

151

152

KONRAD SPETH

ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)
D - 85110 ARNSBERG - AM HANG 2
Tel: 0 84 65 / 37 49 Fax: 0 84 65 / 17 28 00
Email: info@architekt-speth.de - www.architekt-speth.de

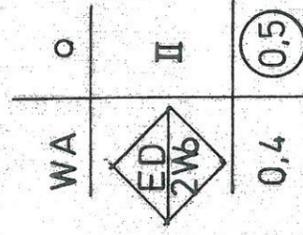
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BÖHMENFELD

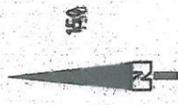
BAUGEBIET NR. 9 "ZIEGELSTADELWEG"

VERFASST 15. 2. 2006
VERÄNDERT 31. 3. 2009

TALBLICK

M: 1:1000

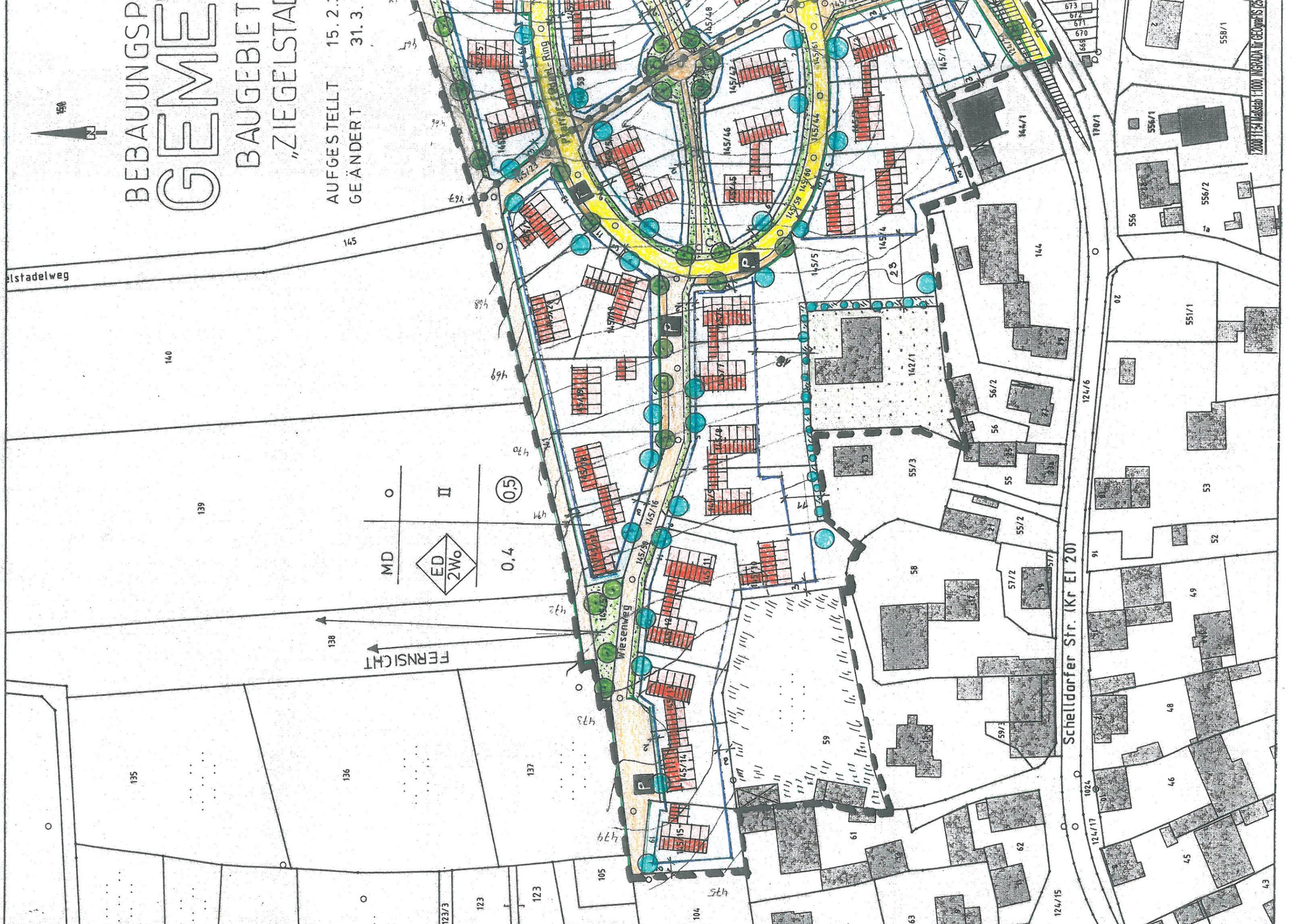




BEBAUUNGSP
GEME
 BAUGEBIET
 "ZIEGELSTAI"

AUFGESTELLT 15.2.
 GEÄNDERT 31.3.

elstadelweg



135

139

140

138

136

155

123/3

123

123

137

105

104

61h

145/15

473

145/16

145/17

145/18

145/19

145/20

145/21

145/22

145/23

145/24

145/25

145/26

145/27

145/28

145/29

145/30

145/31

145/32

145/33

145/34

145/35

145/36

145/37

145/38

145/39

145/40

145/41

145/42

145/43

145/44

145/45

145/46

145/47

145/48

145/49

145/50

145/51

145/52

145/53

145/54

145/55

145/56

145/57

145/58

145/59

145/60

145/61

145/62

145/63

145/64

145/65

145/66

145/67

145/68

145/69

145/70

145/71

145/72

145/73

145/74

145/75

145/76

145/77

145/78

145/79

145/80

145/81

145/82

145/83

145/84

145/85

145/86

145/87

145/88

145/89

145/90

145/91

145/92

145/93

145/94

145/95

145/96

145/97

145/98

145/99

145/100

145/101

145/102

145/103

145/104

145/105

145/106

145/107

145/108

145/109

145/110

145/111

145/112

145/113

145/114

145/115

145/116

145/117

145/118

145/119

145/120

145/121

145/122

145/123

145/124

145/125

145/126

145/127

145/128

145/129

145/130

145/131

145/132

145/133

145/134

145/135

145/136

145/137

145/138

145/139

145/140

145/141

145/142

145/143

145/144

145/145

145/146

145/147

145/148

145/149

145/150

145/151

145/152

145/153

145/154

145/155

145/156

145/157

145/158

145/159

145/160

145/161

145/162

145/163

145/164

145/165

145/166

145/167

145/168

145/169

145/170

145/171

145/172

145/173

145/174

145/175

145/176

145/177

145/178

145/179

145/180

145/181

145/182

145/183

145/184

145/185

145/186

145/187

145/188

145/189

145/190

145/191

145/192

145/193

145/194

145/195

145/196

145/197

145/198

145/199

145/200

145/201

145/202

145/203

145/204

145/205

145/206

145/207

145/208

145/209

145/210

145/211

145/212

145/213

145/214

145/215

145/216

145/217

145/218

145/219

145/220

145/221

145/222

145/223

145/224

145/225

145/226

145/227

145/228

145/229

145/230

145/231

145/232

145/233

145/234

145/235

145/236

145/237

145/238

145/239

145/240

145/241

145/242

145/243

145/244

145/245

145/246

145/247

145/248

145/249

145/250

145/251

145/252

145/253

145/254

145/255

145/256

145/257

145/258

145/259

145/260

145/261

145/262

145/263

145/264

145/265

145/266

145/267

145/268

145/269

145/270

145/271

145/272

145/273

145/274

145/275

145/276

145/277

145/278

145/279

145/280

145/281

145/282

145/283

145/284

145/285

145/286

I. PRÄAMBEL

Die **Gemeinde Böhmfeld**, Landkreis Eichstätt, erläßt aufgrund

- > des § 1, § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- > des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern
- > des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- > der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- > der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vom
Architekturbüro Konrad Speth, Arnsberg gefertigten
Bebaungsplan NR. 9 Böhmfeld " **Ziegelstadelweg** " als **SATZUNG**.

II. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich / Abgrenzung des Baugebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- b) - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- c) - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA

MD

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als Höchstmaße

- a) Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 Bau NVO)

0,4

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf nicht erfolgen.

- b) Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 17, 20 BauNVO)

0,5

- c) Zahl der zulässigen Geschosse (§ 16 BauNVO)

II

4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a) Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.
Die Abstandsflächen nach der BayBo sind einzuhalten.

o

b) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Grundstücksgröße je Hauseinheit nach der Teilung
min. 350 m².
Je Hauseinheit max. 2 Wohneinheiten möglich.



c) Baugrenze



d) Dachform
für die Hauptbaukörper werden nur
Sattel- und Walmdächer mit mittigem First
sowie Zeltdächer zugelassen.
Krüppelwalmdächer werden jedoch nicht zugelassen.

SD + WD + ZD

5. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

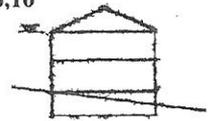
Dachvorsprung allseitig \leq 30 cm

Wandhöhe (Wh) = natürliches bergseitiges Gelände
bis Schnittpunkt OK Dachhaut

Meßpunkt ist der höchstliegende Schnittpunkt des natürlichen
Geländes mit dem Gebäude.

- a) zweigeschossige Bebauung II
Dachgauben und Kniestock nicht zulässig

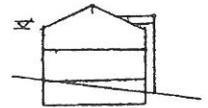
TYP A DN 20° - 28°
II Wh max 6,10



- b) Kniestockbauweise I + D = II
Dachgauben nicht zulässig
Definition Kniestock:

OK Rohdecke bis
OK Dachhaut \geq 1,75 m

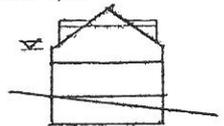
TYP B DN 20° - 30°
I + D Wh max 5,10



- c) erdgeschossige Bebauung mit ausgebauten
Dachgeschoß I + D
Dachgauben zulässig
Definition Kniestock:

OK Rohdecke bis
OK Dachhaut \leq 1,25 m

TYP C DN 31° - 41°
E + DG Wh max 4,00



- d) Gesamtlänge von Garagen mit Nebenanlagen max 9,00 m
entlang der Grenzen.

- e) Negativgauben sind unzulässig.
Es werden nur Gauben zugelassen
mit einer max. Breite je Gaube von 2,00 m
und einer max. Höhe je Gaube von 1,50 m.
Der Mindestabstand zwischen den Gauben beträgt 1,00 m,
der Mindestabstand zur Giebelseite 1,50 m.

- f) Für die Dacheindeckung sind nur Rot- und Grautöne
der Dachsteine zulässig

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Nebengebäude müssen im Vorgartenbereich hinter den Baugrenzen errichtet werden, ansonsten dürfen sie auch außerhalb der Baugrenzen stehen, jedoch nicht in den ausgewiesenen Grünflächen. Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben, der nicht eingezäunt werden darf.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Böhmfeld ist zu beachten.

Die Stellplätze und Garagenzufahrten sind offenporig (versickerungsfähiges Pflaster odgl.) herzustellen.

7. Grünflächen und Grünordnung

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 + 25 BauGB)

- a) zu pflanzende Bäume
- b) zu pflanzende Sträucher
- c) Auf jedem Privatgrundstück ist im Vorgarten ein Hausbaum zu pflanzen.



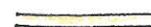
8. Zäune

- a) Zäune und Hecken, die direkt an die Straße grenzen, sind mindestens 50 cm von der Straße abzurücken.
- b) Straßenseitig sind nur senkrechte Holz- oder Metallzäune bis 1,20 m Höhe zugelassen, wobei straßenseitig jedoch eine zaunlose und heckenfreie Gestaltung empfohlen wird.

9. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a) öffentliche Verkehrsfläche
- b) öffentliche Verkehrsfläche / Wendehof
- c) Straßenbegrenzungslinie
- d) Anwandweg
- e) Fußweg
- f) Parkplatz



10. Kinderspielplatz



11. Regenrückhaltebecken



RRB

12. Fläche für Abwasserbeseitigung / Pumpe



13. Führung der Versorgungsanlagen

in öffentlichen Grundstücken erfolgt unterirdisch (nach § 9 Abs. 1 Ziff.13 BauGB)

14. Auffüllungen und Abgrabungen

sind jeweils bis max. 50 cm gestattet, wobei an den Nachbargrenzen das natürliche Gelände bleiben muß.

Für die Fl. Nr. 145/4 und 145/5 wird lediglich die Abtragung der vorhandenen Mistgrube von dieser Festsetzung befreit.

15. Oberflächenwasser

Auf jedem Grundstück ist das Oberflächenwasser entweder über Zisternen oder über versickerungsfähige Mulden zu sammeln.

Die Überläufe können an einen Notüberlauf des Straßenentwässerungssystems angeschlossen werden.

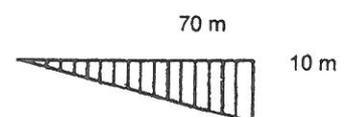
16. Anbauverbotszone

15 m Abstand von der Kreisstraße ist von Bebauung freizuhalten



17. Sichtdreiecke

von Bebauung und Bepflanzung freihalten



18. Hinweise

- a) Bodendenkmäler unterstehen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG
- b) Dem Eingabeplan ist ein Entwässerungsplan beizufügen.
- c) Die Höhen des natürlichen Ursprungsgeländes, der benachbarten Grundstücke und Verkehrsflächen, sind im Eingabeplan erkennbar darzustellen.
- d) Mit Schichten- und Oberflächenwasser ist zu rechnen, diese müssen sodann geordnet abgeleitet werden.

19. Zeichenerklärungen

- a) Grünflächen und Grünordnung

öffentliche Grünflächen und Begleitgrün von Straßen



private Grünflächen



landwirtschaftliche Flächen



- b) bestehende Grundstücksgrenzen



- c) Höhenlinien



- d) bestehende Baukörper



- e) vorgeschlagene Baukörper



- f) Flurnummern

145 / 47

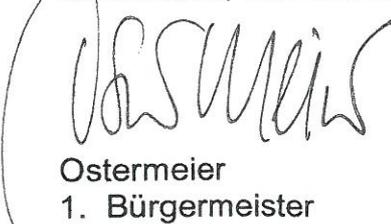
- g) Hausnummern

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 „Ziegelstadelweg“, Böhmfeld im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

IV. Verfahrensübersicht:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Böhmfeld hat am 04.06.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ziegelstadelweg“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 02.10.2008 und 12.01.2009 am Verfahren beteiligt worden.
3. Der Planentwurf zur 1. Änderung mit Begründung hat in der Zeit vom 01.10.2008 bis 03.11.2008 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.09.2008 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.
4. Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 21.01.2009 bis 22.02.2009 nochmals öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.01.2009 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.
5. Der Gemeinderat hat die Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 11.03.2009 geprüft. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 11.03.2009 als Satzung beschlossen.

Eitensheim, 16.03.2009


Ostermeier
1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss vom 11.03.2009 ist am 31.03.2009 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. Der geänderte Bebauungsplan liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eitensheim, 02.04.2009


Ostermeier
1. Bürgermeister

