

Präambel

Die Gemeinde Böhmfeld im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 11 „Im Lehen“ als Satzung.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 05.01.2018
- BauNVO vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert zum 01.02.2021

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4, 11 BauNVO)

Das Baugebiet ist gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet und als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Im Sondergebiet wird als zulässige Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung eines Gemeinschaftshauses für die freiwillige Feuerwehr und örtliche Vereine festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- maximale Grundflächenzahl: 0,3 + 50 % Zuschlag nach § 19 Abs. 4 BauNVO im WA
- maximale Geschossflächenzahl: 0,8 im SO Gemeinbedarfsfläche
- maximale Geschossflächenzahl: 0,5
- maximale Zahl der Vollgeschosse: II
- je Wohninheit ist eine anteilige Grundstücksfläche von 225 m² erforderlich.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung.

4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- max. zulässige Wandhöhen: E+D: max. 4,80 m und E+I: max. 6,50 m
Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Gipfelpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Messpunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit dem Gebäude.
- Der fertige Fußboden darf maximal 30 cm über Geländeoberfläche liegen. Der Messpunkt ist wie unter a) beschrieben anzusetzen.
- Bei einer Wandhöhe zwischen 4,80 m und 6,50 m und einer Dachneigung zwischen 20° und 29° ist auch die Bauweise E + D als „Jurahaus“ zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den festgesetzten Baugrenzen.
- Garagen, Carports und Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich und nicht im lauffreien Bereich.
- Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Grundfläche von max. 15 qm innerhalb der privaten Grünflächen und des baulichen Bereichs zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich. Der Vorgartenbereich ist ein 3 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf Privatgrund.

6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche im Zufahrtbereich muss mindestens 5,00 m betragen.
- Der Stauraum vor der Garage darf nicht eingetieft werden.
- Stellplätze sind im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet wasserundurchlässig zu gestalten. Das Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Böhmfeld ist zu beachten.
- Die Länge der Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden darf insgesamt 9 m an einer Grundstücksseite nicht überschreiten.
- Für Garagen und Carports sind Satteldächer in der Dachneigung des Wohngebäudes oder Flach- und Puttdächer von 0° - 12° zulässig. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

7. Dächer Hauptgebäude und äußere Gestaltung

- Als Dachformen für Hauptgebäude sind gleichschenkelige Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zugelassen. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- Zulässige Dachneigung Hauptgebäude:

Satteldach	E+D	30° - 40°
Satteldach	II	15° - 29°
Satteldach „Jurahaus“		20° - 29° (siehe Ziffer 4c)
Walmdach	II	15° - 25°
Zeltdach	II	15° - 25°
Puttdach	II	5° - 20° (in der Gemeinbedarfsfläche)
- Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
- Dachgauben sind in Form von Schiepp- oder Satteldachgauben nur bei Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 30° (nur E+D-Bebauung) zugelassen. Die Breite aller Dachgauben, einschließlich Zwergebiege, darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Die Einzelbreite einer Gaube (außer Zwergebiege) beträgt max. 2,00 m. Der Abstand zum Organg wird auf mindestens 1,50 m festgelegt.
- Die max. Breite eines Zwergebieges im allgemeinen Wohngebiet 1/3 der Hauslänge. Der First muss unter dem Hauptfirst liegen. Im Sondergebiet sind Zwergebiege nicht beschränkt.
- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind liegend auf der Dachfläche zu bauen oder in das Dach zu integrieren, eine Aufständigung ist nur bei Anlagen auf Nebengebäuden zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet beträgt der Dachvorsprung alssets max. 30 cm. Im Sondergebiet sind Dachüberstände nicht beschränkt.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Dachendeckung einfarbige Dachsteine in den Farbtönen rot, grau und schwarz zulässig. Anbauten und Terrassenüberdachungen können auch mit Glasdach ausgeführt werden. Dachbegrenzung ist zulässig in der Gemeinbedarfsfläche ist alternativ ein pulverbeschichtetes Metalldach erlaubt, eine Übersetzung der Zugangsbereiche mit Glas ist zulässig.
- Holzhäuser sind möglich. Ausgeschlossen sind Naturstammhäuser ohne Verkleidung mit einem Stammdurchmesser größer oder gleich 30 cm.

8. Wasserschutzgebiet und Einweisung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der 1. Änderung liegt teilweise im Wasserschutzgebiet. Für diese Bereiche wurden mit Bescheid vom 26.02.2018 und 26.10.2021 vom Landratsamt Eichstätt jeweils eine Ausnahme von der Schutzgebietsverordnung unter folgenden Bedingungen und Auflagen bewilligt:

8.1 Allgemeines

- Die Eingriffe in den Untergrund im Rahmen der Erschließung und des Baus der Wohnhäuser und des Gemeinschaftshauses sind auf das mindest notwendige Maß zu beschränken.
- Für Geländeauffüllungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken, Hinterfüllungen von Bauwerken und Auffüllungen von Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen darf nur unbelastetes Bodenmaterial (Z0) verwendet werden. Recyclingbaustoffe (auch mit Zertifizierung) sind nicht zulässig.
- Vorhandene Deckschichten sind nach dem Eingriff durch den Einbau von bindigem Bodenmaterial in ihrer Funktion wieder herzustellen.
- Für die Baumaßnahmen ist über geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen.
- Es ist verboten für Straßen- und Wegebau wassergefährdende, auslaug- oder austauschbare Materialien (z. B. Teer, Schlacke u. ä.) zu verwenden.
- Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern, was arbeitstäglich zu überprüfen ist in arbeitsfreien Zeiten wie nachts, an Wochenenden und Feiertagen, sind als Vorsichtsmaßnahme gegen eventuelle Tropfverluste z. B. mobile Auffangwannen vorzusehen.
- Baummaschinen und Fahrzeuge, die zuvor an kontaminierten Standorten (z. B. Deponien, Altlastenflächen) verwendet wurden, sind vor dem Einsatz zu reinigen.
- Das Betanken von Baumaschinen ist nur außerhalb des Wasserschutzgebietes zulässig. Beim Betanken von Baumaschinen sind Ölbindemittel vorzuhalten.
- Für einen eventuellen Schadensfall (Bodenverunreinigung) ist notwendiges Material und Gerät zur Schadensminderung (Bündelmittel, Schaufel, Folie etc.) bereitzustellen. Eingetragene Bodenverunreinigungen mit möglicher Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser sind sofort dem Auftraggeber, dem zuständigen Behörde sowie dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Die durchgeführten Maßnahmen zur Schadensminderung und -behebung sind zu protokollieren und zu dokumentieren (Datum, Unterschrift, Bilder etc.).

8.2 Abwasserentsorgung

- Die bauliche Ausführung der Anlagen (Hausanschlüsse, Kanalleitungen Schutzwasser und Niederschlagswasser) muss so gestaltet werden, dass eventuelle Leckagen behoben werden können. Weiterhin sind die Vorgaben zur DWA-Merkblatt A 142 einzuhalten.
- Entwässerungseinrichtungen von Straßen- und Verkehrsflächen sind nach Ristweg (2016) zu erstellen.
- Aufgrund der Deckschichtensituation sind die Kfz-Stellflächen ebenfalls versiegelt auszuführen und das Niederschlagswasser abzuleiten.
- Die Dichtung der Kanäle ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren zu überprüfen.
- Undurchlässig befestigte Flächen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- Nicht gesammertes Niederschlagswasser kann breitflächig über eine belebte Bodenzone versickert werden.
- Die punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser z. B. über Rigolen oder Sickerschächte ist nicht zulässig.
- Überläufe von Zisternen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

8.3 Wohnbebauungs/Keller

- Die Errichtung von Anlagen mit Erdwärmesonden und -kollektoren ist nicht zulässig.
- Im Bereich des zukünftigen Wasserschutzgebietes sind Kellergrössen nur zulässig, wenn der Arbeitsraum zum Schutz des Grundwassers vor oberflächigen Beeinträchtigungen entsprechend hinterfüllt wird. Dabei ist darauf zu achten, dass das Hinterfüllmaterial für die Baugruben und Abtragungen eine deutliche geringere Durchlässigkeit (also höhere Dichtigkeit) und eine höhere Filterwirkung als der anstehende natürliche Boden aufweist. Die Erfüllung dieser Auflage ist von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) zu bestätigen und vom Bauherrn gegenüber der Gemeinde zu erklären. Die Ausbildung als wasserdichter Keller wird empfohlen. Diese Vorgabe gilt grundsätzlich für alle Hinterfüllmaßnahmen bei Bauwerken und Anlagen, die in den Untergrund eingreifen und die Deckschichten entfernen.
- Sollten im zukünftigen Wasserschutzgebiet Gebäude mit Kellergrössen errichtet werden, dürfen die Abwasserleitungen nicht unter der Bodenplatte des Kellers verlaufen, sondern sind im Keller zur Erkennung eventueller Leckagen frei zugänglich zu verlegen.

8.4 Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen

- Im Bereich des zukünftigen Schutzgebietes dürfen gemäß § 49 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) folgende Anlagen nicht errichtet und folgende bestehende nicht erweitert werden:
 - Anlagen der Gefährdungsstufe D
 - unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C sowie Anlagen mit Erdwärmesonden
- Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Bereich des zukünftigen Schutzgebietes, die nicht unter die Verbotstatbestände des § 49 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) fallen, müssen vom Betreiber die Prüfpflichten gemäß § 46 Abs. 3 AwSV eingehalten werden.

8.5 Erschließungsarbeiten

Aufgrund der sensiblen Deckschichtensituation ist bei den Bau- und Erschließungsarbeiten mit erhöhter Sorgfalt vorzugehen. Dies betrifft z. B. den Umgang mit Baumaschinen und Baufahrzeugen, die (kurzfristige) Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie Betanken von Maschinen und Fahrzeugen. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser erfolgen kann. Der Maßnahmenkatalog des DWA-Merkblattes A 142 ist bei der Bauausführung zu beachten.

8.6 Parkplatz/Festplatz

Im Bereich des großflächigen Parkplatzes ist bei der Nutzung als Parkplatz und als Festplatz jegliche Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes zu verhindern. Die Nutzung des Bereichs als Festplatz ist nur mit einer geordneten Abwasserentsorgung zulässig.

Bei einer Nutzung des Parkplatzes, die über die bisherige gelegentliche Nutzung hinausgeht (z.B. dauerhaftes frequentiertes Parken), sind auch für diesen Parkplatz die Anforderungen der Ristweg 2016 einzuhalten.

9. Einfriedigungen

- Mauern und Gabionen sind unzulässig.
- Sockelmauern für Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 20 cm zugelassen.
- Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur senkrechte Holz- oder Metallzäune bis 1,30 m Höhe ab Oberkante Straßenrand zugelassen, wobei jeder einzelne Zaunabschnitt beckenförmig eingetieft wird; zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
- Um den Umnutungs ist eine Stützmauer bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m ab OK Straße zulässig.

10. Geländeregulierung

- Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 1,0 m zulässig. Zu den Nachbargrenzen (auch öffentliche) sind Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschung auszubilden. Ein 1,0 m breiter Streifen entlang der Grenze darf jedoch nicht aufgeschüttet bzw. abgegraben werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche können Abgrabungen bis ca. 2,00 m im Bereich des Eingangsbereiches vorgenommen werden. Auffüllungen können bis zu 1,40 m betragen.
- Auf den Parzellen 1 und 2 sowie im Bereich des Gemeinschaftshauses dürfen bis zum Abbau der 20 kV - Freileitung Geländeänderungen (insbesondere Auffüllungen und Abgrabungen in Mastnähe) sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit vorheriger Zustimmung der Main-Donau Netzgesellschaft erfolgen.

11. Leitungsführung

- Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Erschließungsstraße entsprechende Leitungstrassen vorgesehen.
- Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan gezeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Walle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

13. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Aktiver Schallschutz: Vor Beginn der Wohnnutzungen im Geltungsbereich sind die aktiven Lärmschutzanlagen in voller Länge zu errichten. Die Oberkante der Anlagen, die als Wand, Wall oder Wand-Wall-Konstruktion ausgeführt werden können, muss mindestens 3 Meter über dem jeweiligen Geländeniveau zu liegen kommen. Kommt eine Wand zur Ausführung, so muss diese witterungsbeständig und lüftungstechnisch sowie eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.
- Lärmabgewandte Grundrissorientierung: In den gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude auf den Parzellen 1 - 5 und 15 dürfen in den Obergeschossen keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Außenhaltstrukturen zu liegen kommen. Bei den Parzellen 1 und 4 gilt dies auch für die Nord- und Westfassade im Erdgeschoss. Bei der Parzelle 1 dürfen in der Nord-, West- und Südfassade im Erdgeschoss keine Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Außenhaltstrukturen entstehen. Sofern davon betroffene Schlaf- und Ruhe Räume nicht über Fenster in den übrigen, vom Lärm abgewandten Fassaden, vor denen der nachts zulässige Immissionsschutz eingehalten wird, belüftet werden können, sind die entsprechenden Räume zur Sicherstellung ausreichend innerer Innenpuffer mit schalldämmten automatischen Belüftungsführungssystemen an den aktuellen Technischen Richtlinien (hier: DIN 4109) auszustatten. Demnächst muss eine Raumbelüftung mit ausreichender Lüftungsleistung ermöglicht. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

14. Grünordnerische Festsetzungen

14.1 Grünflächenanteil / Baumanzeile

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsortordnung zu pflanzen.

14.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen, allgemeine Festsetzungen

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzplantagen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Grünflächen im Bereich des Gemeinschaftshauses

Auf den Grünflächen im Bereich des Gemeinschaftshauses sind entsprechend den planlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen als gemischte Plantagen aus Bäumen und Sträuchern durchzuführen (in der Nordost-, Südost- und Nordwestseite sowie im zentralen Bereich). Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzplantagen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

14.3 Pflanzgebote und Erhalt von Gehölzen

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünflächen, im zentralen Bereich des Baugebietes und entlang der Erschließungsstraßen
- Auf den öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsortordnung gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen, auf der größeren zentralen Grünfläche zusätzlich Sträucher in einem Anteil von bis zu 50 %. Es sollen dabei ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher verwendet werden. Zier- und Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.
- Bepflanzung des Walls im Norden des Baugebietes
- Der Wall mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist auf mindestens 50 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die übrigen Flächen der Sukzession zu überlassen oder als Gras- und Krautfluren zu pflanzen.
- Erhalt der Gehölze im Norden
- Die im Bereich des Parkplatzes/Festplatzes stehenden Gehölze, insbesondere die 3 mittelalten Bäume an der Südseite sind zu erhalten und zu unterhalten, auch vor allem während der Bauzeit. Soweit erforderlich, sind Schutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920 durchzuführen.
- Randengrünung im Süden auf privaten Grünflächen
- Am Süd- und Westrand des Baugebietes sind auf privaten Grünflächen zur Einbindung des Baugebietes in die Umgebung 1-2-reihige geschlossene Hecken zu pflanzen.
- Bestehende Gehölzreihe im Westen
- Die an der Westseite der 1. Änderung vorhandene Gehölzreihe bzw. Hecke ist zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen, auch vor allem während der Bauzeit. Soweit erforderlich, sind Schutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920 durchzuführen (im Zuge der Errichtung der Straße und gegebenenfalls der sonstigen Erschließungsmaßnahmen).

14.4 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 652 der Gemarkung Böhmfeld

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 652 der Gemarkung Böhmfeld für den Plantitel WA mit 6.759 m² und für den Plantitel SO in einem Umfang von 1.260 m² festgesetzt. Auf dieser Fläche werden zugleich, im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang, die Kompensationsmaßnahmen für das geplante Baugebiet Reichelcher und für das Allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplangebiet „Im Lehen“ festgesetzt. Dies wirkt sich durch die größere zusammenhängende Fläche insgesamt positiv auf die Wirksamkeit der Maßnahmen aus.

Die verbindlich festgesetzten Maßnahmen sind in der Planzeichnung Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 652 der Gemarkung Böhmfeld dargestellt. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt (siehe auch Planzeichnung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 652 der Gemarkung Böhmfeld, die Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind):

- Abschneiden des Oberbodens in Teilbereichen, flache Ausbuchtung der Ränder, Flächen bleiben dadurch mähbar, dadurch spezielle und lockere Vegetationsausbildung, Belassen einer Oberbodenschicht von 5 cm (bestehende Ausgleichs-/Ersatzflächen)
- Einsatz einer standortgerechten Wiesensmischung mit autochthonem Saatgut (Typ: kräuterreiche Extensivwiese bzw. Magerrasen); 1. Schnitt ab Anfang Juli, 2. Schnitt ab Mitte August, vollständiger Verzicht auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen; Abtransport des Mähguts von der Fläche
- Am Nordrand Streifen mit Ackerbrache; jährlicher Umbruch, Belassen über Winter, Umbruch im Frühjahr; alternativ Einbeziehung in die extensive Wiesennutzung
- Entwicklung eines Altgrasstreifens an der Südseite zur zusätzlichen Strukturverbesserung, Pflege in 1-3-jährigem Turnus zur Offenhaltung

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes vollständig umzusetzen.

14.5 Gehölztauschliste

Für die Pflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalls im Norden sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig (für weitere Pflanzungen werden diese empfohlen):

Liste 1 Bäume:	Liste 2 Sträucher:		
Acer campestre	Feld-Ahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer avellana	Haselnuß
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Betula pendula	Sand-Birke	Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Ononimus europaeus	Pflaferhölzchen
Malus sylvestris	Wild-Äpfel	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Pyrus pyramidalis	Wildbirne	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Eichel-Eiche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rosa canina	Faulbaum
Tilia cordata	Winter-Linde	Rosa carnea	Hunds-Rose
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang Obstbaum als Halb- oder Hochstamm auf privaten Parzellen

in geschlossene Pflanzungen integriert: Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe im Bereich der größeren zentralen öffentlichen Grünfläche Sol. 3 x v. 100-125

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudennutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen

II. Hinweise

1. Hochwasserabfluss

- Das Baugebiet befindet sich in einem hängigen Gelände. Bei Starkregenereignissen ist mit abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.
- Es ist mit Hangwasser, Sickerwasser und Schichtenwasser zu rechnen, entsprechende bauliche Vorkehrungen sind zu treffen. Keller müssen wasserundurchlässig ausgeführt werden und auch gegen Oberflächenwasser (insbesondere Altlastschächte) gesichert werden.
- Der schadhose Abschluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.

2. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DMSchG unterliegen. Speziell im Bereich der Bonifasbrunnstraße (Bodendenkmal D-1-1734-0281) ist mit Funden zu rechnen, für Bodeneingriffe ist deshalb rechtzeitig vorher eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) zu beantragen.

3. Abfallwirtschaft

In der Sichtachse mit Wendehammer der Erschließungsstraße können die Entsorgungsfahrzeuge nicht einfahren. Die Mülltonnen der Parzellen 1-5 sind daher bis zur Erschließungsstraße vorzuführen.

4. Landwirtschaft

Das neue Baugebiet grenzt im Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen und eine Hofstelle an. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern im Rahmen der GRZ zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein. Die Nutzung des Flurwegs 334 durch landwirtschaftliche Maschinen ist ebenso zu dulden.

5. Altlasten

Auf der Planfläche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

6. Schutzzone um die 20-kV-Freileitung

Über die geplanten Parzellen 1 und 2 sowie im Bereich des Gemeinschaftshauses verläuft aktuell eine 20-kV-Freileitung. Diese ist zum Abbau vorgesehen. Bis zum Vollzug des Abbaus sind alle Baugesuche im Schutzzonebereich der Main-Donau-Netzgesellschaft vorzulegen.

7. Bodenschutz, Schutz des Mutterbodens

- Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in den nutzbaren Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen Schutzzonen abzugeben.
- 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.
- Das Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB), unter Beachtung der notwendigen Vorkehrungen innerhalb des Wasserschutzgebietes.

8. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

- Bäume der 1. und 2. Wuchsortordnung 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.
- Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

9. Grenzabstände von Gehölzplantagen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.02.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Lehen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 27.05.2021 hat in der Zeit vom 04.06.2021 bis 05.07.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Lehen“ in der Fassung vom 27.05.2021 erfolgte mit Schreiben E-Mail vom 02.06.2021.

4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Lehen“ in der Fassung vom 25.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2021 bis 11.10.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Lehen“ in der Fassung vom 25.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2021 bis 15.10.2021 öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Böhmfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.10.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Lehen“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.08.2021 als Satzung beschlossen.

Böhmfeld, den (Siegel)

1. Bürgermeister, Gemeinde Böhmfeld

Böhmfeld, den (Siegel)