



Landschaftsschutzgebiet  
LSG-00558 01 (R 01)  
Landschaftsschutzgebiet  
"Naabtal mit Seitentälern  
und Höhen"

EU Vogelschutzgebiet  
7037 47 20  
Felsen- und Hangwälder  
im Laaber-Altmuhi-Naab-  
Donautal

Flora-Fauna-Habitat  
6937 301 03  
Flanken des Naabdurch-  
bruchtales zwischen  
Kallmünz und Mariaort

Wald für das  
Landschaftsbild

- BEGRÜNDUNG**  
zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan  
nach § 9 Abs. 8 BauGB siehe Anlagen
- ZEICHENERKLÄRUNG  
für die planlichen Festsetzungen**
- SO Sondergebiet Wochenendhausgebiet
  - Baugrenze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
  - P Parkplätze
  - Öffentliche Verkehrsflächen:  
Straßenbegrenzungslinien
  - Grünordnung:  
Streubestwiese  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
private Gartenfläche  
Hecke, Feldgehölz  
Wald  
Altgrasflur

**Regelquerschnitt M = 1 : 500**  
Die im Regelquerschnitt genannten Maße und gestalterischen Aussagen sind Bestandteil der Festsetzungen

**Gebäudetyp 1:** Max. zulässig 1 Vollgeschoss in der Form eines Erdgeschosses (Definition von „Vollgeschoss“ in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BauVO)

Kniestock: nicht zulässig  
Dachform: Sattel-, Zelt- oder Pultdach (hier: Satteldach)  
Dachneigung: 15° bis 25°  
Dachüberstand Traufse: max. 90 cm  
Dachüberstand Ortsgang: max. 60 cm  
Höhenlage:  
Fertigfußbodenoberkante bergseitig max. 30 cm über natürlichem Gelände  
Wandhöhe talseitig 3,70 m  
Wandhöhe bergseitig 3,20 m

Wandhöhe Nebengebäude:  
talseitig: max. 4,00 m  
bergseitig: max. 3,00 m

**Gebäudetyp 2:** Max. zulässig 1 Vollgeschoss in der Form eines Erdgeschosses (Definition von „Vollgeschoss“ in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BauVO)

Kniestock: nicht zulässig  
Dachform: Sattel-, Zelt- oder Pultdach (hier: Satteldach)  
Dachneigung: 15° bis 42°  
Dachüberstand Traufse: max. 60 cm  
Dachüberstand Ortsgang: max. 60 cm  
Höhenlage:  
Fertigfußbodenoberkante bergseitig max. 30 cm über natürlichem Gelände  
Wandhöhe talseitig 3,70 m  
Wandhöhe bergseitig 3,20 m

Wandhöhe Nebengebäude:  
talseitig: max. 4,00 m  
bergseitig: max. 3,00 m

- ZEICHENERKLÄRUNG  
für die planlichen Hinweise**
- Beispiel für die Nutzungsschablone
- Art der Nutzung: SO I Bauweise: Offene Bauweise  
Sondergebiet Wochenendhausgebiet Zahl der Vollgeschosse (hier: 1) als Höchstgrenze  
Grundfläche für Hauptgebäude (einschließlich Überdachungen 70 m² x 18 m² Grundfläche für Nebengebäude für Freisätze)  
Hausart: Toder2 Zulässig Hausform: Einzelhäuser  
Typ 1 oder 2
- Bestehendes Hauptgebäude
  - Bestehendes Nebengebäude
  - Schwimmbekken Bestand, fest eingebaut
  - Vorgeschlagener Baukörper
  - Vorhandene Grundstücksgrenze
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Parzellennummer
  - Höhenlinien (10-Meterabstand)
  - Leitung (oberirdisch) mit Sicherheitsabstand
  - Laubbaum (Bestand)
  - Nadelbaum (Bestand)

- überwiegend versiegelte Flächen
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Vogelschutzgebiet
  - Flora-Fauna-Habitat
  - Biotop der Bayer. Biotopkartierung
- BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
Textliche Festsetzungen**
- 1. Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke bzw. Teile davon: 609, 609/1, 609/2, 609/3, 609/4, 609/5, 609/6, 609/7, 614, 615/2, 616, 616/1, 616/2, 616/3, 616/4, 616/5, 616/7, 616/8, 616/9, 616/10, 616/11, 616/12, 616/13, 616/14, 616/15, 616/16, 616/17, 616/18, 616/19, 616/20, 616/22, 616/24, 616/25, 617, 617/1, 617/2, 617/3, 617/4, 617/5, 617/6, 617/7, 617/8, 618, 619, 619/1, 619/2, 619/3, 619/4, 619/5, 619/6, 619/7, 619/8, 619/9, 619/10, 619/11, 619/12, 619/13, 619/14, 619/15, 619/16, 619/17, 619/18, 619/19, 619/20, 619/21, 619/22, 619/23, 619/24, 619/25, 619/27, 619/28, 619/29, 619/30, 619/31, 619/42, 619/43, 619/44, 619/45, 621, 621/1, 622, 623/2 der Gemarkung Duggendorf. Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist die Darstellung im Plan vom 24.06.2009, geändert am 10.12.2009. Dieser Bebauungsplan i.d.F.v. 24.06.2009, geändert am 10.12.2009, ersetzt den Bebauungsplan vom 20.04.1971
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 15 BauNVO)**  
Nach § 10 Abs. 1 und 3 BauNVO wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet Wochenendhausgebiet festgesetzt. (Zulässig ist nur die zeitweilige Nutzung zum Freizeitwohnen.)
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19, 20 BauNVO)**  
Die Grundflächen der baulichen Nutzung sind in der Nutzungsschablone festgelegt.
- 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**  
Nach § 22 BauNVO wird für alle Gebäude offene Bauweise festgesetzt.

- 5. Stellplätze und Garagen**
- 5.1 Auf sämtlichen Parzellen ist die Errichtung eines Pkw-Stellplatzes oder eines Carports für 1 Stellfläche auf dem Baugrundstück zu zulässig.
- 5.2 Garagen sind nicht zulässig.
- 6. Hauptgebäude**
- 6.1 Dachform  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind das Satteldach, das Zeltdach und das Pultdach zulässig.
- 6.2 Dachdeckung  
Die Dachdeckung muss aus kleinteiligen, natürlichen (diesbezüglichen) Dachmaterialien (Pflannen, Biberschwanz etc.) aus Ziegel oder Beton bestehen. Blechdeckung ist ebenfalls zulässig. Dachbegrünungen sind auf Haupt- und Nebengebäuden zugelassen.
- 6.3 Wandhöhen  
Die Wandhöhen sind in den Regelbeispielen festgelegt und werden vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.
- 6.4 Kniestock  
Die Errichtung eines Kniestocks ist unzulässig.
- 6.5 Fertige Fußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK)  
Die Sockelhöhe darf bergseitig max. 0,30 m betragen (2 Vorfestsetzungen), gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer vom natürlichem Gelände bis Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.
- 6.6 Zulässigkeit von Kellergeschossen (siehe Regelquerschnitt)  
Beim Gebäudetyp 1 ist ein Kellergeschoss zulässig, beim Gebäudetyp 2 ist ein Kellergeschoss unzulässig.
- 7. Nebenanlagen**
- Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzabstand profilliebig auszuführen. Fest eingebaute Schwimmbäder sind bis zu einem Wasserinhalt von 100 m³ auch außerhalb bebaubarer Flächen zulässig, sofern die Abwasserentsorgung gesichert ist.
- 8. Grünordnung**

- 8.1 Grenzabstände**  
Bei Pflanzungen sind folgende Grenzabstände zum Nachbargrundstück verbindlich (Grundlage: Art. 47 Abs. 1 BauGB):  
Gehölze bis 2 m Höhe: 0,5 m Abstand  
Gehölze über 2 m Höhe: 2,0 m Abstand
- 8.2 Sicherung erhaltenswerter Gehölzbestände**  
Im Bereich des Baugbietes sind sämtliche Gehölzbestände, insbesondere Waldparzellen, große Feldgehölze und Hecken außerhalb der Baugrenze zu erhalten (soweit nicht eine Rodung durch diesen Plan dargestellt ist) und während der Bauzeit zu sichern. Im Einzelnen sollen die Bestände wie folgt geschützt und erhalten werden:
- Waldparzellen: Kein Holzinschlag, ausgenommen hiervon sind Bestände die auf Grund einer von ihnen ausgehenden Gefährdung entnommen werden müssen.
  - Feldgehölze: keine Nutzung, Holzentnahme und Rodung von Gehölzen, ein fachgerechter Rückschnitt oder partielles auf den Stock Setzen ist jedoch zulässig.
  - Großbaumbestände: alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, sowie mehrstämmige Bäume, wenn 1 Stamm mind. 40 cm Umfang, und die Summe aller Stämme 80 cm ergibt sind zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Bestände, die auf Grund einer von ihnen ausgehenden Gefährdung entnommen werden müssen.
- 8.3 Eingriffsregelung**  
Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG gilt nur für die bislang unbebauten Grundstücke innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes. Aufgrund der festgesetzten eingeschränkten baulichen Nutzung für Freizeitwecke (Wochenendhausgebiet) und der Gebietstruktur erfolgt der Ausgleich mit einem Faktor von 0,2 direkt vor Ort. Hierbei wird auf 20% der Grundstücksfläche eine Streubestwiese mit Obsthochstämmen aus regionalen Sorten festgesetzt. Pro 100 qm ist 1 Obstbaum zu pflanzen. Bei den Waldparzellen wird der Ausgleich durch Erhalten und Fördern von Totholz und Altholz auf 20 % der Fläche gewährleistet.
- 8.4 Oberflächenwasserabfluss**  
Das Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück versickert oder in einer Regenwasserzisterne aufgefangen werden.
- 8.5 Grundstückszufahrten und Parkflächen**  
Zugelassen sind nur versickerungsfähige Bullen (Rasenflurpflaster, wasserdrillässige Betonsteinbeläge, wassergebundene Decken oder Vergleichenares)
- 8.6 Stützmauern und Terrassierungen, Abgrabungen**  
Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind als begrünte Natursteinmauern, Trockenmauern o.ä. bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zugelassen. Aus topographischen Gründen notwendige Abgrabungen oder Auffüllungen dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Abgrabungen zur Freilegung von Kellern sind unzulässig.
- 8.7 Verbot tiergruppenschädigender Anlagen/ Bauteile - Einfriednungen**  
Einfriednungen mit Sockel sind unzulässig (Durchlässigkeit für Kleintiere). Die Zaunhöhe darf über der Straßenebene höchstens 1,20 m betragen, die Höhe seitlicher Einfriednungen darf bis zu 1,5 m betragen. Als Material für Einfriednungen sind Holz (senkrechte Latten) oder Drahtgitter zulässig.
- 9. Abstandsflächen**  
Bezüglich der Abstandsflächenregelung gilt § 6 der Bayerischen Bauordnung.
- 10. Maximale Zahl der Nutzungseinheiten**  
Innerhalb jeder durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren Fläche ist jeweils nur ein Hauptgebäude für die Wochenendhausnutzung zulässig.
- TEXTLICHE HINWEISE**
- 1. Elektrische Anschlüsse**  
Die elektrischen Anschlüsse erfolgen mit Erdkabel. Bei Erdarbeiten ist deshalb die E. an Parabel zu verständigen, um die Lage der Kabeltrassen genau zu bestimmen und die Sicherheitsvorkehrungen festzulegen.
- 2. Abwasserbeseitigung**  
Die Schmutzwasserbeseitigung wird bei der Einzelgenehmigung festgelegt.
- 3. Bodenfunde**  
Archäologische Befunde sind gemäß Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, mitzuteilen.
- 4. Feuerstätten**  
Die Errichtung von Feuerstätten wie z.B. Grillanlagen in einer Entfernung von weniger als 100 m zum Wald ist nach Art. 17 BayWaldG genehmigungspflichtig.
- 5. Abfallentsorgung**  
Die Entsorgung der Wochenendhausabfälle erfolgt mit Müllsäcken, die an der vorhandenen Sammelstelle abgeholt werden. Ein Befahren der Wege mit Müllfahrzeugen ist in der Wochenendhausnutzung nicht möglich.
- 6. Anpflanzungen in privaten Grünflächen**  
Bei Anpflanzungen in privaten Gärten sind standortgerechte und möglichst heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 7. Sicherheitsabstand zum Waldrand**  
Vom Waldrand ist für Hauptgebäude ein Sicherheitsabstand von 15 m einzuhalten. Falls dies aufgrund zu geringer Parzellengröße nicht möglich ist, trägt der Grundstückseigentümer bzw. der Bauwerber das alleinige Risiko, eine Haftung Dritter ist damit ausgeschlossen.

**AUSFERTIGUNG**

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
MIT GRÜNORDNUNG „AUF N BERG“**

**GEMEINDE DUGGENDORF**  
Landkreis Regensburg  
Reg.-Bezirk: Oberpfalz  
Maßstab 1:1000 24.06.2009, geändert 10.12.2009 und 09.03.2010

Architekturbüro Landschaftsarchitekt Gemeinde Duggendorf  
Dieter Drexel Franz-J. Kreuz  
Dipl.-Ing. Architekt Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Dechbittener Str. 34a Eglsauerstraße 40  
93049 Regensburg 92224 Amberg  
Telefon 0941/21081-2 Telefon 09521/24422

22. März 2010

Drexel, Architekt Kreuz, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Josef Mandl, 1. Bürgermeister