unmittelbaren Siedlungszusammenhang zum direkt angrenzenden geplanten Nahversorgungsgebiet verfügt.

Die Siedlungsflächen entwickeln sich Richtung Blechhammer entsprechend weiter und bilden hier den neuen bebauten Ortsrand des Hauptort Bodenwöhr.

Nach geltender StVO soll die Ortstafel (Richtzeichen nach Anlage 3 zu § 42 Abs. 2 StVO) vor Beginn des Nahversorgungsgebietes neu angeordnet werden, sodass die Gebietslage innerhalb der geschlossenen Ortschaft entsteht und auf 50 km/h Höchstgeschwindigkeit begrenzt wird.

Die Erschließung der Gebietsfläche kann sowohl verkehrlich, als im Hinblick auf die ordentliche Ver- und Entsorgung, über die v. g. angrenzende Straßentrasse (mit begleitend geführtem Geh- und Radweg) sowie die technische Infrastrukturlage entlang der Straße und über Anschluss ebenda erfolgen.

Das Gebiet soll über eine Gebietszufahrt angebunden werden und von hier mit dem Ziel höhengleicher Bauflächen im Einschnitt in südwestlicher Richtung weitergeführt Zu- und Abfahrt sowie die Anlieferung im Sonder- und Gewerbegebiet geeignet vorbereiten.

Die bauliche Entwicklung ist überwiegend in Gebäudelagen am westlichen, südlichen und östlichen Rand vorgesehen.

Die Bauweise soll vorhaben- und funktionsbedingt erfolgen.

Die bauliche Dimension wird über die Festsetzungen zur Bauleithöhe (ca. 0,50m über Straßenniveau) sowie maximalen Gebäudehöhen, zusammen mit der für die Einzelhandelsbetriebe jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche, gehalten.

Die Stellplatzanlagen werden offen zur Neunburger Straße und/ oder Gebietserschließung hin vorgesehen und mit genügend Stellplätzen angelegt, sodass auch bei hoher Kundenfrequenz die erforderlichen Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können.

Die Freiflächen entlang des West- und Südrandes sollen im Wesentlichen als Grünflächen gestaltet und die entstehenden Böschungsbereiche als Gehölzsaum Richtung Waldrand hin bepflanzt werden.

Weitere Baumpflanzungen sollen die Stellplatzanlagen gliedern und beleben.

Durch den westlichen Rand soll eine Geh- und Radwegführung zur direkten Anbindung des Nahversorgungsgebietes an die vorgesehenen Wohnbaunutzungen am Hammerholz dienen.

Die Freiflächen im östlichen Randbereich sind als Regenrückhaltebereiche vorgesehen und in naturnaher Gestaltung empfohlen, schließen die bauliche Entwicklung des Hauptortes hier ab.

Derzeit quert die staatsforsteigene Forststraße „Hammerholzweg“ das Planungsgebiet.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Um die durchgehende Befahrbarkeit dieser für die Staatswaldbewirtschaftung zwingend notwendigen Forststraße sicher zu stellen, ist eine Verlegung der Forststraße nach Süden und die Wiederherstellung des Anschlusses an die staatsforst-eigene Forststraße „Birkhofweg“ erforderlich.

Die Verlegung wird durch die Bayerischen Staatsforsten durchgeführt.

Die Kosten hierfür sind vom Planungs-/ Erschließungsträger zu übernehmen und den Bayerischen Staatsforsten zu erstatten.

Der Planbereich entlang der Grenze zum verbleibenden Staatsforst hin wird mit einer festen, tür- und torlosen Zaunanlage abgegrenzt.

### 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 und ein Bodenmanagementkonzept für den Umgang mit Boden auf der Baustelle sowie die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) zu erstellen.

### 4.6 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet werden Festsetzungen gemäß der Baunutzungsverordnung getroffen, die die Zweckbestimmung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzen.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Sonstiges Sondergebiet (SO- Gebiet) nach § 11 BauNVO, Abs. 3 Gebiet „Nahversorgung“ für großflächigen Einzelhandel, sowie anteilig als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO unter Ausschluss von v. g. Einzelhandel ausgewiesen.

Für das Planungsgebiet werden die Verkaufsflächenobergrenzen bauplanungsrechtlich abgesichert festgesetzt.

Im Sondergebiet werden Sortimente und Anzahl der Einzelhandelsbetriebe durch entsprechende textliche Festsetzungen („Lebensmittel“-Sortiment, inklusive Bäcker und Metzger: max. 1.200 m<sup>2</sup> VFI; „Getränke“-Sortiment: max. 800 m<sup>2</sup> VFI) begrenzt.

Im Planungsgebiet wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,8 festgesetzt.

Die Baumassenzahl mit BMZ 6,0 und die zulässige Bauhöhe mit maximaler Gebäudehöhe von 10,0m über EGFOK vorgegeben.



## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die EGFOK wird mit max. 0,50 m über Bauleithöhe, die mit 379,50 m ü. NN festgesetzt ist, vorgegeben.

Zusammen mit den Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann auf dem Grundstück einer zeitgemäßen, vorhaben- und funktionsgeeigneten Bauweise Rechnung getragen werden.

Für die ausgewiesenen Gebietsbereiche „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11, Abs. 3, sowie „Gewerbegebiet“ nach §8, Abs. 2, 3 werden Art und Maß der baulichen Nutzung sowie erforderliche bauordnungsrechtliche Belange festgesetzt.

### Sonstiges Sondergebiet

Zulässig sind folgende großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs, vor allem an Nahrungs- und Genussmitteln:

- Ein Einzelhandelsbetrieb „Discounter Lebensmittel“ inklusive Bäcker und Metzger bis max. 1200 qm Verkaufsfläche (VFI),
- Ein Einzelhandelsbetrieb „Getränkemarkt“ bis max. 800 qm Verkaufsfläche (VFI).

### Gewerbegebiet

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbe die sich dem Gebietscharakter unterordnen.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### Einschränkungen und Ausnahmen:

Im Gewerbegebiet nach § 8 sind bauliche Nutzungen nach Maßgabe des §1 Abs. 5 und 9

- Einzelhandel
- Lagerhäuser, Lagerplätze, Gewerbliche Großgaragen, Fuhrunternehmen/ -parks, Autowrackplätze,
- Vergnügungsstätten im Sinne von Nachtbars, Tanzbars, Kabarettts, Strip-teaselokale, Sex- Kinos, Spielhallen, etc.

nicht zulässig, auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### Planungsgebiet:

Gelände: Bauleithöhe als Höhenangabe für die tiefste Gründungs-  
sohle BLH mit 379,50 m ü. NN

Bauweise: vorhaben- und funktionsbedingt  
(Gebäude über 50 m Länge sind zulässig)

Grundflächenzahl: GRZ 0,80

Baumassenzahlzahl: BMZ 6,0

Bauhöhe: BH max. 10,00 m, gemessen von der EGFOK bis Bauteil-  
Oberkante (Dach)

EGFOK: max. 0,50 m über BLH, gemessen im Flächenschwerpunkt  
der baulichen Anlagen mit max. 0,50 m über Bauleithöhe

Dachform /	Sattel-, Pult- und versetztes Pultdach	6 - 28°
Dachneigung:	Flachdach	bis 28°
	Tonnendach, Sheddach	konstruktionsbedingt

Die Stellung der Hauptgebäude ist parallel bzw. 90 Grad zu den Bau- oder Grundstücksgrenzen zulässig.

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.

Abweichungen können ebenso Dachform sowie Dachneigungen betreffen.

### 4.7 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der Planungsflächen soll an die bestehende, unmittelbar nördlich am Planungsgebiet vorbei führende Neunburger Straße/ Staatsstraße „2398“ ordentlich erfolgen.

Über diese Anbindung wird der Anschluss an den örtlichen Straßen- und Wege Bestand des Hauptortes und zu den Ortsteilen gewährleistet.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Unmittelbare Zugänge oder Zu- und Abfahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2398 sind nicht zulässig.

Die Planung des Gebietes mit nur einer Gebietszufahrt unterstützt Durchgangsverkehr nicht, sodass Ziel- und Quellverkehr ansteht.

Gemäß dem gewählten Erschließungskonzept wird die gebietsinterne Erschließung der Bauflächen in Fortsetzung der Gebietszufahrt als Erschließungsstich mit Wendeanlage vorgesehen.

Die Stellplatzanlagen werden offen zur Neunburger Straße und/ oder Gebietserschließung hin vorgesehen und mit genügend Stellplätzen angelegt.

Soweit an den vom Staatlichen Bauamt Amberg- Sulzbach verwalteten Straßen zusätzliche oder die Änderung vorhandener Erschließungen erforderlich werden, ist hierzu das Einvernehmen des Straßenbaulastträgers einzuholen.

Zur Staatsstraße hin ist eine ausnahmsweise reduzierte Anbauverbotszone von generell 15 m / abweichend hiervon im SO-Gebietsbereich von 12 m auf max. 27 m Länge zu beachten.

Werbeeinrichtungen sind im gesamten Gebietsbereich nur als Eigenwerbung ansiedelnder Betriebe zulässig, anhand § 33 StVO im Einzelfall von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen.

Das Straßengrundstück der Staatsstraße darf nicht überbaut, überschüttet oder bepflanzt werden.

Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs ( $h > 1\text{m}$ ) sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.

Über die Anbindung der Erschließungsstraße an die Staatsstraße ist vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen bzw. Bauvorhaben eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Bodenwöhr und der Straßenbauverwaltung abzuschließen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind.

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Staatsstraße muss noch vor Beginn der Bebauung des Planungsgebietes planungsgemäß ausgebaut und auf einer Länge von mindestens 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße, mit einem bituminösem oder gleichwertigem Belag versehen sein.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße in Verbindung mit dem zu erwartenden abbiegenden Verkehr ist an der geplanten Anbindung der Erschließungsstraße der Bau eines Linksabbiegestreifens nach RAL im Zuge der Staatsstraße erforderlich.

Im Zuge der Errichtung des Linksabbiegestreifens zurückzuversetzende Straßenböschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Hierzu ist eine detaillierte Planung vorzulegen.

Die Kosten für den Bau des Linksabbiegestreifens sind nicht vom Straßenbaulastträger zu tragen.

Sämtliche durch den Linksabbiegestreifen entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungskosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß ABBV zu ersetzen.

Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes ist sicher zu stellen. Im Zuge der zu errichtenden Linksabbiegespur ist Fußgängerquerungshilfe

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

(Fahrbahnteiler) vorzusehen. Der Straßenbaulastträger übernimmt hierfür keine Kosten.

An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße ist das erforderliche Sichtfeld auf den Straßenverkehr freizuhalten.

Der zur Ermittlung des Sichtfelds erforderliche Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße beträgt 3 m, die erforderliche Schenkellänge in der übergeordneten Straße je 110 m.

Als Augenpunkthöhe sind beim Pkw- Fahrer 1,00 m und beim Lkw- Fahrer 2,50 m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00 m anzusetzen.

Die Sichtfläche ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mindestens 25 m die Längsneigung von 2,5 % nicht überschritten werden.

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass die notwendigen Schleppkurven nach RAL eingehalten werden.

Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen, auch im Zufahrtsbereich, Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden.

Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde Bodenwöhr die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen, die Gegenstand des Bebauungsplanes sind.

Eine eventuelle Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ausgeschlossen ist.

Für eventuelle Benutzung der Straßengrundstücke durch Leitungen sind vorab entsprechende Nutzungsverträge zwischen dem Freistaat Bayern und dem Leitungsbetreiber abzuschließen.

### 4.8 Ver- und Entsorgung

#### Abwasser

Aus Umwelt- und betriebswirtschaftlichen Gründen muss die örtliche Abwasserbeseitigung im Trennverfahren vorgesehen werden.

Schmutzwasser:

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).

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Im Zuge der Planung für den Anschluss des Ortsteiles an die zentrale Abwasserbe-  
seitigung wurde für den Hauptort Bodenwöhr die, aus dem Jahre 1977 stammende  
Abwasserplanung erneuert und den zukünftigen Notwendigkeiten angepasst.

Im Abwasserkonzept sind die Flächen derzeit noch nicht berücksichtigt.

Das geplante Baugebiet kann an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden.  
Die Ableitung der Abwässer kann über Freispiegelleitungen zum Hebewerk HW II  
oder Druckleitungen mit Abgabe an die Mischwasserkanalisation Richtung „Am  
Hammersee“ hin erfolgen.

Die erforderlichen Schmutzwasserkanäle und ggf. Pumpwerk sind zu errichten, evtl.  
Änderungen an technischen Bauwerken ist weiterführend Rechnung zu tragen.

Niederschlagswasser:

Die Niederschlagswasserableitung kann über Freispiegelleitungen zur nördlich oder  
östlich gelegenen Vorflut „Hammerholzweiher“ erfolgen.

Die Einleitung in die Vorflut erfolgt gedrosselt.

Erforderliche Einrichtungen zur Sammlung, Rückhaltung und dosierten Ableitung  
des Oberflächenwassers sind zu errichten.

Aus Umwelt- und betriebswirtschaftlichen Gründen wird empfohlen, im Zuge weiter-  
führender Planungen die Entwässerung des neuen Baugebietes auch auf Ableitung  
des Oberflächenwassers über Versickerung hin zu prüfen.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung am Hauptort Bodenwöhr wird durch die vorhandene ge-  
meindliche Wasserversorgungsanlage Bodenwöhr, druck- und mengenmäßig aus-  
reichend, sichergestellt.

Das Planungsgebiet kann an die bestehende Versorgungsleitung entlang der  
Neunburger Straße/ Staatsstraße 2398 angeschlossen werden und über den  
Hochbehälter Hinterrandsberg (1000 m<sup>3</sup>, i. M. 60 m geodätischer Höhenunter-  
schied) sowie die Pumpeneinheiten im Pumpenhaus der WV- Anlage Bodenwöhr  
versorgt werden.

Die Bereitstellung von Löschwasser kann durch die öffentliche Wasserversorgung  
zusammen mit dem ca. 150 m nördlich gelegenen Hammerholzweiher, als zusätzli-  
che Löschwasserquelle, erfolgen.

Ca. 300 m östlich des Planungsgebietes liegt der Warbrucker Weiher.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes erfolgt über den Anschluss an das be-  
stehende 20 kV- Stromverteilungssystem der E.ON Bayern AG.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft an der Staatsstraße „2398“ eine 20 kV  
Mittelspannungskabellage, die ins Stromverteilersystem Bodenwöhr eingespeist.

Die bestehende, erdverlegte 20 kV Mittelspannungskabellage quert derzeit das  
Planungsgebiet und ist im Rahmen zur Gebietserschließung geeignet umzulegen.

Die Stromversorgung kann nach Anschluss an v. g. Verteilungssysteme durch das  
Energieversorgungsunternehmen E.ON Bayern 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.

Zum Hauptort Bodenwöhr hin betreibt das Gasversorgungsunternehmen E.ON Bayern eine Mitteldruck- Orts- Versorgung.

Das Planungsgebiet kann an die bestehenden Gasversorgungseinrichtungen, Mittel Druckleitung südlich entlang der angrenzenden Neunburger Straße/ Staatsstraße „2398“, angeschlossen und mit Gas versorgt werden.

### Fernmeldeanlagen

Für die Errichtung der Infrastruktur werden geeignete und ausreichende Trassen vorzugsweise im Bereich der öffentlichen Flächen vorhalten.

### Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird nach der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung) des Landkreises Schwandorf geregelt.

Mit der Entsorgung von Abfällen (Sondermüll etc.) aus dem Ladengebiet ist nach den Grundsätzen der Abfallentsorgung (Abfallgesetz – AbfG) zu verfahren. Hierzu gelten die einschlägigen Bestimmungen.

#### 4.9 Denkmalschutz

Nach der Bayerischen Denkmalliste sind keine Bodendenkmäler im Geltungsbe-  
reich des Planungsgebietes verzeichnet und bisher innerhalb des Gebietes auch  
nicht bekannt geworden.

Hinweis:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDschG un-  
verzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt  
für Denkmalpflege anzuzeigen.

#### 4.10 Immissionsschutz

Das vorgesehene Versorgungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Hauptor-  
tes Bodenwöhr mit Einfluss auf die angrenzenden bestehenden und geplanten  
Wohnnachbarschaften.

Ca. 180 m nordwestlich und ca. 320 m südwestlich grenzt die bestehende Wohn-  
bebauung an.

Nördlich des Hammerweiher erstreckt sich in einer Entfernung von ca. 220 m zum  
Plangrundstück ein Campingplatz.

Weitere 50 m nördlich grenzt eine weitere Wohnbebauung an.

Östlich und südlich des Flurstücks befindet sich keine Bebauung im Einflussbereich  
des geplanten Gebiets.

Um die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen innerhalb des  
Plangebiets mit den angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnnachbar

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

schaft sicher zu stellen wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung entsprechend dimensionierter Schallemissionskontingente durchgeführt, deren diesbezügliche Ergebnisse in die Satzung zur verbindlichen Bauleitplanung übernommen werden.

### Planerische Festsetzungen

Für die Kontingentierung werden die Emissionsbezugsflächen im Planteil/ Planzeichnung (vgl. Anlage) entsprechend gekennzeichnet, um eine eindeutige Definition der Flächen zu gewährleisten.

Für die Festlegung der Richtungssektoren wird folgender Bezugspunkt in Gauss-Krüger Koordinaten definiert:

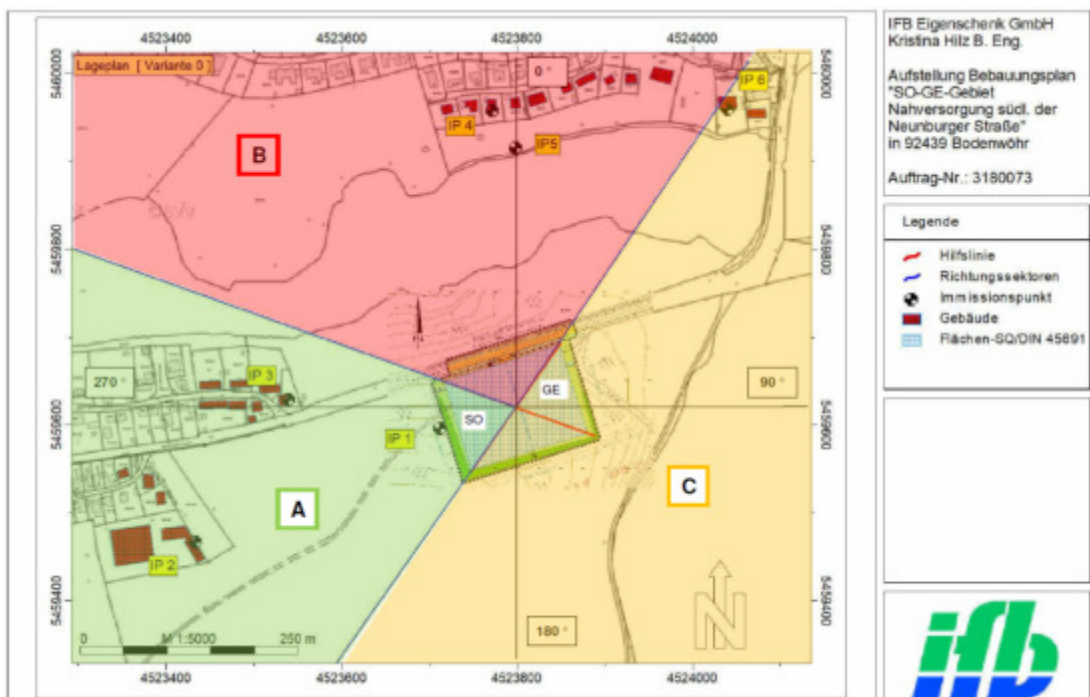
Rechtswert: 4523798,40  
Hochwert: 5459620,05

Ausgehend von diesem Bezugspunkt wurden die Richtungssektoren definiert.

Richtungssektor A 215° - 290°  
Richtungssektor B 290° - 34°  
Richtungssektor C 34° - 215°

Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an. Die Richtung 0° entspricht dabei dem geografischen Norden. Diese Richtungssektoren werden gemäß Anlage in die Planzeichnung übernommen.

### Anlage:



## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### Textliche Festsetzungen

Im geplanten „SO-GE- Gebiet Nahversorgung südlich der Neunburger Straße sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die für die Teilflächen SO und GE nach folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente LEK weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Schallemissionskontingente LEK der Teilflächen SO und GE

Teilfläche	Fläche in qm	Schallemissionskontingente LEK in dB(A) / qm	
		tags	nachts
SO	ca. 7780	57	42
GE	ca. 6780	60	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel LEK der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente LEK,zus. Im Richtungssektor A ist kein Zusatzkontingent möglich.

Zusatzkontingente LEK,zus für die Richtungssektoren

Teilfläche	Zusatzkontingente LEK,zus in dB(A) / qm in Tag/ Nacht im Richtungssektoren		
	A	B	C
SO	0 / 0	5 / 15	5 / 20
GE	0 / 0	1 / 8	1 / 16

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, sind die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

Im Rahmen eines bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Gewerbegebiets sowie die festgelegten Emissionskontingente außerhalb des Gewerbegebiets, im Allgemeinen durch die Vorlage einer Berechnung einer Messstelle, die nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Bereich Lärmessungen anerkannt ist, oder eines von einer Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz nachzuweisen.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologie Verhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 4.11 Flächenbilanz

Gliederung der Flächen		ha	%
1	Baugrundstück/ Nettobauland	ca. 1,94	
1.1	überbaute Grundstücksfläche	ca. 1,15	59,3
1.2	private Grünfläche	ca. 0,61	31,4
2	Öffentliche Flächen	ca. 0,18	
2.1	Verkehrsflächen	ca. 0,15	7,7
2.2	Grünfläche	ca. 0,03	1,6
Geltungsbereich gesamt		ca. 1,94	100,0

## 5 GRUNDSTÜCK - ÜBERSICHT

Flurstück-Nr.	Gebiet	Größe ca. m <sup>2</sup>	Nutzung
643, 657anteilig	1	9.871	SO - Gebiet
643, 657, anteilig	2	7.773	GE - Gebiet
Nettobaufläche Gb1 + Gb2		∑ 11.522	
643, 657, anteilig	öffentlich	1.783	Verkehrsfläche
Bruttobaufläche		∑ 19.427	

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

### I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I/1 § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB i.V.  
mit § 1 Abs. 3, 5 und Abs. 9 BauNVO

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

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sonstiges Sondergebiet  
§ 11 BauNVO, Abs. 3 „Gebiet Nahversorgung“

Zulässig sind folgende großflächige Einzelhandelbetriebe zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs, vor allem an Nahrungs- und Genussmitteln:

- Ein Einzelhandelsbetrieb „Discounter Lebensmittel“ inklusive Bäcker und Metzger bis max. 1200 qm Verkaufsfläche (VFI),
- Ein Einzelhandelsbetrieb „Getränkemarkt“ bis max. 800 qm Verkaufsfläche (VFI).

GE Gewerbegebiet  
§ 8 BauNVO, Abs. 1, 2 und 3

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbe die sich dem Gebietscharakter unterordnen.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen.



## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### Einschränkungen und Ausnahmen:

Im Gewerbegebiet nach § 8 sind bauliche Nutzungen nach Maßgabe des §1 Abs. 5 und 9

- Einzelhandel
- Lagerhäuser, Lagerplätze, Gewerbliche Großgaragen, Fuhrunternehmen/-parks, Autowrackplätze,
- Vergnügungsstätten im Sinne von Nachtbars, Tanzbars, Kabarett, Strip-teaselokale, Sex- Kinos, Spielhallen, etc.

nicht zulässig, auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl: GRZ 0,80

Baumassenzahlzahl: BMZ 6,0

Bauweise: vorhaben- und funktionsbedingt, Gebäude über 50 m Länge sind zulässig.

Gelände: Bauleithöhe als Höhenangabe für die tiefste Gründungssohle BLH = 379,50 m ü. NN

Bauhöhe: BH max. 10,00 m, gemessen von der EGFOK bis Bauteiloberkante (Dach)

EGFOK: max. 0,50 m über BLH, gemessen im Flächenschwerpunkt der baulichen Anlagen mit max. 0,50 m über Bauleithöhe

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

Die Hauptrichtung der Gebäudeaußenseiten der Hauptbaukörper sind parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen und/ oder Grundstücksgrenzen anzuordnen.

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.

## 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) 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.
- (3) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (2) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- (4) Die für die einzelnen Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind im Gebiet nachzuweisen.

- I/4 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB i. V.

§ 1 Abs. (4) Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO

- (1) Im geplanten „SO-GE- Gebiet Nahversorgung südlich der Neunburger Straße“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die für die Teilflächen SO und GE nach folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente LEK weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Schallemissionskontingente LEK der Teilflächen SO und GE

Teilfläche	Fläche in qm	Schallemissionskontingente LEK in dB(A) / qm	
		tags	nachts
SO	ca. 7780	57	42
GE	ca. 6780	60	45

- (2) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel LEK der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente LEK,zus. Im Richtungssektor A ist kein Zusatzkontingent möglich.

Zusatzkontingente LEK,zus für die Richtungssektoren

Teilfläche	Zusatzkontingente LEK,zus in dB(A) / qm in Tag/ Nacht im Richtungssektoren		
	A	B	C
SO	0 / 0	5 / 15	5 / 20
GE	0 / 0	1 / 8	1 / 16

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

- (3) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, sind die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden.
- (4) Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).
- (5) Im Rahmen eines bau- oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Gewerbegebiets sowie die festgelegten Emissionskontingente außerhalb des Gewerbegebiets, im Allgemeinen durch die Vorlage einer Berechnung einer Messstelle, die nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Bereich Lärmessungen anerkannt ist, oder eines von einer Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz nachzuweisen.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologie Verhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

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

Hinweis:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Für Neuanpflanzungen sind Gehölzen nach den Festsetzungen im Grünordnungsplan zu verwenden.

## 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.
- (2) Die nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen für die baulichen Anlagen auf den einzelnen Baugrundstücken sind einzuhalten.
- (3) Zum verbleibenden Waldbestand hin ist für Gebäude ein Abstand von mindestens 25 m einzuhalten.

#### II/2 Bauweise

Bauweise und Gestalt sind vorhaben- und funktionsbedingt, zeitgemäß sowie energetisch effizient zugelassen.

Abweichungen können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Bodenwöhr ausnahmsweise zugelassen werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auch als Überstellungen der Neben- und Stellplatzanlagen zulässig.

#### II/3 Dachform und Dacheindeckung

- (1) Im Baugebiet sind Dächer über Haupt- und Nebengebäuden als Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), versetzte Pultdächer (vPD), Flachdächer (FD) oder Tonnen- sowie Sheddächer auszubilden. Die Ausbildung der Flachdächer als Gründach wird empfohlen.

- (2) Übersicht über Dachform und Dachneigung

SD, PD, vPD	Sattel-, Pult- und versetztes Pultdach	6 - 28°
FD	Flachdach	bis 28°
TD, SHD	Tonnendach, Sheddach	konstruktionsbedingt

Ausnahmen:

Im Baugebiet sind für angebaute Gebäude und Gebäudeteile (Nebenbaukörper) und Verbindungsbauten Abweichungen bei der Dachform/ -neigung von der Bauausführung des Hauptgebäudes, zulässig.

Die Höhe von Belichtungsaufbauten auf Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

- (3) Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial werden auch Modulflächen für Solarthermie (Wärmegewinnung aus der solaren Einstrahlung) und Photovoltaik (Stromgewinnung aus der Sonneneinstrahlung) zugelassen.

Dachständige Solarthermie und Photovoltaik wird empfohlen. Die Vorschriften der BayBO sind einzuhalten.

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

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

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 anteiliger 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/4 Fassadengestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB

Das Verkleiden der Außenwände von Gebäuden mit Asbest-, Kunststoffwandverkleidungen, Marmor oder Ölfarbanstrichen ist unzulässig.

Werbeanlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB

Werbeeinrichtungen sind im gesamten Gebietsbereich nur als Eigenwerbung ansiedelnder Betriebe zulässig.

### II/5 Einfriedungen und Stützmauern

§ 9 Abs. 4 BauGB

- (1) Stützmauern auf Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
- (2) Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m sockellos, mit 10 cm Bodenfreiheit, zugelassen.
- (3) Als Einfriedungen zwischen Grundstücken sind Zäune mit den in (2) genannten Höhengrenzen zulässig und vorzugsweise zu hinterpflanzen.  
Bepflanzungsvorschlag: siehe Grünordnungsplan.

### II/6 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.
- (2) Im Bereich der Böschungen ist eine naturnahe Hecke anzupflanzen. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an der Zusammensetzung einer natürlichen Waldrandsituation orientieren.
- (3) Pro 10 Pkw Stellplätze ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum der 1. Oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
- (4) Private Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B.: Pflaster mit Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies) empfohlen auszuführen.



## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### II/7 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/8 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.

### II/9 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.

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### 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 gemeindliche Wasserversorgungsleitung  
Bestand Stromversorgung Bayernwerk AG  
Bestand Gasversorgung Bayernwerk AG
- (3) § 9 Abs. (1) Ziffer 9 BauGB  
Baubestand Hauptort Bodenwöhr
- (4) Schallgutachten, Emissionskontingentierung, Bericht NR. 3180073  
IFB EIGENSCHENK GmbH, Deggendorf

Plangrundlage:

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

Satzung: beschlossen am 12. Dezember 2018

**TRSSMANN**  
BERATEN UND PLANEN GMBH

