

A. Planliche Festsetzungen

1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

- 0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A
- 0.50 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier B
- 0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier C
- 0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A/C
- 1.00 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier B
- II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Quartier A
- U-III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse Quartier B
- I Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Quartier C

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser bei den Parzellen 2, 3, 5, 28 und 29 zulässig

5. Zahl der Wohneinheiten

- Im Quartier A sind je Parzelle maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhausbebauung gilt: je DHH ist eine Wohneinheit zulässig.
- Im Quartier B - Gemeinbedarfsläche betreutes Wohnen werden keine maximalen Wohneinheiten festgelegt.
- Im Quartier C ist je Parzelle maximal eine Wohneinheit zulässig.

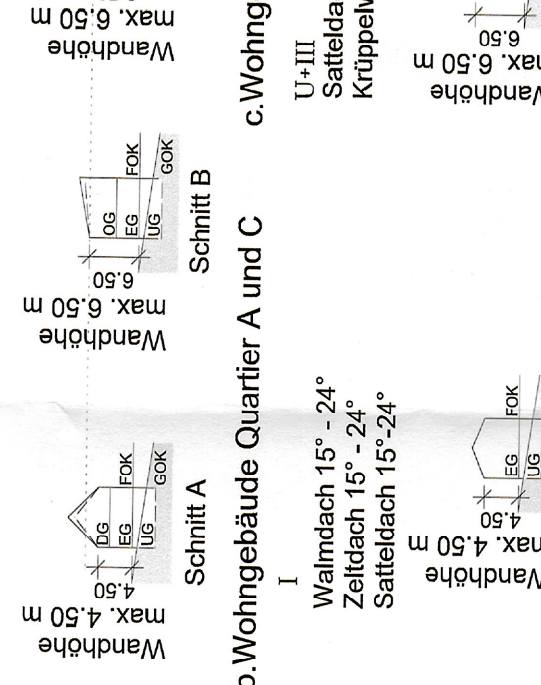
6. Garagen und Nebenanlagen

- Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden.
- Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)

7. Festsetzung von Regelquerschnitten

a. Wohngebäude Quartier A

- II Satteldach 30° - 42°
- II Pultdach 0° - 10°
- II Satteldach/Zahldach 15° - 24°
- II Walmdach 15° - 24°



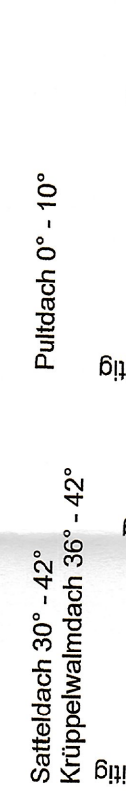
b. Wohngebäude Quartier A und C

- I Satteldach 15° - 24°
- II Zahldach 15° - 24°
- II Krüppelwalmdach 30° - 42°



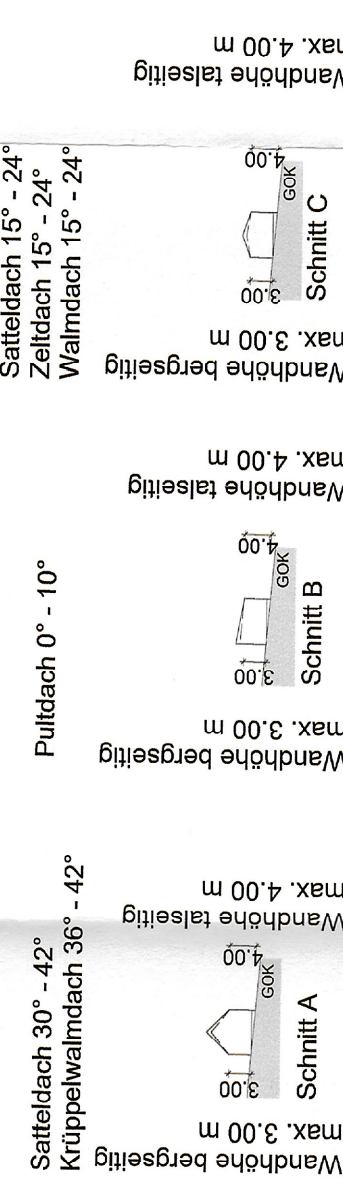
c. Wohngebäude Quartier B

- U+III Satteldach 30° - 42°
- U+III Satteldach 15° - 24°
- U+III Walmdach 15° - 24°



d. Nebengebäude und Garagen

- Die Dachform ist am Wohngebäude zu orientieren.
- Die Dachform und Pultdächer sind generell erlaubt. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden.
- Alle Dachflächen sind mit einem Pultdach 0°-10° oder einem begrüntem Flachdach vorgesehen.



8. Höhenlage

- Die Höhenlage der jeweiligen FOK EG (Fertigflächenebene im Erdgeschoss) wird mit max. 40 cm über der zugehörigen Verkehrsflächenoberkante an der Grundstücksmitte der Zufahrtsseite (Aussehen Parzellen 13 und 28 und 29) festgelegt.
- Für die Parzelle 36 wird die FOK EG mit maximal 391.00 mNN festgelegt.
- Bei den Parzellen 1, 2, 28 und 29 sind Ausnahmen zugelassen. Hier darf die FOK EG frei nach der Grundstücksgrenze gewählt werden. Die FOK darf jedoch max. 40 cm über der Verkehrsflächenoberkante in Grundstücksmitte liegen.

9. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Grundstückszufahrten
- festgesetzte Grundstückszufahrt
- zufällige Anbindungen
- öffentliche Parkflächen entlang des Verkehrsraums
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkflächen

Nutzungsschablone Quartier B

|       |           |
|-------|-----------|
| WA    | o         |
| U-III | SD WD/KWD |
| 0.50  | 1.00      |

Nutzungsschablone Quartier A

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| WA          | o               |
| II          | SD/ZD/PD WD/KWD |
| E, E+I, E+D | 0.35            |
| 0.60        | 0.60            |

Nutzungsschablone Quartier C

|      |          |
|------|----------|
| WA   | o        |
| I    | SD/ZD WD |
| E    | 0.40     |
| 0.60 | 0.60     |

10. Grünordnung

- private Baumpflanzung; Standort frei wählbar
- öffentliche Baumpflanzung; Standort frei wählbar
- 2-reihige Heckenpflanzung

11. Flächen für Abwasserbeseitigung

- Fläche für die Entsorgung des Niederschlagswassers hier: Sickerbecken
- Sonstige Planzeichnungen
- Gemeinbedarfsläche - betreutes Wohnen

B. Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstückennummer/Hausnummer
- Parzellennummer
- private Grünfläche
- Höhenlinien Ugelände vor Erschließungsmaßnahmen
- Vorschlag Platzierung öffentliche Parkflächen entlang des Verkehrsraums
- vorgeschlagene Gebäudestellung der Hauptgebäude mit Freisicht
- vorgeschlagener Garagenstandort
- Biotop mit Wiesenentwässerung
- öffentliche Grünfläche
- Biotopgrenzen Aufmaß
- Biotop

Nutzungsschablone

| ART DER BAULICHEN NUTZUNG            | BAUWEISE                |
|--------------------------------------|-------------------------|
| ZAHLE DER MAX. ZULASSIGEN GESCHOESSE | DÄCHER                  |
| GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE                   | GESCHOESSE-FLÄCHENZAHLE |

2. Bebauungsplanänderung "Wohnen am Birkerl" - Bodenwöhr

Geltungsbereich

- Nettobaulandfläche WA (36 Parzellen)
- betreutes Wohnen
- Verkehrsfläche
- best. Verkehrsfläche
- öffentl. Parkflächen
- Biotop Bestand
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (hier: Fläche für Sickerbecken)



M 1 / 1000

Verfahrensablauf

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. In der Gemeinderatssitzung am 27.10.2022 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan "Wohnen am Birkerl" gebilligt.
- Zu dem Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2022 bis 08.09.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2022 bis 08.09.2022 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Bodenwöhr hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.10.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.10.2022 als Satzung beschlossen.

02. Nov. 2022

Bodenwöhr, den .....  
Bürgermeister(in) .....

5. Ausgefertigt

02. Nov. 2022

Bodenwöhr, den .....  
Bürgermeister(in) .....

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.11.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

02. Nov. 2022

Bodenwöhr, den .....  
Bürgermeister(in) .....

Gemeinde Bodenwöhr  
Landkreis Schwandorf

Bebauungsplan

"Wohnen am Birkerl"

2. Änderung



Bauort:

Gemarkung Bodenwöhr, Flurnummer 618/1, 618/72

Plangeber:

Gemeinde Bodenwöhr  
Schwandorfer Str. 20  
92439 Bodenwöhr

Planverfasser:

Preihst+Schwan  
Beraten und Planen GmbH  
Kreuzbergweg 1a  
93133 Burglengenfeld

Verfasser

Grünordnung

REMBOLD Landschaftsarchitekten  
Windpasing 8  
92507 Nabburg

1. Bürgermeister  
Gang Hoffmann  
Fakken Biersack  
Dipl.-Ing. (FH)  
Mathias Rembold  
S. Eng

Fassung vom:

27.10.2022

aufgestellt:

Walter

gezeichnet:

PRIV-04-191-22

Projektnummer:

Maßstab:

1:1000

Altkreis 2019

Altkreis 2019