

A. Planliche Festsetzungen

- Grenzen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 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
 - 1,60** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier B
- 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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - O offene Bauweise
 - /EA nur Einzelhäuser zulässig
 - /ED Einzel- und Doppelhäuser bei den Parzellen 2, 3, 5, 28 und 29 zulässig
- Zahl der Wohneinheiten**
 - Im Quartier A sind je Parzelle maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhausbebauung gilt je DIH ist eine Wohneinheit zulässig.
 - Im Quartier B - Gemeinbedarfslage betreutes Wohnen werden keine maximalen Wohneinheiten festgelegt.
 - Im Quartier C ist je Parzelle maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 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)

- Festsetzung von Regelquerschnitten**
 - Wohngebäude Quartier A**
 - II Satteldach 30° - 42° Krüppelwalmdach 30° - 42°
 - III Pulldach 0° - 10°
 - Wohngebäude Quartier A und C**
 - I Satteldach 15° - 24° Walmdach 15° - 24°
 - II Satteldach 30° - 42° Krüppelwalmdach 30° - 42°
 - III Satteldach 15° - 24° Walmdach 15° - 24°
 - Nebengebäude und Garagen**
 - Die Dachform ist am Wohngebäude zu orientieren. Flachdächer sind generell erlaubt. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden. Abweichend wird auf der Parzelle 13 die Dachform mit einem Pulldach 0°-10° oder einem begrüntem Flachdach vorgegeben.
 - Satteldach 30° - 42° Krüppelwalmdach 36° - 42°
 - Pulldach 0° - 10°
 - Satteldach 15° - 24° Walmdach 15° - 24°
- Höhenlage**
 - Die Höhenlage der jeweiligen FOK EG (Festligungsbedenkerante im Erdgeschoss) wird mit max. 40 cm über der zugehörigen Verkehrsflächenoberkante an der Grundstücksmitte der Zufahrtsseite (Ausnahmen Parzellen 13 und 28 und 29) festgelegt.
 - Für die Parzelle 36 wird die FOK EG mit maximal 391,00 mÜNN festgelegt.
 - Bei den Parzellen 13, 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.
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Grundstückszufahrten
 - festgesetzte Grundstückszufahrt
 - fußläufige Anbindungen
 - öffentliche Parkflächen entlang des Verkehrsraums
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkflächen

- Grünordnung**
 - private Baumpflanzung, Standort frei wählbar
 - öffentliche Baumpflanzung, Standort frei wählbar
 - 2-reihige Heckpflanzung
- Flächen für Abwasserbeseitigung**
 - Fläche für die Entsorgung des Niederschlagsabwassers hier: Sickerbecken
- Sonstige Planzeichen**
 - Gemeinbedarfslage - betreutes Wohnen
- B. Hinweise**
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummern/Hausnummern
 - Parzellennummer
 - private Grünfläche
 - Höhenlinien Urtopografie vor Erschließungsmaßnahmen
 - Vorschlag Platzierung öffentliche Parkflächen entlang des Verkehrsraums
 - vorgeschlagene Gebäudestellung der Hauptgebäude mit Frischrichtung
 - vorgeschlagener Garagenstandort
 - Biotope mit Wisenentfaltung
 - öffentliche Grünfläche
 - Biotopegrenzen Aufmaß
 - Biotope
- Nutzungsschablone**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	DÄCHER	BESCHÜSS-FLÄCHENQUOTIENT
ZAH. DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE			
GRUNDFLÄCHEN-ZAH.			

- Verfahrensablauf**
 - Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2024 bis 15.04.2024 beteiligt.
 - Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2024 bis 15.04.2024 veröffentlicht.
 - Die Gemeinde Bodenwöhr hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.05.2024 als Satzung den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.02.2024 veröffentlicht.
- Ausgefertigt**
 - Bodenwöhr, den 08.05.2024
 - Bürgermeister(in)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.05.2024 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.**
- Ausgefertigt**
 - Bodenwöhr, den 08.05.2024
 - Bürgermeister(in)

Nutzungsschablone Quartier B Gemeinbedarfslage

WA	0
U+III	SD
	WD/KWD
0,50	1,60

Nutzungsschablone Quartier A

WA	0
II	SD/ZD/PD
E, E+, E+	WD/KWD
0,35	0,60

Nutzungsschablone Quartier C

WA	0
I	SD/ZD
E	WD
0,40	0,60

Gemeinde Bodenwöhr
Landkreis Schwandorf

Bebauungsplan

"Wohnen am Birkerl"

3. Änderung

Änderungsbereich: Quartier B

Bauort: (Änderungsbereich)
Flummer 618/119, Gemarkung Bodenwöhr

Plangeber:
Gemeinde Bodenwöhr
Schwandorfer Str. 20
92439 Bodenwöhr

Planverfasser:
Preihsh-Schwan
Berater und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1a
93133 Burglegfeld

Verfasser:
REMBOLD Landschaftsarchitekten
Windpäßing 6
92507 Nabburg

Fassung vom: 24.04.2024
aufgestellt: Brindl
gezeichnet: Brindl
Projektnummer: PRIV-04-191-22
Maßstab: 1:1000

2. Bebauungsplanänderung "Wohnen am Birkerl" - Bodenwöhr

Geltungsbereich:

- Nettobaulandfläche WA (36 Parzellen) 37.341 m²
- betreutes Wohnen 20.101 m²
- Verkehrsflächen 2.964 m²
- best. Verkehrsfläche 3.928 m²
- öffentl. Parkflächen 566 m²
- öffentl. Grünfläche 2.008 m²
- Biotop Bestand 2.245 m²
- 3.661 m²
- 1.868 m²

- Flächen für die Abwasserbeseitigung (hier: Fläche für Sickerbecken)

m 10 20 30 40 50

M 1 / 1000

Die von der 3. Änderung betroffenen Abschnitte/Bereiche werden in Vollfarbe dargestellt.

Die nicht von der 3. Änderung betroffenen Abschnitte/Bereiche werden grau / verblasst dargestellt.