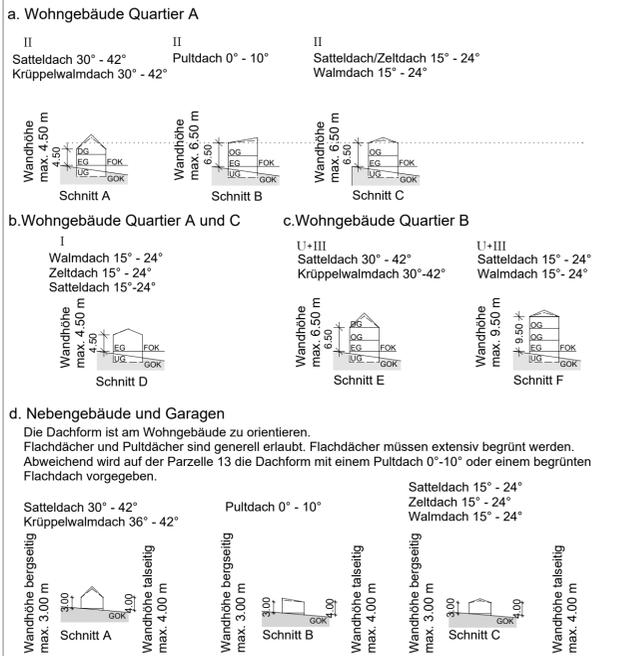


A. Planliche Festsetzungen

- 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
 - 1.00 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
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - O offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - ED Einzel- und Doppelhäuser bei den Parzellen 2, 3, 5, 28 und 29 zulässig
- bei Doppelhausbebauung:
Der Nachbauende hat die Gebäudebreite (=Länge der gemeinsamen Grenzswand), Gebäudehöhe, Dachneigung und Dachfarbe des Vorbauenden zu übernehmen.
- 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 - Gemeinbedarfsfläche 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)

7. Festsetzung von Regelquerschnitten



8. Höhenlage

Die Höhenlage der jeweiligen FOK EG (Fertigfußbodenoberkante 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.

9. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Grundstückzufahrten
- festgesetzte Grundstückzufahrt
- fußläufige Anbindungen
- öffentliche Parkflächen entlang des Verkehrsraums
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkflächen

10. Grünordnung

- private Baumpflanzung; Standort frei wählbar
- öffentliche Baumpflanzung; Standort frei wählbar
- 2-reihige Heckenpflanzung
- Fläche für die Entsorgung des Niederschlagswassers hier: Sickerbecken
- Gemeinbedarfsfläche - betreutes Wohnen

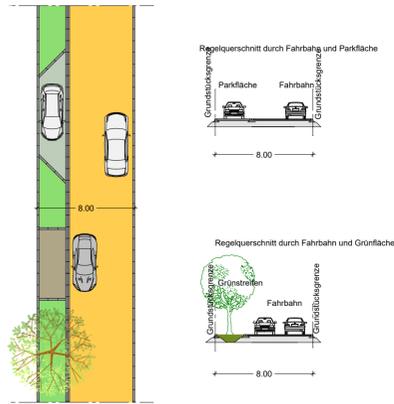
B. Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern/Hausnummern
- Parzellennummer
- private Grünfläche
- Höhenlinien Ugelände vor Erschließungsmaßnahmen
- Vorschlag Platzierung öffentliche Parkflächen entlang des Verkehrsraums
- vorgeschlagene Gebäudestellung der Hauptgebäude mit Firstrichtung
- vorgeschlagener Garagenstandort
- Biotop mit Wieseneinfassung
- öffentliche Grünfläche
- Biotopgrenzen Aufmaß
- Biotop

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

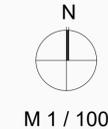
Draufsicht Fahrbahn, Parkstreifen/Grünfläche
M 1/300



2. Bebauungsplanänderung "Wohnen am Birkerl" - Bodenwöhr

Geltungsbereich	37.341 m ²
- Nettobaulandfläche WA (36 Parzellen)	20.101 m ²
- betreutes Wohnen	2.964 m ²
- Verkehrsflächen	3.928 m ²
- best. Verkehrsfläche	566 m ²
- öffentl. Parkflächen	2.008 m ²
- öffentl. Grünfläche	2.245 m ²
- Biotop Bestand	3.661 m ²
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (hier: Fläche für Sickerbecken)	1.868 m ²

m 10 20 30 40 50



Nutzungsschablone Quartier B Gemeinbedarfsfläche

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

Nutzungsschablone Quartier C

WA	o
I	SD/ZD WD
E	
0.40	0.60



Verfahrensablauf

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. In der Gemeinderatsitzung am wurde der Entwurf zum Bebauungsplan "Wohnen am Birkerl" gebilligt.
 - Zu dem Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Bodenwöhr hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.06.2022 als Satzung beschlossen.
- Bodenwöhr, den
- (Siegel)
- Bürgermeister(in)
5. Ausgefertigt
- Bodenwöhr, den
- (Siegel)
- Bürgermeister(in)
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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.
- Bodenwöhr, den
- (Siegel)
- 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: Preisl+Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1a
93133 Burglengenfeld

Verfasser: Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

Grünordnung: REMBOLD Landschaftsarchitekten
Windpailßing 8
92507 Nabburg

1. Bürgermeister
Georg Hoffmann

Matthias Rembold
B. Eng.