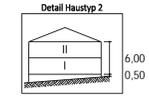
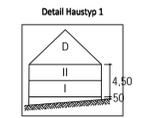


### II. Festsetzung durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 4 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet Wohnbaufläche
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,35 Grundflächenzahl
  - 0,9 / 1,0 Geschossflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
  - Fahrbahnfläche, öffentliche Verkehrsfläche
  - Gehweg (Sondernutzung als Radweg / Feuerwehrzufahrt)
  - Gehweg (öffentlich)
  - Grünflächen (öffentlich)
  - Erweiterungsfläche
  - Grünflächen (privat)
  - Erweiterungsfläche Spielplatz
  - Maßangaben in [m]
  - Parzellierungsvorschlag
  - Parzellennummer
  - digitale Flurkarte
  - Absperripoller
  - Standort Regenrückhaltebecken
  - Baumscheiben (nicht Standort bezogen)
  - Baumpflanzung (nicht Standort bezogen)
  - öffentliche Freizeitfläche
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Extensiv bewirtschaftetes Grünland mit Streubstweisse (alte, robuste Sorten)

WA	Art der baulichen Nutzung
0,35	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,35	1,00
II	Hausart
o	Bauweise
max. 2 WE	maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten



### III. Textliche Festsetzung

- In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:
- #### 0. Rechtsgrundlage
- Rechtsgrundlage für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan ist die zum Satzungsbeschluss jeweils gültige Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Bauutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanV)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Bayerisches Naturschutzgesetz - Bundesnaturschutzgesetz
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- #### 1. Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)
- ##### 1.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung gemäß BauGB § 9 (1) und § 15 bis 15 BauNVO
- Das Plangebiet ist als WA "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- ##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt angegebenen Werte nach § 17 BauNVO als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Die nicht überbauten Grundstücke sind zu begrünen (Art. 5 BayBO).
- ##### 1.3 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
- Für die Baufelder WA Haustyp 1: GRZ = 0,35 / GFZ = 0,90  
Für die Baufelder WA Haustyp 2: GRZ = 0,35 / GFZ = 1,00
- ##### 1.4 Anzahl der Geschosse
- Zulässig sind Gebäude der Geschossigkeit II.
- ##### 1.5 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgelegt. Es ist die Errichtung von Einzelhäusern oder Doppelhaushäusern mit max. zwei Wohneinheiten zugelassen. Die Abstandsflächen im Baugelbiet gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten, soweit nichts anderes im Planeintrag durch Baugrenzen festgelegt ist.
- ##### 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt.
- ##### 1.7 Gestaltung der Gebäude (§ 18 BauNVO)
- Die fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK-EG) darf max. 50 cm über dem Straßenbezugsniveau gegenüber dem Eingang liegen.
- ##### 1.7.1 Bauausführung Haustyp 1 steil geneigtes Dach (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach / 30° - max. 42°) II
- GRZ: 0,35  
GFZ: 0,9  
Wandhöhe: max. 4,50 m ü EGFOK  
Firsthöhe: max. 09,00 m ü EGFOK  
EGFOK: max. 0,50 m über GOK
- ##### 1.7.2 Bauausführung Haustyp 2 flach geneigtes Dach (Zeit-, Walm-, Pult- und versetztes Pultdach 5°-30°, Flachdach 5°-5°, Grindach ab < 3°) II
- GRZ: 0,35  
GFZ: 1,0  
Wandhöhe: max. 6,00 m ü EGFOK  
Firsthöhe: max. 8,00 m ü EGFOK  
EGFOK: max. 0,50 m über GOK
- ##### 1.7.3 Fassadengestaltung
- Die Fassadengestaltung ist farblich dem ortsüblichen Charakter anzupassen.
- ##### 1.7.4 Dacheindeckung
- Als Material für die Dacheindeckungen sind unbeschichtete Metalle, wie beispielsweise Zink, Blei und Kupfer nicht zulässig.
- ##### 1.8 Solarenergie
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik sind auf dem Dach sowie in den Garagen und Nebenanlagen zulässig. Diese sind Dach nach zu errichten. Freistehende Photovoltaikanlagen und freistehende Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- ##### 1.9 Garagen/Carports (§ 12 BauNVO)
- Garagen- bzw. Carportdächer können als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis max. 3° Neigung oder als Satteldächer ausgeführt werden.
- ##### 1.10 private Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO)
- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung ist nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind jedoch mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.
- Eine (seitliche) Überbauung der durch Baugrenzen festgelegten Flächen ist zulässig. Es ist je Grundstück nur ein Nebengebäude erlaubt.
- ##### 1.11 Regenrückhaltebecken
- Im südwestlichen und südöstlichen Bereich des Baugebietes sind Flächen für Regenrückhaltebecken zur Aufnahme, der in die öffentliche Oberflächenwasserkanalisation eingeleiteten Regenwasser in bezeichneten Bereich, vorgesehen. Die Becken werden als möglichst naturnahe Regenrückhaltebecken errichtet und mit einer geeigneten artenreichen Saatgutmischung begrünt. Die Regenrückhaltebecken sind extensiv zu bewirtschaften (1-3 malige Mahd je Jahr unter Achtung des Mähgutes).
- ##### 1.12 Fläche für Ver-/Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) Nummern 12, 14 und (6) BauGB)
- Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Trennung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser mit separater Ableitung und Behandlung.
- Unterirdisch verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen, müssen durch entsprechenden Schutzabstände bzw. -maßnahmen vor Anpflanzungen geschützt werden.
- ##### 1.13 Abfallbeseitigung
- Die Hausmüllentsorgung erfolgt satzungsgemäß durch die Müllabfuhr Schwandorf. Die Andienung des Baugebietes für 4-achsige Müllfahrzeuge ist gewährleistet.
- ##### 1.14 Einfriedungen
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Anstelle von Einfriedungen können auch 2-reihige Hecken gemäß der Artenliste gepflanzt werden. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 1-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt. Massive Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 90 cm zugelassen.
- Im Sinne des Artenschutzes müssen zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freigelassen werden, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.
- ##### 1.15 Gestaltung des Geländes
- Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Bei Aufschüttungen mit Massenerden sowie bei Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Damit soll gewährleistet werden, dass u.a. die Qualität von Aufbaumaterialien den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.
- ##### 1.16 Schall- und Immissionsschutz
- Die Geräuschmissionen sind nach den Vorgaben der TA Lärm vom 26. August 1998 zu ermitteln und zu beurteilen. Die Tagzeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr. Die restliche Zeit zählt als Nachtzeit.
- ##### 1.17 Abstandsflächen
- Bei der Errichtung von Wohngebäuden, sind die Abstandsflächen gemäß BayBO Art.6 zu beachten und nachzuweisen.

### IV. Verfahrensvermerk

- #### 0. Bodenschutz
- Bodenschutz Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in max. 2,0 m hohen Meeren zwischenzublagern. Auch sonstige Bestandteile des Bodens, wie Bodenverdrichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewasene Bodenausschlag ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Wohngebiet gilt dies insbesondere für die Grünflächen in den Randbereichen sowie den sonstigen Grünflächen, im Bereich oberer eine Veränderung des Gelände-niveaus nicht erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenverfestigung auf das unbedrängt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 Abs. 1 BauGB).
- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vermischung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach dem materiellen Vorgaben des § 12 BImSchV zu bewerten.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdbearbeiten sind die Normen rechtskräftigen Verwertung des Bodenmaterials geben zu beachten.
- Der selektive Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdrichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodennäheren dürfen nicht befreit werden.
  - Um Verdrichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsbedingungen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
  - Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugelbiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist eine Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländevertikal zur Vermeidung größerer Erdmassenverschiebungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Begründung: Vermeidung von Entsorgungsproblemen und Kostenersparnis.
- #### 1. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- ##### Verengung der Flächenverengung / Gewässererschließung
- Verkehrsräume und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme der Straßen, Gehwege und aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzunggefahr ausgeht, mit un- oder teilweisegeringen Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, darüber hinaus sog. „Duo-Pflaster“ mit geringem Aufwandswert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.
- ##### Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Bäume der 1. und 2. Wuchsstufe sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
- ##### Grenzabstände von Gehölzpflanzungen
- Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken gelten die gesetzlichen Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, soweit nicht mit den Grundstücksanrainern gesonderte Regelungen schriftlich getroffen werden.
- ##### Pflanzung von Einzelbäumen zur Durchgrünung des Baugebietes
- Die unversiegelten privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auf den privaten Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau der 1. oder 2. Wuchsstufe oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste).
- ##### Schutz von Gehölzen
- Gehölze dürfen im Rahmen der Baumaßnahme nur entfernt werden, wenn dies unbedingt zur Umsetzung des Bauvorhabens notwendig ist. Die Streubstweisse im Westen (Oberböschung außerhalb des Geltungsbereichs) dürfen durch Baumaßnahmen im Rahmen der Erschließung nicht beeinträchtigt werden und sind ggf. nach Vorgaben der DIN 18920 sowie der RAS-G-F zu schützen. Gleiches gilt für den Wäldersaum im südlichen Bereich des Vorhabens.
- ##### Verbot von Steingeräten
- Maximal 20 % der privaten Grünflächen können in Kombination mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) gestaltet werden. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Speerschnitts wie z. B. Asphaltbahnen oder auch Mauertufen sind unzulässig.
- #### Artenauswahlliste
- | Bäume 1. und 2. Wuchsstufe       | Sträucher                                       | Obstbäume (Hochstamm)              |
|----------------------------------|---|------------------------------------|
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)   | Corulus avellana (Haselnuß)                     | Malus 'Kaiser Wilhelm'             |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)       | Malus 'Schöner von Boskoop'        |
| Betula pendula (Sand-Birke)      | Crataegus lanuginosa (Zweifelhaffiger Weißdorn) | Malus 'Gravensteiner'              |
| Carpinus betulus (Hainbuche)     | Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)         | Malus Rote Sternensorte'           |
| Fagus sylvatica (Rotbuche)       | Prunus padus (Tauben-Kirsche)                   | Malus 'Fleisch von Bergespitz'     |
| Ulmus glabra (Berg-Ulm)          | Prunus spinosa (Dornrose)                       | Rhamnus frangula (Faulbaum)        |
| Populus tremula (Zitterpappel)   | Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)                  | Rubus caesius (Kriechrose)         |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)     | Rubus idaeus (Himbeere)                         | Rubus fruticosus agg. (Brombeere)  |
| Prunus communis (Holzrose)       | Rubus fruticosus agg. (Brombeere)               | Rosa canina (Hunds-Rose)           |
| Quercus robur (Eiche)            | Salix caprea (Salweide)                         | Sambucus nigra (Schwarze Holunder) |
| Salix caprea (Salweide)          | Sorbus aucuparia (Vogelbeere)                   | Tilia cordata (Pflanz-Linde)       |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)    | Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)       |                                    |
- #### Artenrechtliche Maßnahmen
- Die in der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (naturschutzfachliche Angaben zum speziellen Artenschutz) beschriebenen und dargestellten Maßnahmen Art. 1-16 sind zwingend zu beachten und zeitlich korrekt umzusetzen. Vorgesehenen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig.
- #### Ausgleich und Ersatz
- Auf der Flur-Nr. 72, Gemarkung Taxöldern, wird eine Streubstweisse auf extensiv genutzten Grünland etabliert. Die Fläche ist max. zwei mal jährlich zu mähen, das Mähgut von der Fläche anschließend zu entfernen. Es sind insgesamt 8 Obstbäume alter, robuster Sorten zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste ist der obigen Artenliste zu entnehmen. Die Pflanzqualität hat mind. H.SU 7-8 cm zu betragen, die Obstbäume sind in ihrer Jugend geeignet zu stabilisieren. Ausfälle sind in der dem Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Maßnahme ist spätestens nach Fertigstellung der Erschließung umzusetzen.
- #### 3. Umgang mit Niederschlagswasser/Regenwasser-Zisternen für Regenrückhaltung
- Der Einbau von einer Regenwasser-Zisterne wird für jedes Grundstück vorgeschrieben. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes § 55(2) möglichst auf dem Grundstück versickert oder verwendet werden. Es ist pro 100m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche ein Speichervolumen mit mindestens 2 m<sup>3</sup> zur Regenwassernutzung herzustellen. Zu diesem Speichervolumen muss zusätzlich ein Retentionsvolumen von mindestens 2 m<sup>3</sup> pro Retentionszisterne vorgesehen werden. Der Überlauf der Zisterne darf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Bei Versickerung des Regenwassers sind die konkreten Bodenverhältnisse vom Grundstückbesitzer eigenverantwortlich zu prüfen und die Niederschlagswassererhaltungsanordnung zu beachten. Die Eignung des Untergrunds für eine Versickerung muss sichergestellt sein und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand mindestens einen Meter betragen.
- #### 4. Hinweise, Empfehlungen
- ##### 4.1 Wasserrecht
- Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht genehmigungsfähig. Bauwasserhaltung bedarf gem. BayWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die jeweiligen gültigen Verordnungen in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) anzuwenden. Sollten die Vorgaben der gültigen Niederschlagswasseranordnung überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestaltung zu beantragen.
- ##### 4.2 Grundwasserstand/Untergrundkondung
- Gemäß dem Bodengutachten wurde bis zu einer Tiefe von 4 m kein Grundwasser vorgefunden. Es ist jedoch grundsätzlich Schichtenwasser und evtl. bodennahes Grundwasser nicht auszuschließen.
- Die vorübergehende Absenkung von Grundwasser bzw. Entnahmen (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.
- ##### 5. Inkrafttreten des Bebauungsplans
- Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. §10 (BauGB) rechtsverbindlich.

#### IV. Verfahrensvermerk

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

<b>Gemeinde Bodenwöhr</b> Schwandorfer Straße 20 92439 Bodenwöhr		(Raum für Registratur/Drängung)
<b>Pongratz - Ing. - Gesellschaft für Tiefbau mbH</b> 90489 Nürnberg - Georg-Strobel-Straße 3b - Ruf (0911) 919 666 40		(Raum für Registratur/Drängung)
<b>Vorhaben :</b> <b>Taxöldern</b> Erschließung Wohngebiet „Wohnen in der Ziegelzell“		<b>UTM</b> <b>32</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 29 "Wohnen in der Ziegelzell"</b>		
<b>Einzelheit :</b>	<b>Projekt-NR. :</b> 201924	<b>Datum</b>
<b>Maßstab :</b> 1:500	<b>Stand</b> 19.09.2022	<b>Nürnberg, 19. September 2022</b>
<b>gez. :</b> Mal - 21 <b>bearb. :</b> Sep - 22 <b>geänd. :</b>	<b>Name</b> Rauh <b>Plan Nr.</b> 1.0.1	<b>Nürnberg, 19. September 2022</b> 