

**A. Planliche Festsetzungen**

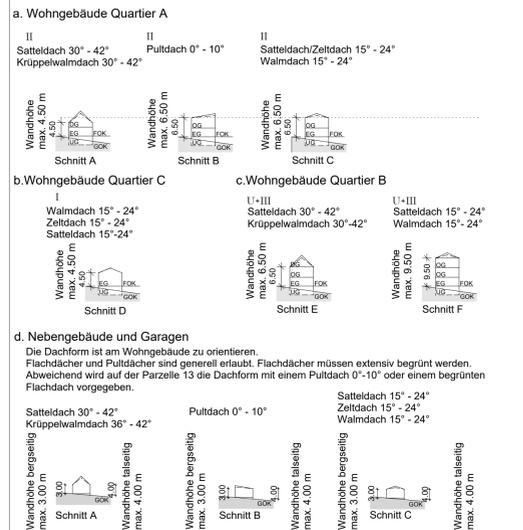
- Grenzen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereich
  - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A
  - 0.50 maximal 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

Im Quartier A/B/C sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Zahl der Wohneinheiten**

Im Quartier A sind je Parzelle maximal zwei Wohneinheiten 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**



**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
0.35	0.60

**Nutzungsschablone Quartier C**

WA	O
I	SD/ZD WD
0.40	0.60

- Grünordnung**
  - private Baumpflanzung; Standort frei wählbar
  - öffentliche Baumpflanzung; Standort frei wählbar
  - 2-reihige Heckenpflanzung
- Flächen für Abwasserbeseitigung**
  - Fläche für die Entsorgung des Niederschlagswassers hier: Sickerbecken
- Sonstige Planzeichen**
  - Gemeinbedarfsfläche - betreutes Wohnen
  - Höchstmaß der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss
  - Höchstmaß der fertigen Fußbodenoberkante Garage (FOK Ga)

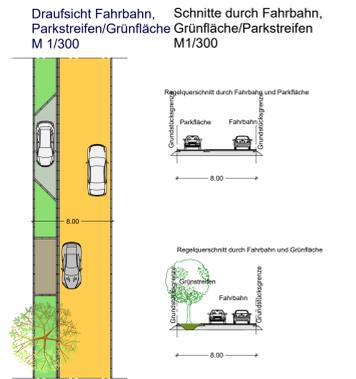
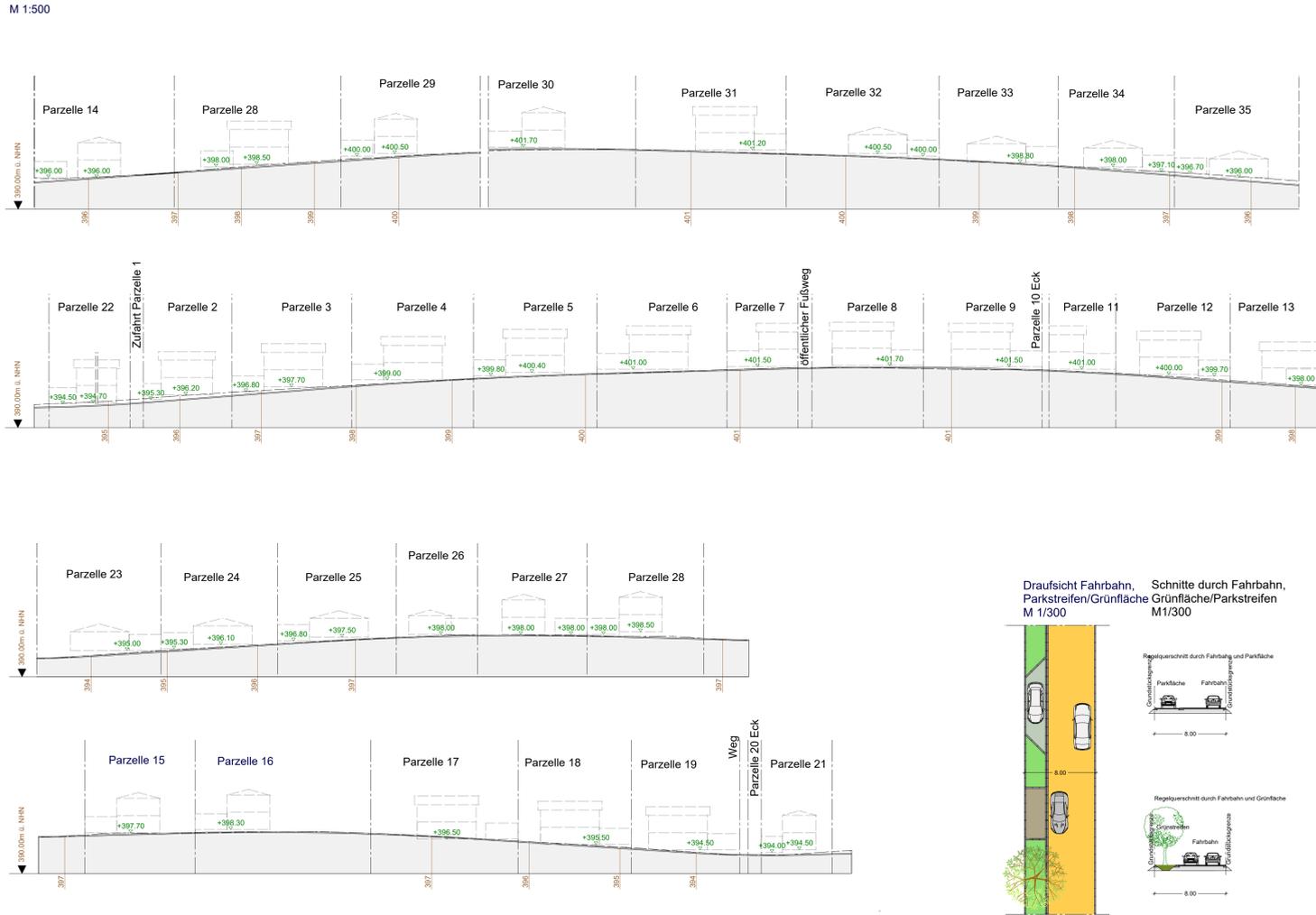
**B. Hinweise**

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern/Hausnummern
- Parzellennummer
- private Grünfläche
- Höhenlinien Urgelände 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

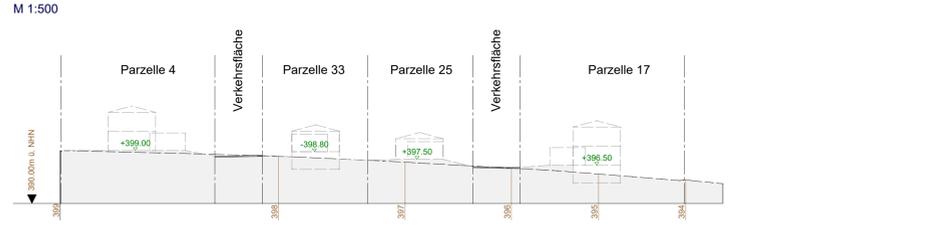
**Nutzungsschablone**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER MAX. ZULASSBAREN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSEFLÄCHENZAHLE

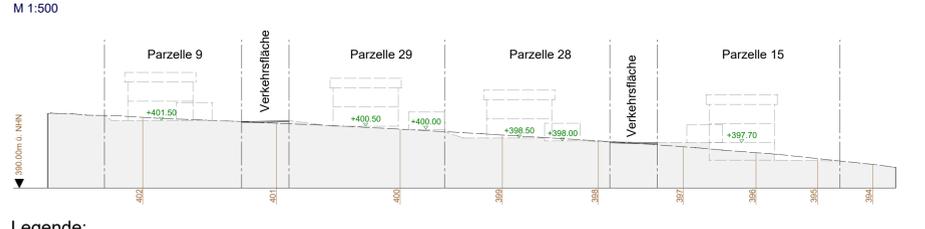
**Regelschnitte entlang Erschließungsstraße**



**Querschnitt Parzelle 4/33/25/17**



**Querschnitt Parzelle 9/29/28/15**



**Legende:**  
 363.00 FOK EG/Ga in müNN

**Bebauungsplan "Wohnen am Birkerl" - Bodenwöhr**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>37.341 m²</b>
- Nettobaulandfläche WA (35 Parzellen)	20.013 m²
- betreutes Wohnen	2.966 m²
- Verkehrsflächen	4.312 m²
- best. Verkehrsfläche	224 m²
- öffentl. Parkflächen	2.008 m²
- öffentl. Grünfläche	2.254 m²
- Biotop Bestand	3.634 m²
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (hier: Fläche für Sickerbecken)	1.930 m²



**Verfahrensablauf**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2021 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. In der Gemeinderatsitzung am 24.06.2021 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan "Wohnen am Birkerl" gebilligt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2021 bis 09.08.2021 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2021 bis 09.08.2021 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Bodenwöhr hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.09.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2021 als Satzung beschlossen.
- Bodenwöhr, den 01.10.2021 (Siegel)  
 Bürgermeister(in)

Gemeinde Bodenwöhr  
 Landkreis Schwandorf



**Bebauungsplan "Wohnen am Birkerl" 1. Änderung**



**Bauort:** Gemarkung Bodenwöhr, Flurnummer 618/1, 618/72  
 Schwandorfer Str. 20  
 92439 Bodenwöhr

**Plangeber:** Gemeinde Bodenwöhr  
 Fabian Bierack  
 Dipl.-Ing. (FH)

**Planverfasser:** Preihs+Schwan  
 Beraten und Planen GmbH  
 Kreuzbergweg 1a  
 93133 Burglengenfeld

**Verfasser:** REMBOLD Landschaftsarchitekten  
 Windpaßing 8  
 92507 Nabburg  
 Mathias Rembold  
 B. Eng.