

# Gemeinde Bodenwöhr



Landkreis Schwandorf

## Bebauungsplan Nr.29 „Wohnen in der Ziegelzell“

### Begründung

- |      |                         |
|------|-------------------------|
| I.   | Textliche Festsetzungen |
| II.  | Begründung              |
| III. | Artenauswahlliste       |

September 2022



**Pongratz • Ing.- Gesellschaft für Tiefbau mbH**

90489 Nürnberg • Georg-Strobel-Straße 3b • Tel. 0911 / 919 666 40

## I. 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- 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 §§ 1 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 Grundstücksflächen 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 Doppelhaushälften mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Die Abstandsflächen im Baugebiet 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 Straßenbezugspunkt gegenüber dem Eingang liegen.

#### **1.7.1 Bauausführung Haustyp 1 steil geneigtes Dach (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach / max. 30-42°) II**

GRZ: 0,35	Wandhöhe: max. 4,50 m ü EGFOK
GFZ: 0,9	Firsthöhe: max. 9,00 m ü EGFOK
Vollgeschosse: II	EGFOK: max. 0,50 m über GOK

#### **1.7.2 Bauausführung Haustyp 2 flach geneigtes Dach (Zelt-, Walm-, Pult- und versetztes Pultdach 5°-30°, Flachdach 3°-5°, Gründach ab < 3°) II**

GRZ: 0,35	Wandhöhe: max. 6,00 m ü EGFOK
GFZ: 1,0	Firsthöhe: max. 8,00 m ü EGFOK
Vollgeschosse: II	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 auf den Garagen und Nebenanlagen zulässig. Diese sind Dach nah zu errichten. Freistehende Photovoltaikanlagen und 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 sind 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 ein Regenrückhaltebecken zur Aufnahme, der in die öffentliche Oberflächenwasserkanalisation eingeleiteten Regenwässer im bezeichneten Bereich, vorgesehen.

Die Becken werden als möglichst naturnahe Regenrückhaltebecken errichtet und mit einer geeigneten artenreichen Saatgutmischung begrünt. Die Regenrückhaltebecken und deren Randflächen sind extensiv zu bewirtschaften (1-3 malige Mahd je Jahr unter Abfuhr 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 80 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 Materialien sowie bei Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Damit soll gewährleistet werden, dass u.a. die Qualität von Auffüllmaterialien den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

### **1.16 Schall- und Immissionsschutz**

„Die durch Wärmepumpen verursachten Geräuschimmissionen dürfen zusammen mit anderen nach TA Lärm zu beurteilenden Geräuschen (Gesamtbelastung nach TA Lärm) die in einem allgemeinen Wohngebiet maßgebenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschreiten.“

Die Geräuschimmissionen 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.

## **2. Textliche Festsetzung zur Grünordnung**

### **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 Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau 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 derer eine Veränderung des Geländeniveaus nicht erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu bewerten.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen 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 Baugebiet 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 Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Begründung: Vermeidung von Entsorgungsproblemen und Kostenersparnis.

### **Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz**

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme der Straßen, Gehwege und aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, darüber hinaus sog. „Öko-Pflaster“ mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

### **Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung 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 Grundstücksnachbarn gesonderte Regelungen schriftlich getroffen werden.

#### **Pflanzung von Einzelbäumen zur Durchgrünung des Wohngebiets**

Die unversiegelten privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auf den privaten Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Auswahl ist der Pflanzliste zu entnehmen (siehe III. Pflanzliste).

#### **Schutz von Gehölzen**

Gehölze dürfen im Rahmen der Baumaßnahme nur entfernt werden, wenn dies unbedingt zur Umsetzung des Bauvorhabens notwendig ist. Die Streuobstwiese im Westen (Obstbäume außerhalb des Geltungsbereichs) dürfen durch Baumaßnahmen im Rahmen der Erschließung nicht beeinträchtigt werden und sind ggf. nach Vorgaben der DIN 18920 sowie der RAS LP 4 zu schützen. Gleiches gilt für den Walnussbaum im südlichen Bereich des Vorhabens.

#### **Verbot von Steingärten**

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 offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen oder auch Mulchfolien sind unzulässig.

#### **Ausgleich und Ersatz**

Auf der Flur-Nr-72, Gemarkung Taxöldern, wird eine Streuobstwiese auf extensiv genutztem 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 Planzeichnung zu entnehmen. Die Pflanzqualität hat mind. H StU 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 Zisternen darf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Bei Versickerung des Regenwassers sind die konkreten Bodenverhältnisse vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich zu prüfen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung 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 jeweils gültigen Verordnungen in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) anzuwenden. Sollten die Vorgaben der gültigen Niederschlagswasser-verordnung überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

#### **4.2 Grundwasserstand/Untergrunderkundung**

Gemäß dem Bodengutachten wurde bis zu einer Tiefe von ca. 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 Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. §10 (BauGB) rechtsverbindlich.

## II. Begründung

### INHALTSVERZEICHNIS:

	Seite
1. Grundlagen des Bebauungsplans .....	9
2. Anlass und Erfordernis der Planung .....	9
3. Rahmenbedingungen und Auswirkungen der Planung .....	10
3.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung .....	10
3.2 Lage und Bestandssituation.....	10
3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen und Besitzverhältnisse .....	11
4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen .....	11
4.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	11
4.2 Art der baulichen Nutzung .....	11
4.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garage/Carports, Standplätze ....	12
4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	12
4.5 Grünflächen .....	12
4.6 Baugestalterische Festsetzungen .....	12
4.6.1 Gebäude, Wände und Dächer .....	12
4.6.2 Einfriedungen .....	13
4.7 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen .....	13
5. Flächenangaben .....	13
6. Bewertung .....	13
6.1 Umweltbelange / Artenschutz.....	13
6.2 Immissionsschutz .....	14
6.3 Altlasten .....	14
6.4 Denkmalschutz.....	14
7. Bodengutachten .....	15
8. Bodenordnung.....	15
Gehölz-Auswahlliste, Pflanzqualitäten.....	15

## **1. Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB, die Bayerische Bauordnung (BayBO), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der bei Satzungsbeschluss aktuell gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Fl.Nr. 70, Teilflächen 73, 75/5, 72, 15/16, 536/1 sowie 68 der Gemarkung Taxöldern.

Im derzeitigen gültigen Flächennutzungsplan ist eine Teilfläche als Außenbereichsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Mit reinen Wohnbauflächen in der Summe von rd. 1,27 ha ergeben sich mit einer Grundflächenzahl von weitestgehend 0,35 ca. 0,43 ha Grundflächen.

Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorgesehen. Beeinträchtigungen von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor.

Gemäß § 8 (1) BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Mit der Ausarbeitung des verbindlichen Bauleitplanes gemäß § 8 BauGB wurde die Ingenieurgesellschaft Pongratz, Nürnberg, beauftragt.

## **2. Anlass und Erfordernis der Planung**

Aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken, beabsichtigt die Gemeinde Bodenwöhr die Erschließung eines neuen Baugebietes in Taxöldern.

Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Schwandorf wird mit einem Wachstum vom Jahr 2019 zum Jahr 2039 mit 3,3 % als „zunehmend“ prognostiziert.

Die Gemeinde Bodenwöhr will aufgrund zahlreicher Interessenbekundungen an neuen Bauplätzen sowie der positiven Prognose der Bevölkerungsentwicklung, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaugebiete realisieren.

Um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken soll mit dem neuen Baugebiet auch für junge Leute die Möglichkeit geschaffen werden, attraktiven Wohnraum zu kostengünstigen Preisen gestalten zu können.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich daraus, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine neue, geordnete Ortsrandentwicklung sicher zu stellen.

### **3. Rahmenbedingungen und Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen bzw. sind über den Flächennutzungsplan aus diesen zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen.

Relevanz für den Bebauungsplan haben daher die Ziele der städtischen Entwicklung und der Flächennutzungsplanung.

Das Ziel des LEP Bayern 2020 eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu schaffen, wird durch die direkte verkehrs- und versorgungstechnische Anbindung des Baugebietes an die bestehende Ortschaft erfüllt.

Auch die Vorgabe, dass die Innenentwicklung der Außenentwicklung nach LEP Bayern 2020 vorzuziehen ist, wird durch die zentrale Lage des neuen Baugebietes sowie die angrenzende Bestandsbebauung südlich und westlich, eingehalten.

#### **3.2 Lage und Bestandssituation**

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand von Taxöldern, Gemeinde Bodenwöhr, Landkreis Schwandorf im Regierungsbezirk Oberpfalz.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zählt die Gemeinde Bodenwöhr zum sogenannten allgemeinen ländlichen Raum der Region Oberpfalz – Nord.

Nach dem Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP) ist Bodenwöhr als Unterzentrum aufgestuft.

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

Das geplante Baugebiet grenzt im Süden und Südwesten an die bestehende Bebauung an, im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Eine fußläufige Anbindung an das Ortszentrum ist gegeben.

### **3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen und Besitzverhältnisse**

#### **Erschließung:**

Die äußere verkehrstechnische Erschließung erfolgt aus südlicher Richtung über die Pingartener Straße sowie westlich über den Eichelberg. Die innere Erschließung erfolgt über die neu geplante Ringstraße.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die ca. 25 neuen Grundstücke ist im Verhältnis zu der vorhandenen und möglichen Verkehrsleistungsfähigkeit und der Erschließung über zwei separate Zufahrten als akzeptabel zu bezeichnen.

Die vorgesehene Verkehrsführung und Ausbaubreiten (Ausbauquerschnitte) sind Bestandteile der Erschließungsplanung der Verkehrsanlagen.

#### **Ver- und Entsorgung:**

##### Abwasser

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem und wird an das öffentliche Entwässerungsnetz angebunden.

##### Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk AG gesichert. Die Versorgung mit Wasser ist durch die Gemeinde Bodenwöhr gesichert.

## **4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen**

### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planungsumgriff umfasst insgesamt ca. 2,23 ha. Die Ausweisung wird aufgrund der großen Nachfrage nach geeignetem Wohnbauland durchgeführt.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen. Für das WA- Gebiet werden Festsetzungen gemäß der Baunutzungsverordnung getroffen, die die Zulässigkeit und Art der Nutzung festsetzen.

Für das WA- Gebiet wird die Grundflächenzahl, die Geschosßflächenzahl 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. Ein Vorschlag zur Parzellierung des Planungsgebietes wird im Bebauungsplan dargestellt.

Die Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und offene Bauweise sollen eine individuelle Bebauung ermöglichen.

#### **4.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garage/Carports, Standplätze**

Nebenanlagen und Garagen/Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Rahmen der Bauplanung ist deshalb besonderes Augenmerk auf die Einpassung dieser Anlagen in das Gesamtkonzept zu legen. Garagen und Carports sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis max. 3° Neigung oder als Satteldächer auszubilden.

#### **4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Am östlichen und südlichen Rand des Baugebietes befindet sich ein bestehender Flurweg.

Evtl. erforderliche Rechte sind privatrechtlich zu regeln.

#### **4.5 Grünflächen**

Festsetzungen zu den Grünflächen werden in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung erläutert.

Das Bepflanzungsgebot und die Artenauswahlliste ist zu beachten.

#### **4.6 Baugestalterische Festsetzungen**

##### **4.6.1 Gebäude, Wände und Dächer**

Die Dachform bleibt im gesamten Gebiet im Rahmen der Festsetzungen variabel, ebenso die Firstausrichtung.

Zu den zulässigen Haustypen und die Fassadengestaltung werden Festsetzungen getroffen, um eine insgesamt einheitliche Ausführung und den Ortscharakter beizubehalten bzw. zu gewährleisten.

Die Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik wird von der Gemeinde befürwortet. Photovoltaikanlagen können auf dem Dach sowie auf den Garagen und Nebenanlagen errichtet werden. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

#### **4.6.2 Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen sollen gewährleisten, dass sich diese in das ortsübliche Landschaftsbild einfügen und keine ökologischen Schranken bilden. Es wird die zulässige Höhe festgelegt.

#### **4.7 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

Hinweise auf Bodendenkmäler und altlastenverdächtige Flächen oder amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete bestehen nicht. Flächen der Biotopkartierung sind nicht vorhanden.

### **5. Flächenangaben**

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Aufteilung der geplanten Flächen im Planungsgebiet.

Verkehrsflächen (öffentlich)	4.250 m <sup>2</sup>	19,1 %
Private Grünflächen	1.400 m <sup>2</sup>	6,3 %
Öffentliche Grünflächen	2.000 m <sup>2</sup>	9,0 %
Wohnbau-/Grundstücksflächen (ohne priv. Grünflächen)	12.650 m <sup>2</sup>	56,6 %
Extensiv bewirtschaftetes Grünland mit Streuobstwiese	2.000 m <sup>2</sup>	9,0 %
<b>Gesamter Geltungsbereich =</b>	<b>22.300 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

### **6. Bewertung**

#### **6.1 Umweltbelange / Artenschutz**

Die Umweltbelange werden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet. Die Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter ist durchwegs gering (Boden: mittel). Der notwendige Ausgleich/Ersatz erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Bodenwöhr.

Die gewählten grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Wohnqualität im Allgemeinen Wohngebiet zu verbessern und gesundes Wohnen zu ermöglichen. Durch die Festlegung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen des Vorhabens gemindert (siehe saP).

## **6.2 Immissionsschutz**

Bezüglich des Immissionsschutzes des neuen Baugebietes ist eine schalltechnische Untersuchung voraussichtlich nicht erforderlich.

Das neue Wohngebiet wird über die Verbindungsstraße Pingartener Straße und den Eichelberg erschlossen.

Aufgrund der Ausweisung als Wohngebiet, ist keine erhebliche Erhöhung des Lärmimmissionspegels zu erwarten.

Um die Lärmimmission im Baugebiet zu begrenzen, sind nachfolgend aufgeführte Werte einzuhalten:

Die durch Wärmepumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen zusammen mit anderen nach TA Lärm zu beurteilenden Geräuschen (Gesamtbelastung nach TA Lärm) die in einem allgemeinen Wohngebiet maßgebenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschreiten.

Die Geräuschemissionen 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.

## **6.3 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen oder Altstandorte mit schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt. Sollten während der Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, organoleptische Auffälligkeiten hervortreten, so ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

## **6.4 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. 8BayDschG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## 7. Bodengutachten

Die Erstellung eines Bodengutachtens wurde in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt der Gemeinde vor und kann dort eingesehen werden.

## 8. Bodenordnung

Die „öffentlichen“ Erschließungsanlagen sind auf der Grundlage des Bebauungsplans herzustellen und in das Eigentum der Stadt zu überführen. Die Wohnbauflächen werden parzelliert.

### III. Artenauswahlliste

#### Gehölz-Auswahlliste, Pflanzqualitäten

Bei den planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen, sind ausschließlich folgende Gehölzarten zu verwenden (die Verwendung wird auch in allen sonstigen Bereichen empfohlen):

<b>Bäume 1. Wuchsordnung:</b>		<b>Bäume 2. Wuchsordnung:</b>	
<i>Name botanisch</i>	Name deutsch	<i>Name botanisch</i>	Name deutsch
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
		<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<b>Sträucher / Bäume 3. Ordnung:</b>			
<i>Name botanisch</i>	Name deutsch	<i>Name botanisch</i>	Name deutsch
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Als Mindestanforderung an die Pflanzqualität gilt für Einzelbäume H 3 x v. m.B. StU 14-16. Für Heckenpflanzungen gelten bei Baumarten Hei 2 x v.o.B. 100 – 150 und bei Sträuchern Str. 2 x v. 60 – 100.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht möglich.