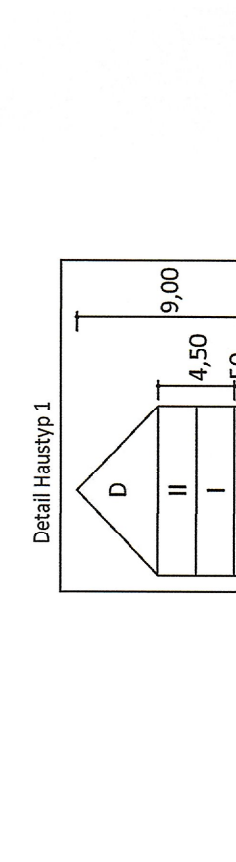


II. Festsetzung durch Planzeichen

- 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
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Bereich (§ 7 BauGB)
 - Fahrbahnfläche, öffentliche Verkehrsfläche
 - Gehweg (Sondernutzung als Radweg / Feuerwehrzufahrt)
 - Gehweg (öffentlich)
 - Grünflächen (öffentlich)
 - Erweiterungsfläche
 - Grünflächen (privat)
 - Erweiterungsfläche Spielplatz

- 12.3 Grundflächenzahl (GRZ)**, Geschossflächenzahl (GFZ)
Für die Baubilder WA-Haus Typ 1: GRZ = 0,35 / GFZ = 0,30
Für die Baubilder WA-Haus Typ 2: GRZ = 0,35 / GFZ = 1,00
- 14 Anzahl der Geschosse**
Zulässig sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen (1).
II **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgelegt.
Die Erreichung der Baugrenzen und Baugrenzen mit max. zwei Wohnheiten zugelassen.
Die Vorschriften im Baugesetzbuch (§§ 11, 12, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) sind nicht anzuwenden.
- 16 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 1) 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO)**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt.
Die Höhe Fußbodenoberkante Erdgeschoss (EGFK) darf max. 90 cm über dem Straßenoberpunkt in der Mitte des Grundstücks liegen.
GRZ: 0,35
GFZ: 1,0
Wandhöhe max. 4,50 m über EGFK
Flurhöhe max. 0,50 m über EGFK
EGFK: max. 0,50 m über GOK
- 17.2 Bauauführung Haus Typ 2 nach geneigtem Dach (Sattler, Waln, Kuppeldach 5°-30°, Flachdach 2°-5°, Giebel 12°-25°)**
Vollgeschosse: II
Wandhöhe max. 6,00 m über EGFK
Flurhöhe max. 0,50 m über EGFK
EGFK: max. 0,50 m über GOK
- 17.3 Fassadengestaltung**
Die Fassadengestaltung ist farblich dem ostbayerischen Charakter anzupassen.
- 17.4 Dachdeckung**
Als Material für die Dachdeckungen sind unbeschichtete Metalle, wie beispielsweise Zink, Blei und Kupfer nicht zulässig.
- 18 Solaernergie**
Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik sind auf dem Dach der Hauptgebäude sowie auf den Gängen und Terrassen zulässig. Diese sind Dach nutz zu errichten. Fotovoltaik-Photovoltaikanlagen und festinstallierte Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 19 Garagen/Carports (§ 12 BauNVO)**
Garagen/Carports können als Flachdach bzw. Zeltdach errichtet werden.
19.1 privater Stellplatz, Carport und sonstige Nebengebäude (§ 1) 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO)
Der Stellplatz, der Carport oder das Nebengebäude ist als Carport, Carport oder Stellplatz auf dem eigenen Grundstück vorzuziehen. Ein Stellplatz, Überdachung der Autark, Stellplatz, sonstigen Stellplätze sind zulässig.
19.2 Stellplatz, Überdachung der Autark, Stellplatz, sonstigen Stellplätze sind zulässig.
19.3 Garagen/Carports (§ 12 BauNVO)
Garagen/Carports können als Flachdach bzw. Zeltdach errichtet werden.
- 1.11 Regennickebecken**
Die Regenwasserentlastung muss im Bereich des Regenwasserlaufbeckens zur Aufnahme, der in die öffentliche Oberflächenwasserkanalisation eingesaugten Regenwasser in beengtem Bereich, vorgesehen werden.
Die Becken werden als mögliche naturnahe Regenwasserlaufbecken errichtet und mit einer geeigneten antireflexen Saugarmeinrichtung bemittelt. Die Regenwasserlaufbecken sind horizontal abgrenzt und mit einer Mindesttiefe von 15 cm zu gestalten. Die Regenwasserlaufbecken sind im Bereich des Regenwasserlaufbeckens zu errichten.
1.12 Fläche für Ver-Entsorgungseinrichtungen (§ 9 (1) Nummer 12, 14 und 6) BauGB)
Die Errichtung der Ver-Entsorgungseinrichtungen erfolgt in Trennsystem, d.h. Trennung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser mit separater Ableitung und Behandlung.
Anerkennung verlegte Vor- und Entsorgungseinrichtungen, müssen durch entsprechenden Schutzbelände bzw. -maßnahmen vor Anpflanzung geschützt werden.
- 1.13 Abfallabfuhrung**
Die Hausmüllabfuhrung erfolgt satzungsgemäß durch die Müllabfuhr Schwandorf.
Die Abfuhrung des Baggage ist für 4-stufige Müllabfuhrung zu gewährleisten.
- 1.14 Entfriedungen**
Entfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe (OK gefasste Gelände bis OK Entfriedung) von 1,00 m ansteigen. Entfriedungen können auch 2-stufige Hecken gemäß der Avenide gefasst werden.
Massenentwürfe sind zulässig, sofern eine mindestens 1-reihige Vorflurzone als Trennelemente erfolgt.
Massive Entfriedungen (bspw. Graben, Blumenrand, Zeltdach) sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.
Im Sinne des Avenides muss zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freigegeben werden, um Klären des Durchschluff zu ermöglichen.
- 1.15 Gestaltung des Geländes**
Das natürliche Landschaftsbild ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind so gering wie möglich zu halten und im Regelfall zu vermeiden. Sie sind nur dann zulässig, wenn es die Topografie zwingend erfordert. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie bei Abgrabungen mit natürlichen Gesteinsschichten sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Damit soll ein bestimmtes Niveau, eine Qualität von Aufwärfahrflächen dem gesetzlichen Vorgaben entsprechen.
- 1.16 Schutz und Immissionsvermeidung**
Die durch Verkehrserschütterungen verursachten Geräuschemissionen dürfen zusammen mit anderen TA_Lärm zu beurteilenden Geräuschemissionen (Gesamtblendung nach TA_Lärm) die in einem allgemeinen Wohngebiet maßgebenden Immissionsrichtwerte von tagtäglich 55 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschreiten.
- 1.17 Beleuchtung**
Die Geräuschemissionen sind nach den Vorgaben der TA_Lärm von 20. August 1998 zu ermitteln und zu beurteilen.
Die Tagzeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr. Die nächtliche Zeit zählt als Nachtzeit.
- 1.18 Abwasserleitungen**
Bei der Errichtung von Wohngebäuden, sind die Abwasserleitungen gemäß BaySO A16.5 zu beachten und nachzuweisen.

Grundflächenzahl (GRZ)	WA	
	Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
0,35	WA	Art der baulichen Nutzung
0,35	0,30	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,9	1,00	Geschossflächenzahl (GFZ)

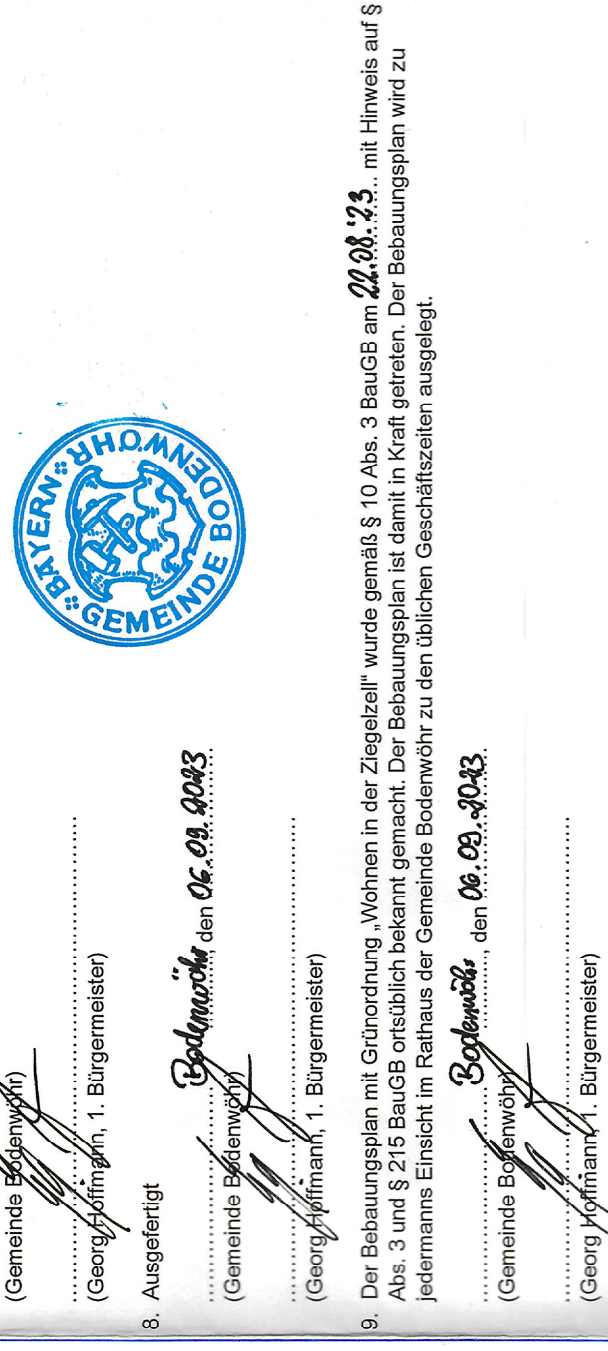


III. Textliche Festsetzung

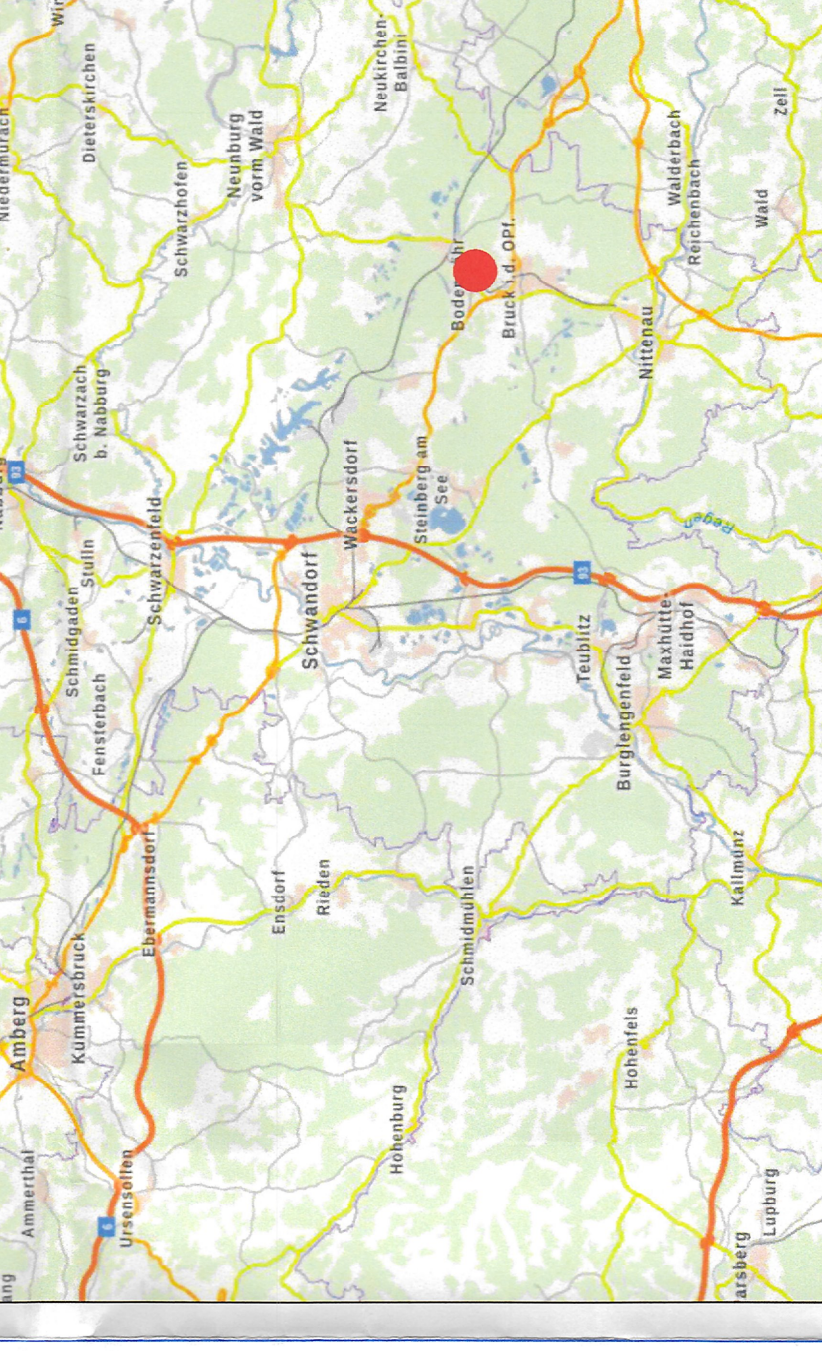
- In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.
- Rechtsgrundlage**
Rechtsgrundlage für die Festsetzungen in diesem Baubauingenieur ist die zum Satzungsbeschluss jeweils gültige Fassung:
 - Baunutzungsordnung (BaunVO)
 - Planungsverordnung (PlanVO)
 - Bayerisches Naturschutzgesetz - Bundesnaturschutzgesetz
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)**
Das Plangebiet ist als WA „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung**
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung angegeben. Die Richt- überbauten Grundstücke sind zu begrünen (Art. 5 BayBauSO).
1.3 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
Für die Baubilder WA-Haus Typ 1: GRZ = 0,35 / GFZ = 0,30
Für die Baubilder WA-Haus Typ 2: GRZ = 0,35 / GFZ = 1,00
 - Anzahl der Geschosse**
Zulässig sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen (1).
 - Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgelegt.
Die Erreichung der Baugrenzen und Baugrenzen mit max. zwei Wohnheiten zugelassen.
Die Vorschriften im Baugesetzbuch (§§ 11, 12, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) sind nicht anzuwenden.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 1) 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO)**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt.
Die Höhe Fußbodenoberkante Erdgeschoss (EGFK) darf max. 90 cm über dem Straßenoberpunkt in der Mitte des Grundstücks liegen.
GRZ: 0,35
GFZ: 1,0
Wandhöhe max. 4,50 m über EGFK
Flurhöhe max. 0,50 m über EGFK
EGFK: max. 0,50 m über GOK
 - Bauauführung Haus Typ 2 nach geneigtem Dach (Sattler, Waln, Kuppeldach 5°-30°, Flachdach 2°-5°, Giebel 12°-25°)**
Vollgeschosse: II
Wandhöhe max. 6,00 m über EGFK
Flurhöhe max. 0,50 m über EGFK
EGFK: max. 0,50 m über GOK
 - Fassadengestaltung**
Die Fassadengestaltung ist farblich dem ostbayerischen Charakter anzupassen.
 - Dachdeckung**
Als Material für die Dachdeckungen sind unbeschichtete Metalle, wie beispielsweise Zink, Blei und Kupfer nicht zulässig.
 - Solarrnergie**
Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik sind auf dem Dach der Hauptgebäude sowie auf den Gängen und Terrassen zulässig. Diese sind Dach nutz zu errichten. Fotovoltaik-Photovoltaikanlagen und festinstallierte Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
 - Garagen/Carports (§ 12 BauNVO)**
Garagen/Carports können als Flachdach bzw. Zeltdach errichtet werden.
19.1 privater Stellplatz, Carport und sonstige Nebengebäude (§ 1) 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO)
Der Stellplatz, der Carport oder das Nebengebäude ist als Carport, Carport oder Stellplatz auf dem eigenen Grundstück vorzuziehen. Ein Stellplatz, Überdachung der Autark, Stellplatz, sonstigen Stellplätze sind zulässig.
19.2 Stellplatz, Überdachung der Autark, Stellplatz, sonstigen Stellplätze sind zulässig.
19.3 Garagen/Carports (§ 12 BauNVO)
Garagen/Carports können als Flachdach bzw. Zeltdach errichtet werden.
 - Regennickebecken**
Die Regenwasserentlastung muss im Bereich des Regenwasserlaufbeckens zur Aufnahme, der in die öffentliche Oberflächenwasserkanalisation eingesaugten Regenwasser in beengtem Bereich, vorgesehen werden.
Die Becken werden als mögliche naturnahe Regenwasserlaufbecken errichtet und mit einer geeigneten antireflexen Saugarmeinrichtung bemittelt. Die Regenwasserlaufbecken sind horizontal abgrenzt und mit einer Mindesttiefe von 15 cm zu gestalten. Die Regenwasserlaufbecken sind im Bereich des Regenwasserlaufbeckens zu errichten.
1.12 Fläche für Ver-Entsorgungseinrichtungen (§ 9 (1) Nummer 12, 14 und 6) BauGB)
Die Errichtung der Ver-Entsorgungseinrichtungen erfolgt in Trennsystem, d.h. Trennung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser mit separater Ableitung und Behandlung.
Anerkennung verlegte Vor- und Entsorgungseinrichtungen, müssen durch entsprechenden Schutzbelände bzw. -maßnahmen vor Anpflanzung geschützt werden.
 - Abfallabfuhrung**
Die Hausmüllabfuhrung erfolgt satzungsgemäß durch die Müllabfuhr Schwandorf.
Die Abfuhrung des Baggage ist für 4-stufige Müllabfuhrung zu gewährleisten.
 - Entfriedungen**
Entfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe (OK gefasste Gelände bis OK Entfriedung) von 1,00 m ansteigen. Entfriedungen können auch 2-stufige Hecken gemäß der Avenide gefasst werden.
Massenentwürfe sind zulässig, sofern eine mindestens 1-reihige Vorflurzone als Trennelemente erfolgt.
Massive Entfriedungen (bspw. Graben, Blumenrand, Zeltdach) sind bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen.
Im Sinne des Avenides muss zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freigegeben werden, um Klären des Durchschluff zu ermöglichen.
 - Gestaltung des Geländes**
Das natürliche Landschaftsbild ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind so gering wie möglich zu halten und im Regelfall zu vermeiden. Sie sind nur dann zulässig, wenn es die Topografie zwingend erfordert. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie bei Abgrabungen mit natürlichen Gesteinsschichten sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Damit soll ein bestimmtes Niveau, eine Qualität von Aufwärfahrflächen dem gesetzlichen Vorgaben entsprechen.
 - Schutz und Immissionsvermeidung**
Die durch Verkehrserschütterungen verursachten Geräuschemissionen dürfen zusammen mit anderen TA_Lärm zu beurteilenden Geräuschemissionen (Gesamtblendung nach TA_Lärm) die in einem allgemeinen Wohngebiet maßgebenden Immissionsrichtwerte von tagtäglich 55 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschreiten.
 - Beleuchtung**
Die Geräuschemissionen sind nach den Vorgaben der TA_Lärm von 20. August 1998 zu ermitteln und zu beurteilen.
Die Tagzeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr. Die nächtliche Zeit zählt als Nachtzeit.
 - Abwasserleitungen**
Bei der Errichtung von Wohngebäuden, sind die Abwasserleitungen gemäß BaySO A16.5 zu beachten und nachzuweisen.

IV. Verfahrensvermerk

- 1. Die Gemeinde Bodenwöhr hat in der Sitzung vom 06.04.2023 die Ausweisung des Bebauungsplans mit Grundordnung, Wohnen in der Ziegelteil im Verfahren nach § 6 Abs. 2 BauGB antraglich bekannt gemacht.**
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2023, ist im Verfahren in der Zeit vom 11.04.2023 bis 14.04.2023 stattgefunden.**
- 3. Die Einwendung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2023 bis 18.04.2023 öffentlich ausgelegt.**
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2023 bis 18.04.2023 beteiligt.**
- 5. Die Gemeinde Bodenwöhr beschließt mit der Gemeinderatsitzung am 06.04.2023 die Erteilung der Behörde mit der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**
- 6. Die Gemeinde Bodenwöhr hat in der Sitzung vom 21.04.2023 die Ausweisung des Bebauungsplans mit Grundordnung, Wohnen in der Ziegelteil im Verfahren nach § 6 Abs. 2 BauGB antraglich bekannt gemacht.**
- 7. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2023, ist im Verfahren in der Zeit vom 11.04.2023 bis 14.04.2023 stattgefunden.**
- 8. Die Einwendung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2023 bis 18.04.2023 öffentlich ausgelegt.**
- 9. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2023 bis 18.04.2023 beteiligt.**
- 10. Die Gemeinde Bodenwöhr beschließt mit der Gemeinderatsitzung am 06.04.2023 die Erteilung der Behörde mit der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**
- 11. Die Gemeinde Bodenwöhr hat in der Sitzung vom 21.04.2023 die Ausweisung des Bebauungsplans mit Grundordnung, Wohnen in der Ziegelteil im Verfahren nach § 6 Abs. 2 BauGB antraglich bekannt gemacht.**
- 12. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2023, ist im Verfahren in der Zeit vom 11.04.2023 bis 14.04.2023 stattgefunden.**
- 13. Die Einwendung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2023 bis 18.04.2023 öffentlich ausgelegt.**
- 14. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2023 bis 18.04.2023 beteiligt.**
- 15. Die Gemeinde Bodenwöhr beschließt mit der Gemeinderatsitzung am 06.04.2023 die Erteilung der Behörde mit der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**
- 16. Die Gemeinde Bodenwöhr hat in der Sitzung vom 21.04.2023 die Ausweisung des Bebauungsplans mit Grundordnung, Wohnen in der Ziegelteil im Verfahren nach § 6 Abs. 2 BauGB antraglich bekannt gemacht.**
- 17. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2023, ist im Verfahren in der Zeit vom 11.04.2023 bis 14.04.2023 stattgefunden.**
- 18. Die Einwendung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2023 bis 18.04.2023 öffentlich ausgelegt.**
- 19. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2023 bis 18.04.2023 beteiligt.**
- 20. Die Gemeinde Bodenwöhr beschließt mit der Gemeinderatsitzung am 06.04.2023 die Erteilung der Behörde mit der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**



(Gemeindevorsteher)
(Gemeindevorsteherin)
(Bürgermeister)
(Bürgermeisterin)
(Gemeindevorsteher)
(Gemeindevorsteherin)
(Bürgermeister)
(Bürgermeisterin)



Gemeinde Bodenwöhr
Schwanndorfer Straße 20
92439 Bodenwöhr

(Räuml. für Regulatorik/Bebauung)
(Räuml. für Regulatorik/Bebauung)

Art der Änderungen bzw. Ergänzungen	Datum	Ziehen

UTM
90489 Nürnberg - Georg-Strobel-Straße 3b - Ruf (0911) 919 666 40
32

Taxidern
Erschließung Wohngebiet "Wohnen in der Ziegelteil"

Bebauungsplan Nr. 29 "Wohnen in der Ziegelteil"
Erstellt: 27.07.2023
Stand: 27.07.2023
Projekt-Nr.: 201924
Maßstab: 1:500

Name	Plan Nr.

5. Inkrafttreten des Bebauungsplans
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. § 10 (BauGB) rechtsverbindlich.

