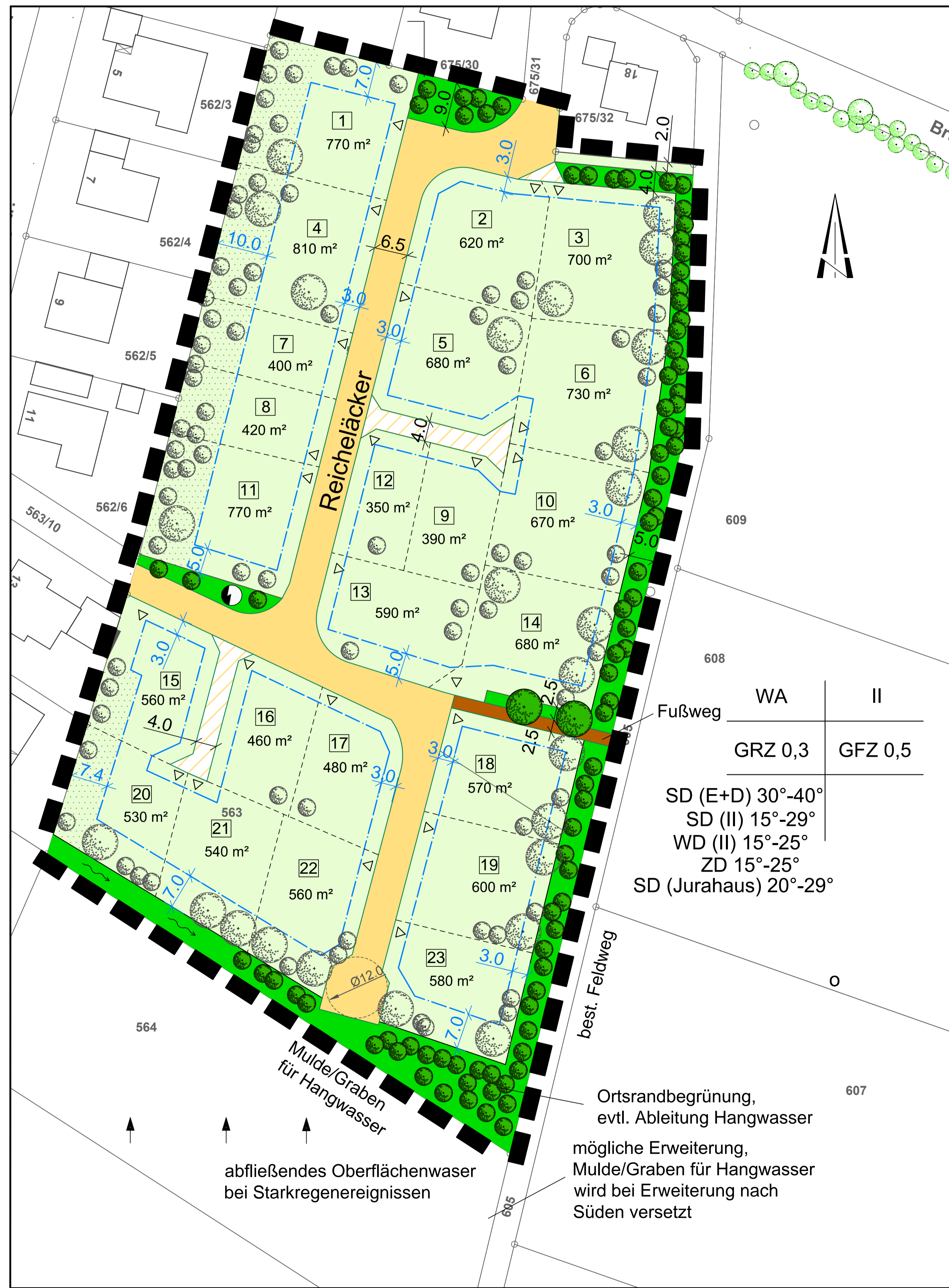


Bebauungs- und Grünordnungsplan

Baugebiet Nr. 10 "Reicheläcker"

M 1 : 500



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2.0 Nutzungsschablone
2.1 Art der baulichen Nutzung
WA: allgemeines Wohngebiet
2.2 Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse: II (§§ 16, 20 BauNVO)
Hochstgrenze: 2 Vollgeschosse
E-D oder: Erd- und Obergeschoss E+I
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Dachform mit Mindest- und Maximaldachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
SD (E+D) 30°-40°
SD (II) 15°-29°
WD (II) 15°-25°
ZD 15°-25°
SD (Jurahaus) 20°-29°
offene Bauweise
3.0 Überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.0 Verkehrsflächen
4.1 Straßenbegrenzungslinie
4.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
4.3 Stichstraße (öffentlich)
5.1 Öffentliche Grünfläche
6.1 Bäume und Hecken auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen, hier Ortsrandbegrünung
6.2 Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen, Standort veränderbar
6.3 baufreier Bereich

PLANLICHE HINWEISE

- 1.0 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
2.0 Parzellennummer mit Angabe der Parzellengröße
3.0 Bebauung, Bestehende Gebäude mit Hausnummern
4.0 Zufahrt
5.0 Grundstücksgrenze mit Flurnummern
6.0 Elektrizität

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

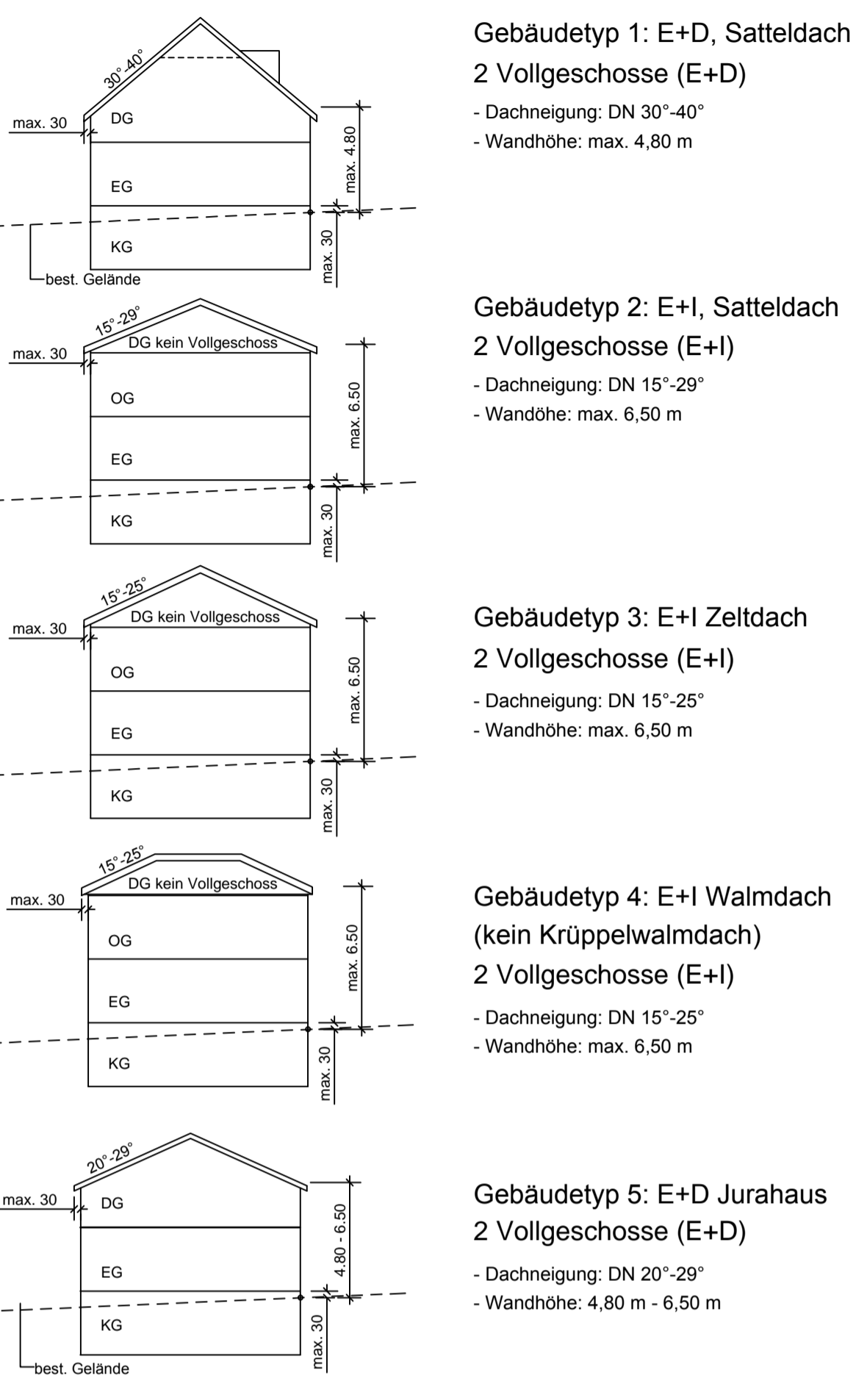
- I. Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenvordnung (PlanzVO)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO)
II. Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):
Das Baugebiet ist gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO):
a) maximale Grundflächenzahl: 0,3 + 50 % Zuschlag nach § 19 Abs. 4 BauNVO
b) maximale Geschossflächenzahl: 0,5
c) maximale Zahl der Vollgeschosse: II
d) je Wohneinheit 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)
a) max. zulässige Wandhöhen: E+D: max. 4,80 m; E-I: max. 6,50 m
Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Messpunkt ist der höchstliegende Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit dem Gebäude.
b) 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)
a) 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 in der baufreien Zone zur bestehenden Bebauung hin.
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² innerhalb der privaten Grünflächen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich. Der Vorgartenbereich ist ein 3 m breiter Grundstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf Privatgrund.
6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
a) Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche im Zufahrtbereich muss mindestens 5,00 m betragen.
b) Der Stauraum vor der Garage darf nicht eingefriedet werden.
c) Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.
d) Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Böhmfeld ist zu beachten.
e) Die Länge der Grenzbauung von Garagen und Nebengebäuden darf insgesamt 9 m an einer Grundstücksseite nicht überschreiten.
f) Für Garagen und Carports sind Satteldächer in der Dachneigung des Wohngebäudes oder Pultdächer von 0° - 12° zulässig. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
7. Dächer Hauptgebäude
a) Als Dachformen für Hauptgebäude sind gleichschenkelige Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zugelassen. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
b) Zulässige Dachneigung Hauptgebäude:
• Satteldach E+D: 30° - 40°
• Satteldach E+I: 15° - 29°
• Walmdach E+I: 15° - 25°
• Zeltdach: 15° - 25°
• Jurahaus Satteldach: 20° - 29° (siehe Ziffer 4b)
c) Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
d) Dachgauben sind in Form von Schiepp- oder Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 30° (nur E+D-Bebauung) zugelassen. Die Breite aller Dachgauben, einschließlich Zwerchgiebel, darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Die Einzelbreite einer Gaube (außer Zwerchgiebel) beträgt max. 2,00 m. Der Abstand zum Ortsgang wird auf mindestens 1,50 m festgelegt. Die Dachgaube darf max. halb so hoch sein wie das Dach.
e) Die max. Breite eines Zwerchgiebels beträgt 1/3 der Hauslänge. Der First muss unter dem Hauptfirst liegen.
f) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind liegend auf der Dachfläche zu bauen oder in das Dach zu integrieren, eine Aufständerung ist nur bei Anlagen auf Nebengebäuden zulässig.
g) Der Dachvorsprung beträgt alleseits max. 30 cm.
h) Für die Dacheindeckung sind einfarbige Dachsteine in den Farbtönen rot, grau und schwarz zulässig. Anbauten und Terrassenüberdachungen können auch mit Glasdach ausgeführt werden. Dachbegrünung ist zulässig.
8. Äußere Gestaltung
Holzhäuser sind möglich. Ausgeschlossen sind Naturstammhäuser ohne Verkleidung mit einem Stammdurchmesser größer oder gleich 30 cm.
9. Einfriedungen
a) Mauern und Gabionen sind unzulässig.
b) Sockelmauern für Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 20 cm zugelassen.
c) Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur senkrechte Holz- oder Metallzäune bis 1,30 m Höhe ab Oberkante Straßenrand zugelassen, wobei jedoch eine zaunlose und heckenfreie Gestaltung empfohlen wird.
d) Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Zu den öffentlichen Grünflächen im Süden und Osten sind von den Privatgrundstücken keine Zugänge und Zufahrten zugelassen.
10. Geländeregulierung
a) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 1,0 m zulässig.
b) Zu den Nachbargrenzen (auch öffentliche) sind Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschung auszubilden. Ein 1 m breiter Streifen entlang der Grenze darf jedoch nicht aufgeschüttet bzw. abgegraben werden.

III. Hinweise

- 1. Grünordnerische Festsetzungen
a) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
Die naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Flurstück Nr. 652, Gemarkung Böhmfeld in einem Umfang von 5.099 m² geleistet. Als vorrangiges Entwicklungsziel wird die Verbesserung des Lebensraumangebots für Bodenbrüter in der intensiv genutzten Kulturlandschaft (Leitart Feldlerche) festgelegt. Nähere Bestimmungen siehe Plan „Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 652 (TF) Gemarkung Böhmfeld“ vom 10.08.2015.
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.
b) Gehölzauswahl
Die öffentlichen Grünflächen Süd- und Oststrand des Baugebiets sind auf mindestens 60 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Anteil baumförmiger Gehölze von mindestens 20 % der bepflanzten Fläche ist zu berücksichtigen.
Für die Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen an der Süd- und Ostseite des Baugebiets, im Bereich des Versickerbeckens sowie im Bereich von Ausgleichs-/Ersatzflächen sind ausschließlich folgende autochthone Gehölzarten zulässig (für weitere Pflanzungen werden diese empfohlen):
Liste 1 Bäume
Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus pyraeaster, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Samborke, Hainbuche, Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne, Steleiche, Vogelbeere, Winterlinde, Sommerlinde
Liste 2 Sträucher
Berberis vulgaris, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Eucornus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Berberitze, Haselnuß, Zwergflügel Weißdorn, Pfaffenröhren, Gemeiner Liguster, Rote Heckenrösche, Schlehe, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball
Mindestpflanzqualitäten:
Bäume:
- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang (Einzelpflanzung)
- 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
2. Leitungsführung
a) Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Erschließungsstraße entsprechende Leitungstrassen vorgesehen.
b) Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
3. Ver- und Entsorgung
2.1 Entsorgung Abwasser
a) Die Entsorgung findet im Trennsystem statt.
b) Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Regenwasser über Zisternen ist anzustreben. Der Überlauf von Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
c) Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren.
d) Sickerschächte sind nicht erlaubt.
2.2 Entsorgung Abfall
In die beiden Stichstraßen und den südlichen Abschnitt der Erschließungsstraße wird Wechselsammler können die Entsorgungsfahrzeuge nicht einfahren.
3.0 Landwirtschaft
Das neue Baugebiet grenzt im Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen wird hingewiesen.
4.0 Hochwasserabfluss
a) 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 Lichtschächte) gesichert werden.
c) Der schadhose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.
5.0 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.

QUERSCHNITT GEBÄUDE TYPEN M 1 : 250

Die Wandhöhe wird gemessen von OK Gelände bis OK Dachhaut an der Außenmauer.



VERFAHRENSHINWEISE

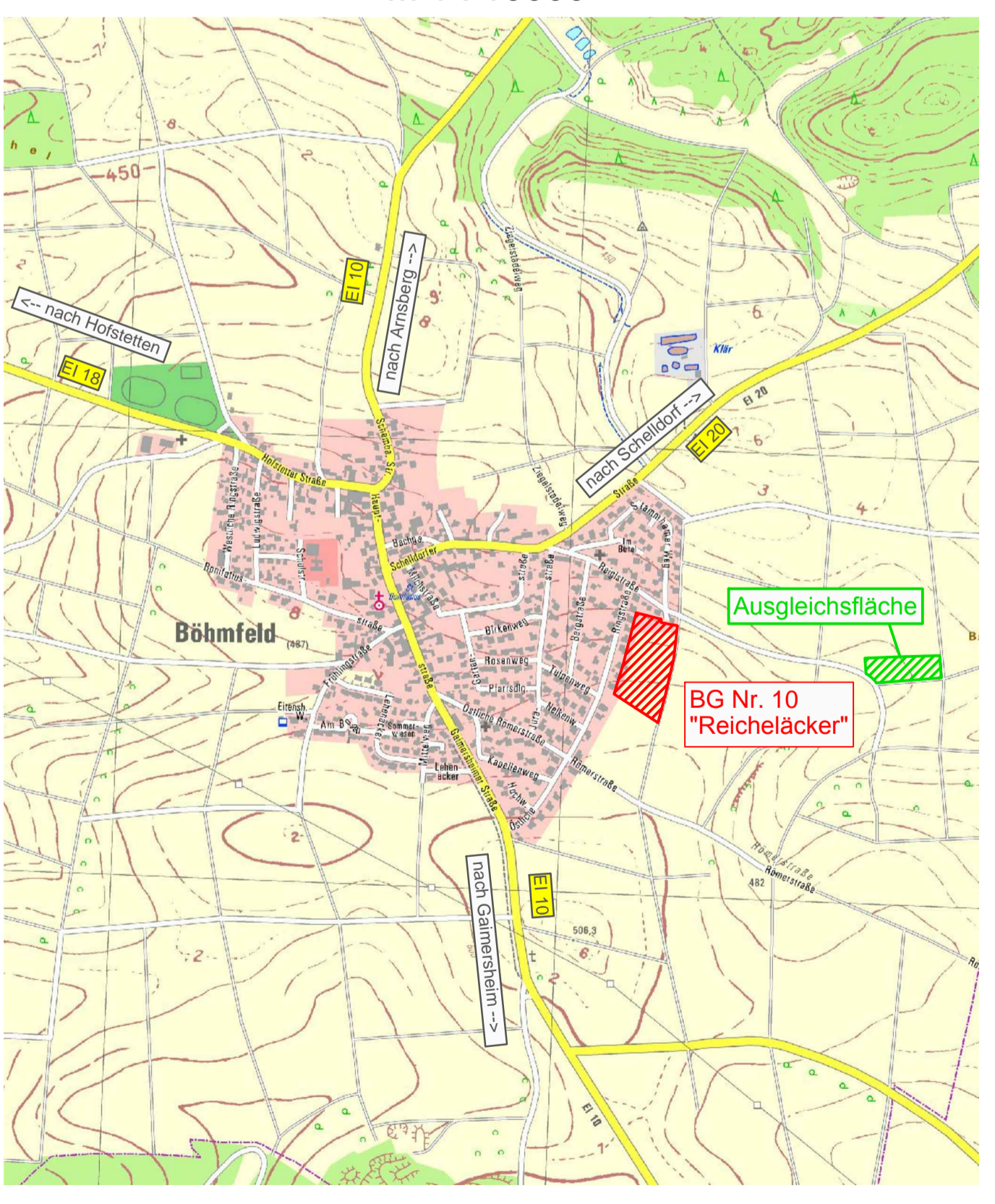
Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet Nr. 10 "Reicheläcker"

Gemeinde Landkreis Reg. Bezirk Böhmfeld Eichstätt Oberbayern Satzung i. d. v. F. 06.08.2014

- 1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2014 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans BG Nr. 10 "Reicheläcker" beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.08.2014 öffentlich bekanntgemacht.
2. frühzeitige Fachstellennahörung: Ein Scoping-Termin fand am 08.12.2014 statt. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans BG Nr. 10 "Reicheläcker" i. d. F. v. 10.02.2015 mit Anhörungen vom 29.05.2015 überreicht und eine Frist zur Stellungnahme bis spätestens 02.07.2015 zur Ausfertigung gesetzt.
3. vorgezogene Bürgerbeteiligung: Zur Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 29.10.2014 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Am 01.06.2015 wurde öffentlich bekannt gemacht, dass der Vorentwurf i. d. F. v. 10.02.2015 in der Zeit vom 01.06.2015 bis 02.07.2015 zur Einsichtnahme ausliegt.
4. Fachstellennahörung: Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans BG Nr. 10 "Reicheläcker" i. d. F. v. 06.08.2015 mit Schreiben vom 02.09.2015 überreicht und eine Frist bis 06.10.2015 zur Ausfertigung gesetzt.
5. öffentliche Auslegung: Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans BG Nr. 10 "Reicheläcker" i. d. F. v. 06.08.2015 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2015 bis 05.10.2015 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung öffentlich bekanntgemacht.
6. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Teugh hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.10.2015 den Bebauungs- und Grünordnungsplan BG Nr. 10 "Reicheläcker" i. d. F. v. 06.08.2015 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Inkrafttreten und Ausfertigung: Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.08.2015 in der Sitzung des Gemeinderates öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Übersichtskarte

M 1 : 10000



Gemeinde Böhmfeld

Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet Nr. 10 - „Reicheläcker“ an der Reglstraße / Östlichen Ringstraße

Satzung Stand: 06.08.2015

Präambel
Aufgrund der §§ 2, 4 a, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 - PlanzV 90), des Art. 81 Bayerischer Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in den derzeit gültigen Fassungen erlässt die Gemeinde Böhmfeld den Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet Nr. 10 - „Reicheläcker“ als Satzung.
Böhmfeld, den...
Ostermeier, Erster Bürgermeister
Marie-Curie-Straße 6
D-85053 Ingolstadt
Telefon +49 841 901425-0
Telefax +49 841 901425-9
ingolstadt@bb-ingenieure.de
www.bb-ingenieure.de
BBI
BBi Berater Ingenieure GmbH
© Dieses Dokument ist für BBi Berater Ingenieure GmbH urheberrechtlich geschützt.