



GEMEINDE BODENWÖHR  
Landkreis Schwandorf

## BEBAUUNGSPLAN

„Wirtskellerweg / Wegäcker“

Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO  
und Mischgebiet §6 BauNVO  
Verbindlicher Bauleitplan

Auftraggeber:  
GEMEINDE BODENWÖHR  
Schwandorfer Str. 20  
92439 Bodenwöhr

Verfahrensträger:  
GEMEINDE BODENWÖHR  
Schwandorfer Str. 20  
92439 Bodenwöhr

Planersteller:  
Ingenieurbüro Trossmann  
BERATEN UND PLANEN GmbH  
Barbarastr. 8  
92442 Wackersdorf

## BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN

SATZUNG, beschlossen am 28.05.2020

**INHALTSVERZEICHNIS****B E B A U U N G S P L A N**

WA- und MI – Gebiet „Wirtskellerweg / Wegäcker“

|          | Seite   |               |
|----------|---|---------------|
| <b>1</b> | <b>RECHTSGRUNDLAGE</b>                          | <b>3</b>      |
| <b>2</b> | <b>BESTANDTEILE DER SATZUNG</b>                 | <b>4</b>      |
| <b>3</b> | <b>LAGEPLAN</b><br>Lage im Raum– M 1:50000      | <b>4</b>      |
| <b>4</b> | <b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>             |               |
| 4.1      | Lage und Raumbeziehung                          | 5             |
| 4.2      | Veranlassung                                    | 5             |
| 4.3      | Geltungsbereich und Planungsgebiet              | 6             |
| 4.4      | Planungsziel                                    | 7             |
| 4.5      | Baugrundverhältnisse                            | 8             |
| 4.6      | Art und Maß der baulichen Nutzung               | 13            |
| 4.7      | Verkehr   | 15            |
| 4.8      | Ver- und Entsorgung                             | 16            |
| 4.9      | Denkmalschutz                                   | 17            |
| 4.10     | Immissionsschutz                                | 17            |
| 4.11     | Flächenbilanz                                   | 18            |
| <b>5</b> | <b>GRUNDSTÜCK- ÜBERSICHT</b>                    | <b>19</b>     |
| <b>6</b> | <b>FESTSETZUNGEN UND HINWEISE</b><br>Durch Text |               |
|          | I) Planungsrechtliche Festsetzungen             | 20            |
|          | II) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen         | 24            |
|          | III) Nachrichtliche Übernahme                   | 28            |
|          | <b>BEBAUUNGSPLAN MIT VERFAHRENSVERMERKEN</b>    | <b>Anlage</b> |
|          | <b>Planzeichnung</b>                            |               |

## 1 RECHTSGRUNDLAGE

Der

### **BEBAUUNGSPLAN**

WA- und MI- Gebiet „Wirtskellerweg / Wegäcker“

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 Wohn- und Mischgebiet "Wirtskellerweg / Wegäcker" ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodenwöhr entwickelt.

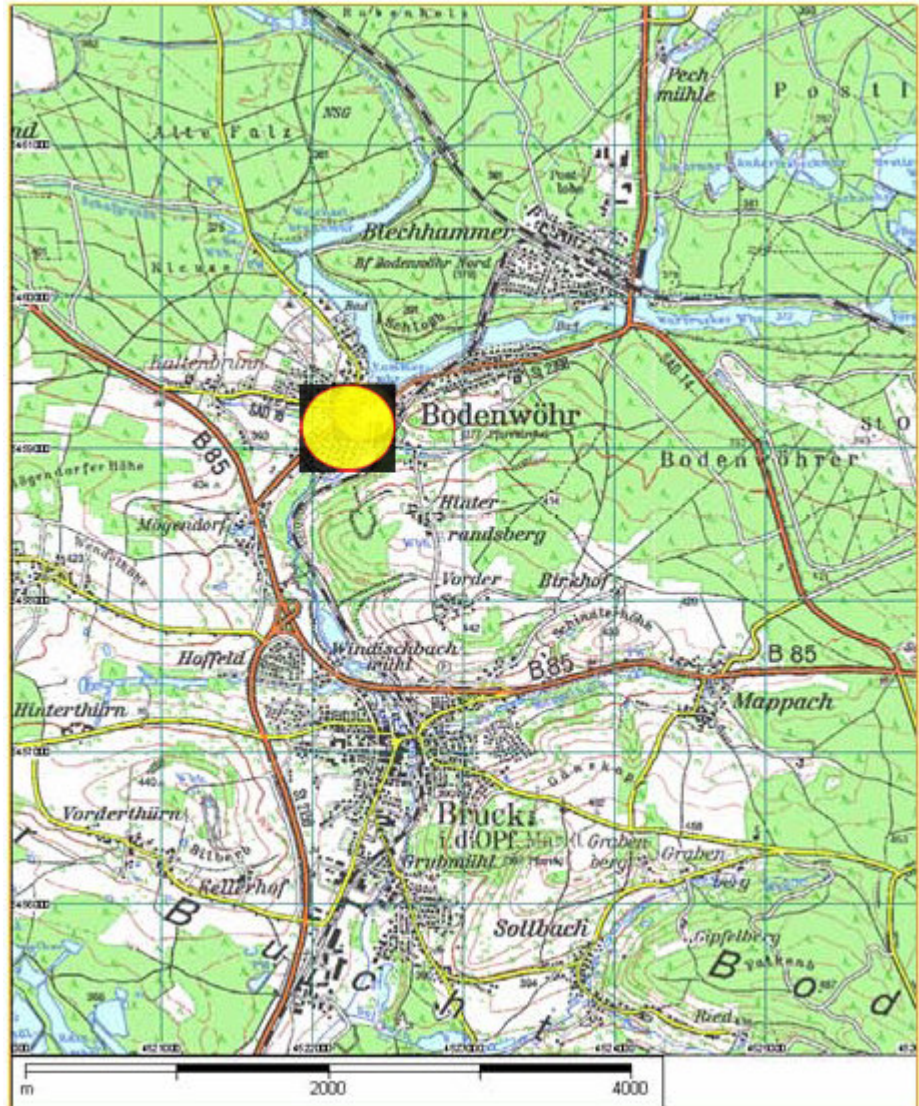
GEMEINDE BODENWÖHR  
Landkreis Schwandorf

## 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



Wohn- und Mischgebiet  
„Wirtskellerweg / Wegäcker“

## 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- und Tourismusfunktion, besonders auch Dienstleistungsfunktionen 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 der Biotop Nr. B/52 „Gehölzkomplex bei Bodenwöhr“ erfasst.

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

### 4.2 Veranlassung

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

Die Ausweisung der Flächen für Wohn- und Erwerbstätigkeit (allgemeine Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ) am Ortsrand, im Rahmen baulicher Nachverdichtung und Ortsabrundung, soll die aktuelle Nachfrage bedienen und zur nachhaltigen Verbesserung des Arbeits- und Lebensumfelds, zum Erhalt der wohnortnahen Struktur in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistungen beitragen.

Die Gemeinde Bodenwöhr hat am 29.11.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wirtskellerweg/ Wegäcker“ gefasst, der aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die Beschlusslage folgt den gemeindlichen, städtebaulichen Zielen zur Aufrechterhaltung und 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. 2,16 ha und wird begrenzt durch:

- im Norden die landwirtschaftlichen- und Grünflächen Flächen der Flurstücke-Nr. 449/4, 464, 468, 468/1 und 471,
- im Osten die Baufläche Flurstück- Nr. 473/6, die Staatsstraße St 2398 mit Flurstück- Nr. 629/75 (anteilig), sowie die Flurlinienkontur der Flurstücke-Nr. 473/34 und 473/33,
- im Süden die Flurlinienkontur der Flurstücke- Nr. 473/13, 473/16, 473/35, 473/44, und 473/43, sowie dem Wirtskellerweg Flurstück- Nr. 474,
- im Westen die landwirtschaftliche Fläche mit Flurstück- Nr. 463.

Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse für die Flurstücke des Planungsgebietes:

| Flurstück - Nr |                 | Lage<br>Eigentümer |            | Fläche in<br>m <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------|--------------------|------------|-----------------------------|
| 464            | unbebaut        | Brucker Wegäcker   | öffentlich | 648,14                      |
| 464/2          | unbebaut        | Brucker Wegäcker   | öffentlich | 2416,74                     |
| 465            | unbebaut        | Brucker Wegäcker   | öffentlich | 7028,76                     |
| 467            | anteilig bebaut | Brucker Wegäcker   | öffentlich | 3145,55                     |
| 473/37         | unbebaut        | Brucker Wegäcker   | öffentlich | 13,98                       |
| 473/40         | unbebaut        | Brucker Wegäcker   | privat     | 729,32                      |
| 473/41         | unbebaut        | Brucker Wegäcker   | privat     | 729,32                      |
| 473/42         | unbebaut        | Brucker Wegäcker   | privat     | 329,36                      |
| 473/4          | unbebaut        | Brucker Wegäcker   | öffentlich | 5940,96                     |
| 590/2          | Strasse         | St 2398            | öffentlich | 531,37                      |
| 473/36         | bebaut          | Brucker Wegäcker   | privat     | 77,12                       |
| 473/34         | bebaut          | Brucker Wegäcker   | privat     | 28,99                       |

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 4.4 Planungsziel

Das Planungsgebiet liegt am Hauptort Bodenwöhr in süd- westlicher Ortsrandlage.

Mit baulichen Nachverdichtung soll die Baulücke zwischen- und im Anschluss an den straßenbegleitenden Baubestand der Hauptstraße Bodenwöhrs geschlossen und die Ortsabrundung West, vom Wirtskellerweg (Höhe Einkaufsmarkt am Ortsausgang) Richtung Ortskern, weiter verfolgt werden.

Ausgehend von der Ortsmitte Bodenwöhr bestehen besonders westlich der Hauptstraße gemischte Baunutzungen.

Das Baugebiet soll sich hier anschließen und bis auf Höhe des Einkaufsmarktes Richtung Kaltenbrunn entwickeln.

Der vom Wirtskellerweg Richtung Kaltenbach gebietsquerende Gehölzsaum (Biotop B/52) teilt das Baugebiet (räumlich horizontal) in zwei Mischgebietsteile.

Verkehrlich werden die Gebietsteile unabhängig voneinander an den Ortskern angebunden und lediglich durch einen Fuß-,Rad- Wirtschaftsweg weg miteinander verbunden.

Grünplanerisch wird der Gehölzsaum aufgenommen, mit den privaten sowie öffentlichen Grünstrukturen vernetzt, und in Richtung Kaltenbach aufgewertet.

Die Gebietsbebauung soll, angepasst an den vorhandenen Ortscharakter und baulichen Bestand, nach innen und außen vielfältig gegliedert erscheinen.

Der Eindruck einer eintönigen, monotonen Bebauung soll vermieden werden.

Der individuelle Gestaltungsspielraum wird durch die geplanten, variablen Grundstückszuschnitte, die großzügigen Festsetzungen der Baugrenzen und zulässigen Bauweisen für die Einzel- und Doppelhausbebauungen unterstützt.

Die vertikale Gliederung der Mischgebietsteile, mit Nutzung des Erdgeschosses zum Wohnen sowie für nicht störendes Gewerbe / Handwerk und des Obergeschosses vornehmlich zum Wohnen, wird empfohlen.

Städtebauliches Ziel ist es darüber hinaus, durch bestandsorientierte Festsetzungen die bestehende städtebauliche Situation zu halten; gleichzeitig aber auch einen gewissen baulichen Erweiterungsspielraum anzubieten.

Insgesamt soll mit der baulichen Nachverdichtung eine Baustruktur geschaffen werden, die den aktuellen Nutzer-/ Nutzungsansprüchen, als auch dem Ortscharakter, entsprechen.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 4.5 Baugrundverhältnisse

Für das Baugebiet wurde in 2013 eine Baugrunduntersuchung, ergänzt durch Feld- und Laboruntersuchungen durchgeführt, ausgewertet und in einem geotechnischen Gutachten (Geotechnischer Bericht NR: 52.13.1420 vom 23.07.2013) zusammenfassend dargestellt und im Folgenden nachrichtlich, lediglich auszugsweise, übernommen.

#### Geologische Verhältnisse

Nach der geologischen Karte von Bayern mit der Blatt Nr. 6739 im Maßstab 1 : 25.000 ist mit kieseligen Feinsandsteinen der Rheinhausener Schichten zu rechnen.

Dabei handelt es sich nach dem Legendentext meist um kieselige, entkalkte Feinsandsteine, die unter anderem auch in lehmigen Deckschichten vorkommen. Nach der Stratigraphie sind die Rheinhausener Schichten dem Unteren Turon in der Oberkreide zugeordnet.

Im Liegenden sind in der Karte die Unteren Aalen-Schichten und Toarc-Schichten des mittleren Juras (Dogger) mit Opalinuston und Tonschiefern ausgewiesen.

#### Beschreibung der angetroffenen Schichtenfolgen

Die Felderkundungen haben die aufgrund der regionalen geologischen Situation zu erwartende Schichtung des Baugrundes im Wesentlichen bestätigt.

Auf der Grundlage ähnlich bodenmechanischer Eigenschaften lassen sich die erkundeten Schichten am Untersuchungsstandort in nachfolgend aufgeführte Schichtpakete zusammenfassen.

#### Schichtpaket 1 – Auffüllungen

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsstandortes wurden bei den Bohrsondierungen BS 2 und 3 Auffüllungen unterhalb des Oberbodens angetroffen.

Es handelt sich hierbei um schwach schluffige, schwach sandige Kiese bzw. schwach schluffige Sande, mit schwach organischen Beimengungen.

Teilweise wurden dabei Ziegel-, Asphalt- und Eisenreste bei der Erkundung gefunden. Die Auffüllungen sind von hellbrauner bis hellgrauer Färbung.

#### Schichtpaket 2 – Kiese und Sande

Unterhalb des Oberbodens bzw. der Auffüllungen wurden Böden dieser Art erkundet. Dabei handelt es sich um schwach tonige, schwach schluffige bis schluffige Sande mit schwach kiesigen Anteilen.

Ebenfalls wurde unterhalb des Oberbodens eine Kiesschicht angetroffen. Es handelt sich dabei um schwach schluffige, sandige, steinige Kiese.

Die Kornform wurde als kantig angesprochen und die Kiese sind von hellbrauner bis braungrauer Färbung.

Die Kiese und Sande wurden am Untersuchungsstandort in zwei Schichtlagen erkundet, welche durch eine Schicht des Schichtpaketes 3 voneinander getrennt sind.



## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Böden dieses Schichtpaketes sind in der zweiten Schichtlage wasserführend.

Nach DIN 18 196 können diese Böden mit den Gruppensymbolen GU/GT/SU/SU\*/ST\* gekennzeichnet werden.

Nach DIN 18 300 entspricht dieses Schichtpaket der Bodenklasse BKL 3 bis BKL 4.

Diese Böden sind von sehr geringer bis vernachlässigbar kleiner Zusammendrückbarkeit. Die Scherfestigkeit ist groß bis sehr groß.

Die Verdichtungsfähigkeit dieser Böden ist als gut anzusehen, die Durchlässigkeit gering bis mittel. Diese Kiese besitzen eine mittlere Erosions- und Frostempfindlichkeit.

Als Baugrund für Gründungen sind diese Böden sehr gut geeignet.

Schichtpaket 3 – verwitterter Tonstein

Bei diesen Böden handelt es sich meist um schwach feinsandige, schluffige Tone.

Die Böden dieses Schichtpaketes kommen im Baugrund in zwei Schichtlagen vor.

Dies bedeutet, dass teilweise unterhalb der Auffüllungen und des Oberbodens, als auch in größeren Tiefen bis in Erkundungsendteufe erkundet worden sind.

Vereinzelt wurden bei diesen Tönen kiesige Anteile vorgefunden.

Die Konsistenz wurde als weich bis steif angesprochen. Diese Tone sind meist von brauner Färbung.

Nach DIN 18 196 können diese Böden mit den Gruppensymbolen TL/TM gekennzeichnet werden. Nach DIN 18 300 sind diese Böden der Bodenklasse BKL 4 bis 5 einzuordnen.

Diese Böden besitzen eine geringe Scherfestigkeit und sind stark zusammendrückbar. Die Verdichtungsfähigkeit dieser Böden ist schlecht, die Wasserdurchlässigkeit gering bis sehr gering.

Diese Böden besitzen eine mittlere bis große Witterungs- und Erosionsempfindlichkeit.

Als Baugrund für Gründungen sind die Böden dieses Schichtpaketes mäßig brauchbar bis brauchbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Konsistenz der angetroffenen bindigen Böden veränderlich ist und vom Wassergehalt abhängig ist.

Der Wassergehalt der Böden kann jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen.

So kann eine Erhöhung des Wassergehaltes durch Wasserzutritt oder dynamische Belastung die Konsistenz deutlich verschlechtern.

Bei einer Verschlechterung zu breiiger oder flüssiger Konsistenz, sind die bindigen Böden der Bodenklasse BKL 2 zuzuordnen.

Hydrologische Verhältnisse

Mit den durchgeführten Erkundungen wurde Grundwasser von 0,60 – 2,95 m unter GOK angetroffen.

Hauptgrundwasserleiter sind die Böden des Schichtpaketes 2 und hierbei eine Schicht, welche nach unten sowie nach oben durch gering durchlässige Böden des Schichtpaketes 3 begrenzt wird.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser infolge der geringeren Durchlässigkeit der darüber befindlichen Böden einem hydrostatischen Druck unterliegt.

Zum Zeitpunkt der Erkundung lagen gespannte Grundwasserverhältnisse mit einer maximalen Druckhöhe von 0,60 m vor.

Aus einer Bohrung wurde eine Wasserprobe nach DIN 4030 entnommen und nach dem Referenzverfahren untersucht.

Gemäß DIN 1045 ist die untersuchte Wasserprobe der Expositionsklasse XA1/XA2/XA3 zuzuordnen.

Demnach liegt eine chemisch schwach betonangreifende Umgebung vor.

Beurteilung der Baugrundverhältnisse

Auf Grundlage der durchgeführten Felduntersuchungen, der örtlichen Bodenansprachen und der Ergebnisse der Feld- und Laborversuche kann die in der folgenden Tabelle dargestellte Klassifizierung der einzelnen Bodenschichten nach den geltenden Normen vorgenommen werden:

Bodenklassifizierung

| Schichtpaket            | Bodengruppe nach DIN 18 196 | Bodenklasse nach DIN18 300 | Bodenklasse nach DIN18 301 | Frostempfindlichkeit nach ZTVE-StB 09 |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| 1/Auffüllungen          | [SU/GU]                     | BKL 3                      | BN2                        | F2                                    |
| 2/Kiese und Sande       | SU*/ST*/SU/GU/GT            | BKL 3-4                    | BN2                        | F3                                    |
| 3/verwitterter Tonstein | TM/TA                       | BKL 4-5                    | BB2-<br>BB3                | F3                                    |

Bewertung der Erdbebentätigkeit

Der Untersuchungsstandort liegt nach DIN 4149 in keiner Erdbebenzone und ist keiner Untergrundklasse zuzuordnen.

Damit ist der Grad der Erdbebengefährdung nach DIN 4149 als so gering einzuschätzen, dass diese Norm nicht angewendet werden muss.

Rahmenbedingungen für die Gründung von Gebäuden

Mit den erkundeten Gegebenheiten des Baugrundes liegen durchschnittlich Baugrundverhältnisse vor.

Die in vorgenommene vorläufige Einstufung in die geotechnische Kategorie GK 2 nach DIN 4020 und DIN 1054 kann damit hinsichtlich der Baugrundverhältnisse bestätigt werden.

Bei nicht unterkellert Bauweise wird die Gründung voraussichtlich überwiegend in den Böden des Schichtpaketes 2 (Kiese und Sande) und 3 (verwitterter Tonstein) erfolgen.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### Rahmenbedingungen für die Gründung von Gebäuden

Mit den erkundeten Gegebenheiten des Baugrundes liegen durchschnittlich Baugrundverhältnisse vor.

Die in vorgenommene vorläufige Einstufung in die geotechnische Kategorie GK 2 nach DIN 4020 und DIN 1054 kann damit hinsichtlich der Baugrundverhältnisse bestätigt werden.

Bei nicht unterkellert Bauweise wird die Gründung voraussichtlich überwiegend in den Böden des Schichtpaketes 2 (Kiese und Sande) und 3 (verwitterter Tonstein) erfolgen.

Bei einer Unterkellerung ist mit üblichen Einbindetiefen von 2,0 bis 3,0 m zu rechnen. Die Gründungssohle wird sodann in Teilbereichen in den verwitterten Tonsteinen zu liegen kommen.

In einer der angetroffenen Sand- und Kiesschichten liegt Grundwasser vor, welches zumindest teilweise gespannt ist.

Dabei ist zu beachten, dass der Flurabstand im oberen Hangbereich bei etwa 2,0 m liegt, im unteren Bereich reduziert sich dieser bis knapp unter Geländeoberkante.

Im unteren Hangbereich ist auch ein Grundwasseraustritt an der Oberfläche wahrscheinlich.

### Grundsätzliche Bebaubarkeit

Bei der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Baugebietes sind vor allem die Grundwasserverhältnisse zu beachten.

In den oberen Hangbereichen mit Flurabständen des Grundwassers von etwa 2,0 m liegt grundsätzlich eine günstige Situation vor.

Ein Einfluss des Grundwassers auf Baumaßnahmen ist nur bei größeren Einbindetiefen bzw. Unterkellerungen zu erwarten.

Oberhalb einer Höhenlage von etwa 386,0 m ü. NN liegen die Bauvorhaben außerhalb des durch Grundwasser beeinflussten Bereiches.

Im mittleren und unteren Hangbereich liegt zunehmend ein geringerer Flurabstand des Grundwassers vor.

Bei unterkellert Bauweise wird vermutlich das Grundwasser angetroffen, dies ist bei der Bauwasserhaltung zu berücksichtigen.

Bei einer Höhenlage unterhalb 386,0 m ü. NN befinden sich die erdberührten Bauteile vermutlich im Einflussbereich von Grundwasser bzw. Hangschichtwasser in mittel bis schwach durchlässigen Böden.

Es ist eine Abdichtung gegen drückendes Wasser nach den Vorgaben der DIN 18 195, Teil 6 bzw. die Ausführung einer wasserundurchlässigen Betonwanne auszuführen.

Bei nur geringer Einbindung in grundwasserführende Schichten ist auch eine Absenkung des Grundwassers durch eine Dränanlage möglich.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Bei Einbindung in die grundwasserführende Schicht ist für relevanten Bauzustände und den Endzustand des Bauwerkes die Auftriebssicherheit mit ausreichender Sicherheit nachzuweisen.

Weiter führende detaillierte Gründungsempfehlungen/ -Vorschläge, Ausführungs- und Bemessungshinweise sind im Geotechnischen Bericht Nr. 52.13.1420 angegeben.

### Versickerung

Es wird nicht empfohlen eine Versickerung innerhalb des Baugebietes durchzuführen.

Zum einen besitzen die meisten Bodenschichten nur ein geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit und zum anderen ist zu beachten, dass eine Versickerung in lokal durchlässige Bodenschichten unkalkulierbare Auswirkungen auf das Hanggefüge, mit nicht beabsichtigten Wasseraustritten in den unteren Hangbereich, haben kann.

### Bodenschutz

Im Zuge der Felderkundungen wurden mittels organoleptischer Ansprache Fremdbestandteile (siehe Auffüllungen Schichtpaket 1: „...Teilweise wurden dabei Ziegel-, Asphalt- und Eisenreste bei der Erkundung gefunden...) in den anthropogenen Auffüllungen und damit mögliche Hinweise auf Altablagerungen festgestellt.

Es wird deshalb angeraten spätestens im Zuge der Baumaßnahmen bei Antreffen von Fremdbestandteilen den Aushub durch einen Sachverständigen zu beproben und zu analysieren.

Sollten Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weisen anzuzeigen.

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.

Die Belange des Bodenschutzes werden berücksichtigt, durch:

- Die Beauftragung eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen für die Baubegleitung des Vorhabens (insb. Überwachung, Dokumentation der Erd- und Abrissarbeiten / Separierung, Probenahme, Deklaration, Entsorgung der Abfälle) und für eine der Nutzung angepassten abschließenden bodenschutzrechtlichen Bewertung hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch nach Abschluss aller Erdarbeiten, ist vorzunehmen.
- Die dokumentierenden Belege (Untersuchungsberichte, Lichtbilder usw.), mit denen die Umsetzung der bodenschutzrechtlichen Auflagen, Anforderungen nachgewiesen werden können, sind unaufgefordert nach Abschluss der Baumaßnahme der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

#### 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Die Regelungen des § 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), sind bei der Aufbringung der Erdmaterialien zwingend zu beachten. Im Besonderen hat derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht durchführt (Auffüllung, Bodenaustausch), vor dem Auf- und Einbringen die Geeignetheit der zur Verwendung vorgesehenen Erdmaterialien anhand der notwendigen Untersuchungen i. S. des Anhang 1 zur BBoSchV feststellen zu lassen (§ 12 Abs. 2, 3 BBodSchV i. V. m. § 7 BBodSchG).
- Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- Die Aushubmassen, welche auf Grund des festgestellten Schadstoffgehaltes und der physikalischen Eignung nicht mehr entsprechend der umwelt- und bautechnischen Zulässigkeit vor Ort zum Wiedereinbau geeignet sind, sind unter Beachtung abfallrechtlicher Bestimmungen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung bei einer hierfür zugelassenen Anlage anzudienen. Für Rückfragen stehen Ihnen am Landratsamt Schwandorf Herr Lehner 09431 / 471- 338 und Herr Humbs (09431 / 471-325) zur Verfügung.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 4.6 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohn- und Mischgebiet nach §4 und § 6 BauNVO ausgewiesen.

Für das WA- und MI- Gebiet werden Festsetzungen gemäß der Baunutzungsverordnung getroffen, die die Zulässigkeit und Art der Nutzung festsetzen.

Für die zwei Gebiete 1 (MI- Gebiet) und 2 (WA- Gebiet) werden die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Geschosse vorgegeben.

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

Die Zonierung des Planungsgebietes in Bauparzellen wird für jedes Gebiet vorgeschlagen.

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.

#### Gebiete 1 und 2 – Misch- und Wohngebiet

Für den als Mischgebiet nach § 6 ausgewiesenen Gebietsbereich 1 sowie den als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 ausgewiesenen Gebietsbereich 2 werden Art und Maß der baulichen Nutzung sowie erforderliche bauordnungsrechtliche Belange festgesetzt.

In beiden Gebieten des Bebauungsplanes sind die Nutzungsarten Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### GEBIET – 1 (Mischgebiet)

Bauweise: offen

Maximal zwei Vollgeschosse und Baukörpern als Einzelhausbebauungen.

Zugelassen sind Bauweisen mit steil- oder flachgeneigtem Dach. Wand- und Bauhöhen sind festgesetzt.

Bauparzellen: 8 Bauparzellen für Einzelhäuser

Bauweise mit steil geneigtem Dach:

Grundflächenzahl: GRZ 0,60

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: max. 0,50 m über GOK

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Bauweise mit flach geneigtem Dach:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Grundflächenzahl:       | GRZ 0,60   |
| Geschoßflächenzahl:     | GFZ 1,0  |
| Vollgeschosse:          | II   |
| Wandhöhe:               | WH max. 6,00 m ü EGFOK   |
| Firsthöhe:              | FH max. 9,50 m ü EGFOK   |
| Dachform / Dachneigung: | Zelt-,Walm-, Pult-, versetztes Pultdach 5°-30°<br>Flachdach 3°- 5°<br>Gründach ab < 3° |
| EGFOK:                  | max. 0,50 m über GOK   |

Angebaute Gebäude (-teile), Nebenbaukörper:

Angebaute Gebäude (-teile), Nebenbaukörper sind im Gebiet 1 auch abweichend von der Hauptgebäudestellung und -Bauweise zulässig, wenn sie sich dem Baukörper des Hauptgebäudes unterordnen.

Abweichungen können Vollgeschosse (I), Dachform (PD, vPD, FD) sowie Dachneigung (flach geneigte Dächer) betreffen.

### GEBIET – 2 (Allgemeines Wohngebiet)

Bauweise: offen

Maximal zwei Vollgeschosse und Baukörpern als Einzel- und Doppelhausbebauungen.

Zugelassen sind Bauweisen mit steil- oder flachgeneigtem Dach. Wand- und Bauhöhen sind festgesetzt.

Bauparzellen: 10 Bauparzellen für Einzel- oder Doppelhäuser

Bauweise mit steil geneigtem Dach:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Grundflächenzahl:       | GRZ 0,35                                      |
| Geschoßflächenzahl:     | GFZ 0,9                                       |
| 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:                  | max. 0,50 m über GOK                          |

Bauweise mit flach geneigtem Dach:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Grundflächenzahl:       | GRZ 0,35   |
| Geschoßflächenzahl:     | GFZ 1,0  |
| Vollgeschosse:          | II   |
| Wandhöhe:               | WH max. 6,00 m ü EGFOK   |
| Firsthöhe:              | FH max. 9,50 m ü EGFOK   |
| Dachform / Dachneigung: | Zelt-,Walm-, Pult-, versetztes Pultdach 5°-30°<br>Flachdach 3°- 5°<br>Gründach ab < 3° |
| EGFOK:                  | max. 0,50 m über GOK   |

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Angebaute Gebäude (-teile), Nebenbaukörper:

Angebaute Gebäude (-teile), Nebenbaukörper sind im Gebiet 2 auch abweichend von der Hauptgebäudestellung und -Bauweise zulässig, wenn sie sich dem Baukörper des Hauptgebäudes unterordnen.

Abweichungen können Vollgeschosse (I), Dachform (PD, vPD, FD) sowie Dachneigung (flach geneigte Dächer) betreffen.

### 4.7 Verkehr

Das Planungsgebiet ist über das „Flurstück Nr. 473/42“ im Osten und den „Wirtskellerweg“ von Süden verkehrlich erschlossen und über die Hauptstraße (ST 2398) zur nahe vorbeiführenden Bundesstraße B 85 mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden.

Gemäß langfristigem Erschließungskonzept der Gemeinde Bodenwöhr soll die südliche Anbindung des Planungsgebietes über das Flurstück 476 mit Anschluss an die öffentliche Erschließung der Flurstücke 473/38 sowie 475/1 (geltendes Baurecht aus B-Plansatzung SO Laden) zur ST 2398 erfolgen.

Die Gebietsinterne Erschließung ist für die Parzellen P2 bis P9 in Fortsetzung des bestehenden Anschlusses für den Baubestand der Flurstücke- Nr. 473/34 und 473/36 vorgesehen.

Die Parzellen P10 bis P19 im Allgemeinen Wohngebiet werden aktuell über den direkt angrenzenden Verbindungsweg nach Kaltenbrunn „Wirtskellerweg“ erschlossen. Langfristig wird die Gebietserschließung über eine südliche Verbindung zur ST 2398, nahe der Gemeindegrenze, gesehen.

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

Für das Planungsgebiet selbst sind die innere Straßen- und Wegeerschließungen noch herzustellen.

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.

Das Straßengrundstück der Staatsstraße darf nicht überbaut werden.

Der straßenbaulastträger der Staatsstraße 2398 trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Bauleitplangebietes und eventuell notwendigen baulichen Änderungen in Einmündungsbereichen bestehender Straßen/ Wege in die Staatsstraße stehen.

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

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr (Sichtdreieck nach RASt) an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Staatsstraßen ist freizuhalten.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mindestens 10 m die Längsneigung von 2,5 % nicht überschritten werden.



## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

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

Die fuß- und radwegemäßige des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger übernimmt hierfür keine Kosten.

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.

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

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

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

### 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.

Nach dem aktuellen Abwassergesamtkonzept kann das vorgesehene Mischgebiet bis ca. 0,9 ha Teileinzugsgebietsfläche (Bereichslage Wegäcker) im Mischsystem entwässert, an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden.

Die verbleibende Teileinzugsgebietsfläche bis ca. 0,7 ha (Bereichslage Wirtskellerweg) kann im Trennsystem mit Einrichtungen zur Sammlung, Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers zur Vorflut Kaltenbach vorgesehen werden, ist aber erforderlichenfalls auch im Mischsystem mit Anschluss an die bestehenden Anlagen möglich.

Eine Anpassung der Abwasserkonzeptplanung im Bereich der möglichen Gebietserweiterung bis Kaltenbrunn wäre hierzu entsprechend vorzusehen.

#### 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. 300 m süd- östlich gelegenen Sulzbach, als zusätzliche Löschwasserquelle, erfolgen.

Ca. 100 – 230 m nördlich des Planungsgebietes liegt der Kaltenbach.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### Stromversorgung

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

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

### 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 E.ON Bayern 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 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 Geltungsbereich 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 Mischbaubestand entlang der St 2398 sowie des Wirtskellerweges in nord- bis nord-westlicher Richtung in zweiter, dritter Baureihe und sind entsprechend ihrer vorgesehenen Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet und weiterführend nordwestlich der Biotopfläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die süd- östlich vorbeiführende Hauptstraße „ST 2398“ ist hinsichtlich Lärmbelastung aus Verkehrslärm zu betrachten.

Eine orientierende Lärmabschätzung mit DTV- Werten (3149 Kfz/24h) der Straßenverkehrsählung (L2151) 2010 nach den Berechnungsgrundlagen der RLS 90 und Beurteilungsvorschriften DIN 18005 - Teil 1 lässt für die vorgesehenen gemischten Bauflächen (in zweiter Baureihe in ca. 40- 125 m Abstand) die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nicht erwarten.

## 4 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 4.11 Flächenbilanz

| Gliederung der Flächen |                                     | ha       | %     |
|------------------------|-------------------------------------|----------|-------|
| 1                      | Baugrundstücke/Nettobauland         | ca. 1,38 |       |
| 1.1                    | -überbaute Grundstücksfläche        | ca. 0,66 | 30,6  |
| 1.2                    | -private Garten-/ Grünfläche        | ca. 0,72 | 33,3  |
| 2                      | Öffentliche Flächen                 | ca. 0,78 |       |
| 2.1                    | -Grünfläche/ Biotop anteilig        | ca. 0,50 | 23,0  |
| 2.2                    | -Straßen- u. Wegefläche (befestigt) | ca. 0,20 | 9,5   |
| 2.3                    | -verbindender Fuß- und Radweg       | ca. 0,03 | 1,4   |
| 2.4                    | -Pfadwege                           | ca. 0,05 | 2,3   |
| Geltungsbereich gesamt |                                     | ca. 2,16 | 100,0 |
| Nettobaufläche gesamt  |                                     | ca. 1,38 | 63,8  |

## 5 GRUNDSTÜCK - ÜBERSICHT

| Flurstück-Nr.        | Parzelle       | Größe ca.<br>m <sup>2</sup> | Gebiet   |
|----------------------|----------------|-----------------------------|----------|
| 467, 473/4           | P 2            | 1.391,52                    | Gebiet 1 |
| 473/41               | P 3            | 749,53                      | Gebiet 1 |
| 473/40               | P 4            | 689,25                      | Gebiet 1 |
| 473/4                | P 5            | 661,40                      | Gebiet 1 |
| 473/4                | P 6            | 828,16                      | Gebiet 1 |
| 473/4                | P 7            | 687,44                      | Gebiet 1 |
| 473/4                | P 8            | 1.243,51                    | Gebiet 1 |
| 473/4, 467           | P 9            | 807,81                      | Gebiet 1 |
| $\Sigma$ 7.059,02    |                |                             |          |
| 464/2, 465           | P 10           | 751,19                      | Gebiet 2 |
| 465                  | P 11           | 671,00                      | Gebiet 2 |
| 465                  | P 12           | 684,07                      | Gebiet 2 |
| 465                  | P 13           | 667,55                      | Gebiet 2 |
| 465                  | P 14           | 742,69                      | Gebiet 2 |
| 465                  | P 15           | 787,87                      | Gebiet 2 |
| 465                  | P 16           | 745,28                      | Gebiet 2 |
| 465                  | P 17           | 840,16                      | Gebiet 2 |
| 464/2                | P 18           | 773,90                      | Gebiet 2 |
| 464/2                | P 19           | 814,58                      | Gebiet 2 |
| $\Sigma$ 6.727,10    |                |                             |          |
| <i>Nettobaufäche</i> | $\Sigma\Sigma$ | 13.786,12                   |          |

## 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

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

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

|    |                                   |            |
|----|-----------------------------------|------------|
| MI | Mischgebiet (Gebiet 1)            | § 6 BauNVO |
| WA | Allgemeines Wohngebiet (Gebiet 2) | § 4 BauNVO |

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

| Gebiet  | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG |      |     |          |
|---|----------------------------|------|-----|----------|
|   | Z                          | GRZ  | GFZ | Bauweise |
| 1  | II                         | 0,60 | 1,0 | o / E    |
| 2  | II                         | 0,35 | 0,9 | o / ED   |

Ausnahmen:

Angebaute Gebäude und Gebäudeteile (Nebenbaukörper) sind in Gebiet 1 und 2, abweichend vom Hauptgebäude, auch mit nur einem Vollgeschoss zulässig, wenn sie sich dem Baukörper des Hauptgebäudes unterordnen.

#### Einschränkungen und Ausnahmen:

- (1) Im Mischgebiet sind bauliche Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 "Tankstellen"  
Nr. 8 "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind"  
und nach § 6 Abs. 3  
„Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes“  
nicht zulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes"  
Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe"  
Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“  
Nr. 5 „Tankstellen“  
nicht zulässig.

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

- (3) Im Zuge der Baugenehmigung bzw. des Genehmigungsverfahren gewerblicher Vorhaben/ Anlagen im Mischgebiet hat der Bauherr mittels schalltechnischer Untersuchung nachzuweisen, dass die Geräuschimmissionen des zu beurteilenden Vorhabens/ Anlage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (nach TA Lärm, Anhang A 1.3) der Nachbarschaft nicht überschreiten.

Die Vorlage der schalltechnischen Untersuchung gilt auch bei Änderungsanträgen bestehender Betriebe.

Als Beurteilungsgrundlage dient die TA Lärm vom 26. August 1998.

Die schalltechnische Untersuchung muss durch einen nach § 26 BImSchG bekanntgegebenen Gutachter erfolgen. Eine Liste der in Bayern erstmalig zugelassenen Gutachter kann unter folgender Internet-Adresse abgerufen werden:

<http://www.bayern.de/stmlu/bimSchg/messtell.htm>

In Anlage 1 v. g. Adresse ist die Aufschlüsselung, in Anlage 2 v. g. Adresse die Auflistung der bekanntgegebenen Messstellen in alphabetischer Reihenfolge enthalten.

Auf die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung kann nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde (LRA Schwandorf-Immissionsschutz) verzichtet werden, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation auch ohne schalltechnische Untersuchung möglich ist.

- 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- / südwestlicher Richtung, empfohlen.

- 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 Carports/ Garagen den als "Zufahrtbereich auf die Grundstücke" gekennzeichneten Stellen zuzuordnen. Ein Garagenvorfeld / Stauabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5,50 m ist einzuhalten.
- (3) Abweichend von der offenen Bauweise sind Grenzgaragen/ -carports zugelassen. Für Grenzgaragen gelten die Regelungen des Art. 7 Abs. 4 und 5 BayBO.
- (4) Abweichend von der offenen Bauweise sind Grenzgaragen/ -carports zugelassen. Für Grenzgaragen gelten die Regelungen des Art. 7 Abs. 4 und 5 BayBO.

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

- (5) 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.
- (6) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (2) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern v. g. Flächen nicht Abstandsflächen zwischen jeweils überbaubarer Grundstücksfläche und Grenze des Bebauungsplan-Geltungsbereiches sind.
- (7) Auf dem privaten Baugrundstück sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte gemäß I/1 zwei Garagen bzw. Einstellplätze für Bewohner herzustellen (Artikel 91 Abs. (1) Nr. 3 BayBO).  
Für zugelassene nichtstörende gewerbliche Nutzungen und Anlagen sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf anzuwenden (MABL 1978).
- (8) 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. Geländeänderungen 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.

### I/6 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 standortheimischen Gehölzen nach den Festsetzungen im Grünordnungsplan zu verwenden.

### I/7 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. (2) BauGB, § 16 Abs. (2) und (5) sowie § 18 Abs. (1) BauNVO

- (1) Die Erdgeschoßfußbodenoberkante (EGFOK) der Hauptgebäude wird gemessen im Mittel über der bestehenden natürlichen Urgeländeoberfläche (ohne Abgrabungen) der Hauptgebäudeseite zu der die Bauparzellen erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB hin, festgesetzt mit max. 0,50 m über v. g. Urgeländeoberfläche.

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die Höhe der EGFOK ist vor Beginn der Baumaßnahme durch Schnurgerüstabnahme gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Die Ausführung der Bauarbeiten darf jeweils erst nach Freigabe durch die Gemeinde erfolgen.

Die Schnurgerüstabnahme ist mindestens eine Kalenderwoche vorher bei der Gemeinde (Bauamt) anzumelden.

- (2) Die Gebäudehöhe wird als Wandhöhe (WH- gemessen von der EGFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) festgesetzt:

Bauweise mit steil geneigtem Dach:

- Gebiet 1 und 2  
WH mit max. 4,50 m über EGFOK

Bauweise mit flach geneigtem Dach:

- Gebiet 1 und 2  
WH mit max. 6,00 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:

- Gebiet 1 und 2  
FH mit max. 10,50 m über EGFOK

Bauweise mit flach geneigtem Dach:

- Gebiet 1 und 2  
FH mit max. 9,50 m über EGFOK

- (4) 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.

- (5) Bei einer Höhenlage unterhalb 386,0 m ü. NN befinden sich die erdberührten Bauteile vermutlich im Einflussbereich von Grundwasser bzw. Hangschichtwasser in mittel bis schwach durchlässigen Böden.

Es ist eine Abdichtung gegen drückendes Wasser nach den Vorgaben der DIN 18 195, Teil 6 bzw. die Ausführung einer wasserundurchlässigen Betonwanne auszuführen.

Hinweis aus Baugrundgutachten:

Gemäß DIN 1045 ist die untersuchte Wasserprobe der Expositionsklasse XA1/XA2/XA3 zuzuordnen.

Demnach liegt eine chemisch schwach betonangreifende Umgebung vor.

- (6) Bei Einbindung in die grundwasserführende Schicht ist für relevante Bauzustände und den Endzustand des Bauwerkes die Auftriebssicherheit mit ausreichender Sicherheit nachzuweisen.



## 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.
- (3) Die nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen für die baulichen Anlagen auf den einzelnen Baugrundstücken sind einzuhalten.

Für Grenzgaragen gelten die Regelungen des Art. 7 Abs. 4 und 5 BayBO.

#### 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), versetzte Pultdächer (vPD), Flachdächer (FD) oder Flachdächer als Gründach (FDgr) auszubilden.
- (2) Übersicht über Dachform und Dachneigung

| GEBIET | Z  | BAUWEISE                 | DACHFORM                      | DACH-NEIGUNG              |
|--------|----|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 1      | II | mit steil geneigtem Dach | SD,WD,KWD                     | max. 42°                  |
|        |    | mit flach geneigtem Dach | ZD, WD, PD, vPD<br>FD<br>FDgr | 5 - 30°<br>3 - 5°<br>< 3° |
| 2      | II | mit steil geneigtem Dach | SD,WD,KWD                     | max. 42°                  |
|        |    | mit flach geneigtem Dach | ZD, WD, PD, vPD<br>FD<br>FDgr | 5 - 30°<br>3 - 5°<br>< 3° |

#### Ausnahmen:

Im Baugebiet sind für angebaute Gebäude und Gebäudeteile (Nebenbaukörper) mit nur einem Vollgeschoss nach „II/1 Ausnahmen“ und Verbindungsbauten Abweichungen bei der Dachform/ -neigung von der Bauausführung des Hauptgebäudes, zulässig.

Die Höhe von Belichtungsaufbauten auf Flachdächern darf die zulässige Wandhöhe um maximal ein Drittel v. g. Wandhöhe überschreiten.

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### (3) Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial werden Dachziegel (Dachsteine) und dachziegelähnliches Material, sowie Modulflächen für Solarthermie (Wärmegewinnung aus der solaren Einstrahlung) und Photovoltaik (Stromgewinnung aus der Sonneneinstrahlung) zugelassen.

Dachständige Solarthermie und Photovoltaik wird empfohlen.

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.

### (4) Der Dachüberstand darf

- a) an der Traufe waagrecht gemessen max. 100 cm
- b) am Ortgang max. 50 cm

nicht überschreiten.

Als Eingangsüberdachung, Balkon- und Terrassenüberdachungen sind bei Hauptgebäuden auch größere Dachüberstände zulässig.

### (5) Dachgauben sind nur im 1.Dachgeschoss als stehende Satteldachgauben oder Schleppgauben zulässig.

Bei Pultdächern (PD, vPD) sind Dachgauben unzulässig.

### (6) Zwerchgiebel sind zulässig. Die Breite eines jeden Zwerchgiebel darf ein Drittel der Gebäude-/ Dachlänge nicht überschreiten.

### (7) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Vorschriften der BayBO sind einzuhalten.

### (8) Nebenbaukörper sind im Versatz von mind. 0,25 m zum Hauptkörper zu errichten.

## 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.

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### 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 1,00 sowie einer Mindesthöhe von 0,80 m zugelassen.
- (3) Straßenseitige Grundstückszufahrten einschließlich Garagenvorfeld bzw. Stellplatz dürfen nicht eingefriedet werden.
- (3) Als Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind Zäune mit den in (2) genannten Höhengrenzen zulässig und vorzugsweise zu hinterpflanzen.  
Bepflanzungsvorschlag: siehe Grünordnungsplan.

### 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.
- (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) 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 Mischgebiet 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.

## 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> (WA / MI) ~~nicht überbaute~~ Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum an geeigneter oder in der Planzeichnung empfohlener Stelle zu pflanzen (zu verwendend sind standortheimische Gehölze siehe Grünordnungsplan).
- (2) Bei Pflanzung von Strauch- oder Baum-/ Strauchecken soll der Anteil heimischer Gehölze mind. 50% betragen. Sichtschutzelemente, Fassaden oder sonstige Architekturelemente werden mit Klettergehölzen begrünt empfohlen.
- (3) Private Stellplätze sowie Zufahrten zu Carports / Garagen werden in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B.: Pflaster mit Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies) empfohlen auszuführen.

### 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.

- (3) Bodenschutz

Die Beauftragung eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen für die Baubegleitung des Vorhabens (insb. Überwachung, Dokumentation der Erd- und Abrissarbeiten / Separierung, Probenahme, Deklaration, Entsorgung der Abfälle) und für eine der Nutzung angepassten abschließenden bodenschutzrechtlichen Bewertung hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch nach Abschluss aller Erdarbeiten, ist vorzunehmen.

Die dokumentierenden Belege (Untersuchungsberichte, Lichtbilder usw.), mit denen die Umsetzung der bodenschutzrechtlichen Auflagen, Anforderungen nachgewiesen werden können, sind unaufgefordert nach Abschluss der Baumaßnahme der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

## 6 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die Regelungen des § 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), sind bei der Aufbringung der Erdmaterialien zwingend zu beachten. Im Besonderen hat derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht durchführt (Auffüllung, Bodenaustausch), vor dem Auf- und Einbringen die Geeignetheit der zur Verwendung vorgesehenen Erdmaterialien anhand der notwendigen Untersuchungen i. S. des Anhang 1 zur BBoSchV feststellen zu lassen (§ 12 Abs. 2, 3 BBodSchV i. V. m. § 7 BBodSchG).

Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Die Aushubmassen, welche auf Grund des festgestellten Schadstoffgehaltes und der physikalischen Eignung nicht mehr entsprechend der umwelt- und bautechnischen Zulässigkeit vor Ort zum Wiedereinbau geeignet sind, sind unter Beachtung abfallrechtlicher Bestimmungen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung bei einer hierfür zugelassenen Anlage anzudienen. Für Rückfragen stehen Ihnen am Landratsamt Schwandorf Herr Lehner 09431 / 471- 338 und Herr Humbs (09431 / 471-325) zur Verfügung.

### 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 Abfallbeseitigungs-satzung das 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/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.

## 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 10 und  
§ 9 Abs. (1) Ziffer 25b BauGB  
Bestand Biotop Nr. B/52 „Gehölzkomplex bei Bodenwöhr“
- (3) § 5 Abs. (2) Ziffer 4 und  
§ 9 Abs. (1) Ziffer 13 BauGB  
Bestand gemeindlicher Abwasserkanal  
Bestand gemeindliche Wasserversorgungsleitung
- (4) § 9 Abs. (1) Ziffer 9 BauGB  
Baubestand Hauptort Bodenwöhr

Plangrundlage:

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

Satzung, 28. Mai 2020

**TRSSMANN**  
BERATEN UND PLANEN GMBH

.....  
(Unterschrift)