GEMEINDE BODENWÖHR
Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

I. Planzeichnung

II.Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze räumlicher Geltungsbereich

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6	Grundflächenzahl
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
WH 8,50 m ü. EGFOK	max. Wandhöhe über Erdgeschossfußbodenoberkante
FH 10,00 m ü. EGFOK	max. Firsthöhe über Erdgeschossfußbodenoberkante

3. Bauweise

o — offen

4. Eingrünung

Baumpflanzung auf privatem Grund

5. Sonstige Planzeichen

SD/WD/PD	Sattel-/ Walm- oder Pultdach
GOK	Geländeoberkante
EGFOK	Erdgeschossfußbodenoberkante

Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Vollgeschosse
Wandhöhe	Firsthöhe
Dachform	Dachneigung

Höhe EGFOK über GOK

III. Textliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung der „Sonderbaufläche Hackschnitzelheizung“ wird als „Dorfgebiet (MD)“ festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Dabei wird die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Die Höhe der baulichen Anlage wird gemessen ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EGFOK) und mit einer max. zulässigen Firsthöhe bis 10 m und einer max. zulässigen Wandhöhe bis 8,50 m festgesetzt. Die EGFOK wird mit max. 0,50 m über der bestehenden Geländeoberkante (GOK) festgesetzt. Bezugspunkt ist hierbei das Mittel der straßenzugewandten Seite des Hauptgebäudes.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelgebäuden in Form von Betriebsgebäuden, Maschinenhäusern oder Lagerhallen festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Ermittlung der Abstandsflächen ist nach den Vorschriften der BayBO geregelt.

4.3 Bauliche Gestaltung
Als Bauart sind Gebäude in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung/-fassade zu bevorzugen. Die Baukörper sollen sich in die Umgebung einfügen und nicht als Fremdkörper wirken.
Dachformen sind als Sattel-/Walm- oder Pultdach mit einer Neigung zwischen 10° und 28° zulässig. Die Eindeckung ist auf Dachziegel, Betondachsteine oder Aluminiumblechdach mit zulässigen Farbtönen des umgreifenden Ortsbildes beschränkt.

4.4 Geländeform
Zum Erhalt der natürlichen Geländeform sind Geländeveränderungen auf den baulich erforderlichen Umfang beschränkt. Die EGFOK darf an keiner Stelle der baulichen Anlage eine Höhe von 0,50 m zum Urgelände überschreiten. Das Gelände ist vom Gebäude abfallend zu modellieren. Spätestens an der nachbarlichen Grundstücksgrenze ist dessen Ursprungsgelände einzuhalten. Ferner sind die im genehmigten Eingabeplan des Landratsamtes Schwandorf vom 28.11.2024 festgesetzten Höhen verbindlich.

4.5 Einfriedung
Eine Einfriedung darf nur aus einem durchlässigen Stabmattenzaun in grün in einer maximalen Ansichtshöhe von 1,65 m errichtet werden. Für Kleintiere ist ein Bodenabstand in Höhe von 15 cm einzuhalten.

4.6 Eingrünung
Die westliche Grenze der Fl.-Nr. 117/1 ist mit mind. 6 heimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Bei allen Pflanzungen an den Grenzen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

IV. Verfahrensvermerk

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat Bodenwöhr hat in der Sitzung vom 31.10.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Sonderbaufläche Hackschnitzelheizung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Neuenschwand, auf Flurnummer 117/1 und einer Teilfläche (Zufahrt) 117 der Gemarkung Bodenwöhr beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom
08.11.2024 bis 09.12.2024 am Verfahren beteiligt.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 08.11.2024 bis 09.12.2024 am Verfahren beteiligt.

4. SATZUNG
Der Gemeinderat Bodenwöhr hat mit Beschluss vom 30.01.2025 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.01.2025 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bodenwöhr, den 04.02.2025
Digital unterschrieben von Georg Hoffmann Datum: 2025.02.07 12:22:07 +01'00'
1. Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG
Das Original dieser Satzung wurde am 30.01.2025 ausgefertigt.

Bodenwöhr, den 04.02.2025
Digital unterschrieben von Georg Hoffmann Datum: 2025.02.07 12:22:30 +01'00'
1. Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG
Die Satzung wurde am 04.02.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Bodenwöhr, den 04.02.2025
Digital unterschrieben von Georg Hoffmann Datum: 2025.02.07 12:22:56 +01'00'
1. Bürgermeister

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Sonderbaufläche Hackschnitzelheizung - Neuenschwand

GEMEINDE BODENWÖHR		
	Maßstab:	1 : 1000
	Aufgestellt:	30.01.2025 Satzung