

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert zum 12.07.2017

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 und 11 BauNVO):

- Dorfgebiet (MD): Das Baugebiet ist gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO, außer Tankstellen und Vergnügungstätten. Die Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- Sondergebiet (SO): Als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird der Teil des Flurstücks 290 festgesetzt, der durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplan abgedeckt ist. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung als Sportheim des örtlichen Sportvereins, andere Nutzungsmöglichkeiten sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2, § 17 und § 20 BauNVO):

- maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
(Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht zugelassen)
- Bei Umnutzungen dürfen die tatsächlich vorhandenen GRZ-Werte erreicht werden.
- maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6
- Für bebaute Grundstücke gilt: Ersatzbauten mit max. gleicher Bruttogeschossfläche sind zugelassen, soweit sie ansonsten den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechen.
- maximale Zahl der Vollgeschosse: II
- Als Mindestgrößen für Baugrundstücke werden festgesetzt:
Einzelhaus (je Einzelhaus max. 2 WE): 500m²
Doppelhaushälfte (je Doppelhaus max. 1 WE): 250m²
Hausgruppen und Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten (je Hauseinheit bei Hausgruppen max. 1 WE): n x 250 m²
(n = die Zahl der Hauseinheiten; WE = Wohneinheit)

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung bzw. Hausgruppen.

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

- max. zulässige Wandhöhen: E+I: max. 7,00 m
E+D: max. 4,80 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.
- Der fertige Fußboden darf maximal 30 cm über Geländeoberfläche liegen. Der Messpunkt ist wie unter a) beschrieben anzusetzen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. An Grundstücksgrenzen dürfen Gebäude in gleicher Anbauhöhe errichtet werden als Ersatz für rechtmäßige bestehende Gebäude. Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten und haben Vorrang gegenüber den festgesetzten Baugrenzen.
- Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Entlang öffentlicher Straßen müssen sie einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten, sofern nicht ein größerer Abstand auf Grund anderer Vorschriften (z.B. Abstandsflächen) erforderlich ist.
- Bebaute Grundstücke dürfen nur so geteilt werden, dass für alle entstehenden Teilflächen das vor der Teilung zulässige Maß der Nutzung des gemäß Punkt 2 anrechenbaren Gesamtgrundstücks nicht überschritten wird.

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 eingefriedet werden.
- Die Stellplatzsaturierung 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 Nebengebäude sind Satteldächer in der Dachneigung des Wohngebäudes oder Pultdächer von 0° - 12° zulässig. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- Die Zufahrten dürfen nur im unumgänglichen Maß versiegelt werden, die Stellplätze und Zufahrten sollen mit versickerungsfähigem Belag versehen werden.

7. Dächer Hauptgebäude

- Als Dachformen für Hauptgebäude sind gleichschenkelige Satteldächer zugelassen. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- Zulässige Dachneigung Hauptgebäude: Satteldach (E+D) 30° - 40° und (E+I) 15° - 29°
- Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
- Dachgauben sind in Form von Schlep- oder Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 30° (nur E+D-Bebauung) zugelassen. Der First von Zwerchgiebeln muss min. 50 cm niedriger als der First des Hauptgebäudes sein. Die Summe der Dachgaubenbreiten darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First muss unter dem Hauptfirst liegen.
- 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.
- 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.
- Der Dachvorsprung beträgt allseits max. 50 cm. Schräg angeschnittene oder verlaufende Traufen sind unzulässig.
- Zur Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind Materialien in den Farben von Kalkplattendächern oder in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

8. Äußere Gestaltung

- Holzhäuser sind möglich. Ausgeschlossen sind Naturstammhäuser ohne Verkleidung mit einem Stammdurchmesser größer oder gleich 30 cm.
- Außenwände von Hauptgebäuden sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Der Putz ist bis zum Boden zu führen.
- Eingelegene Loggien sind unzulässig



9. Einfriedungen

- Gabionen sind unzulässig.
- Sockelmauern für Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 30 cm zugelassen.
- Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur senkrechte Holz- oder Metallzäune bzw. Mauern bis 1,30 m Höhe ab Oberkante Straßenrand zugelassen, wobei jedoch eine zaunlose und heckenfreie Gestaltung empfohlen wird.
- Zwischen den Grundstücken sind Zäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

10. Geländeregulierung

- Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländevertaus sind bis max. 0,5 m zulässig.
- 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.
- Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalsystem angeschlossen werden.

III. Hinweise

1.0 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 BayDSchG unterliegen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Baudenkmal - Bildstock mit gusseisernem Kreuzifix (Akt Nummer: D-1-76-116-10).

2.0 Landwirtschaft

Das neue Baugebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

3.0 Wasserwirtschaft

- Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit von Gebäuden erhalten bleiben. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist vor allem im Bauzustand zu beachten.
- Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Unbelastetes Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert oder als Brauchwasser genutzt werden. Bei nicht ausreichender Versickerungsfähigkeit oder alternativ sind Zisternen zur Rückhaltung möglich. Je 50 m² Fläche soll 1 m³ Stauraum vorgesehen werden. Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren. Sickerschächte sind nicht erlaubt.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Der Planbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet. Die zugehörige Schutzgebietsverordnung (Einsichtsmöglichkeit bei der Gemeinde) vom 03.09.1993 ist zu beachten. Insbesondere auf die Punkte 3.6,3.10,4.3,4.4,4.12,5.1 und 5.2 wird hingewiesen.

4.0 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. Im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt sind die Untergrundverunreinigungen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

5.0 Gebäude

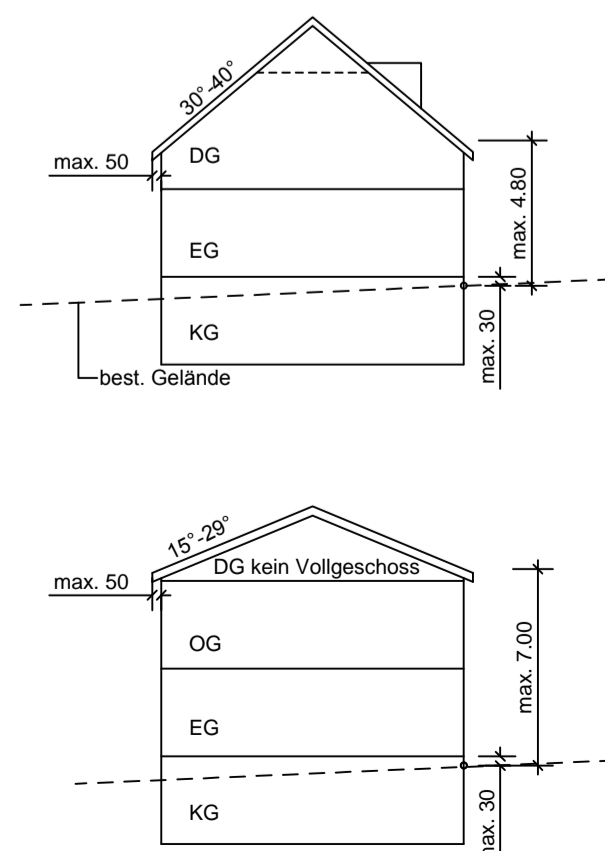
- Reihenhäuser sollen auch in hängigem Gelände eine durchgehende Firstlinie aufweisen. In kurzen Abständen abgetrepte Dächer wirken kleinteilig und sind dorftypisch.
- Hauptgebäude sollen auf rechteckigem Grundriss errichtet werden. Der First soll parallel zur längeren Gebäudesite verlaufen.
- Gemustert und dekorative Putze sollen nicht verwendet werden.

6.0 Freiflächen

- Je angefangene 100 m² Neuversiegelung soll ein Laubbaum gepflanzt werden.
- Bestehende Obstbaumgruppen sollen möglichst erhalten werden. Neue Baukörper sollten so eingefügt werden, dass die vorhandenen Vegetationsflächen möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- Bei der Umgestaltung von bestehenden Gehöften sollte eine Reduzierung der versiegelten Flächen angestrebt werden. Bei großen fensterlosen Flächen wird eine Begrünung mit Selbstklimmern oder rankenden Pflanzen empfohlen.
- Zu den öffentlichen Flächen sollen Einfriedungen als senkrechte Lattenzäune ohne durchgehenden Sockel ausgeführt werden.

QUERSCHNITT GEBÄUDETYPEN M 1 : 250

Berechnung der Wandhöhe siehe textliche Fesetzung 4 a)



Gebäudetyp 1: E+D, Satteldach

2 Vollgeschosse (E+D)

- Dachneigung: DN 30°-40°
- Wandhöhe: max. 4,80 m

Gebäudetyp 2: E+I, Satteldach

2 Vollgeschosse (E+I)

- Dachneigung: DN 15°-29°
- Wandhöhe: max. 7,00 m

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
MD: Dorfgebiet
SO: Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse: II (§§ 16, 20 BauNVO)
GRZ 0,5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Dachform mit Mindest- und Maximaldachneigung
Satteldach: E+D 30° - 40°
E+I 15° - 29°
o offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsbegrenzung und sonstige Flächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Gehweg (öffentlich)

PLANLICHE HINWEISE

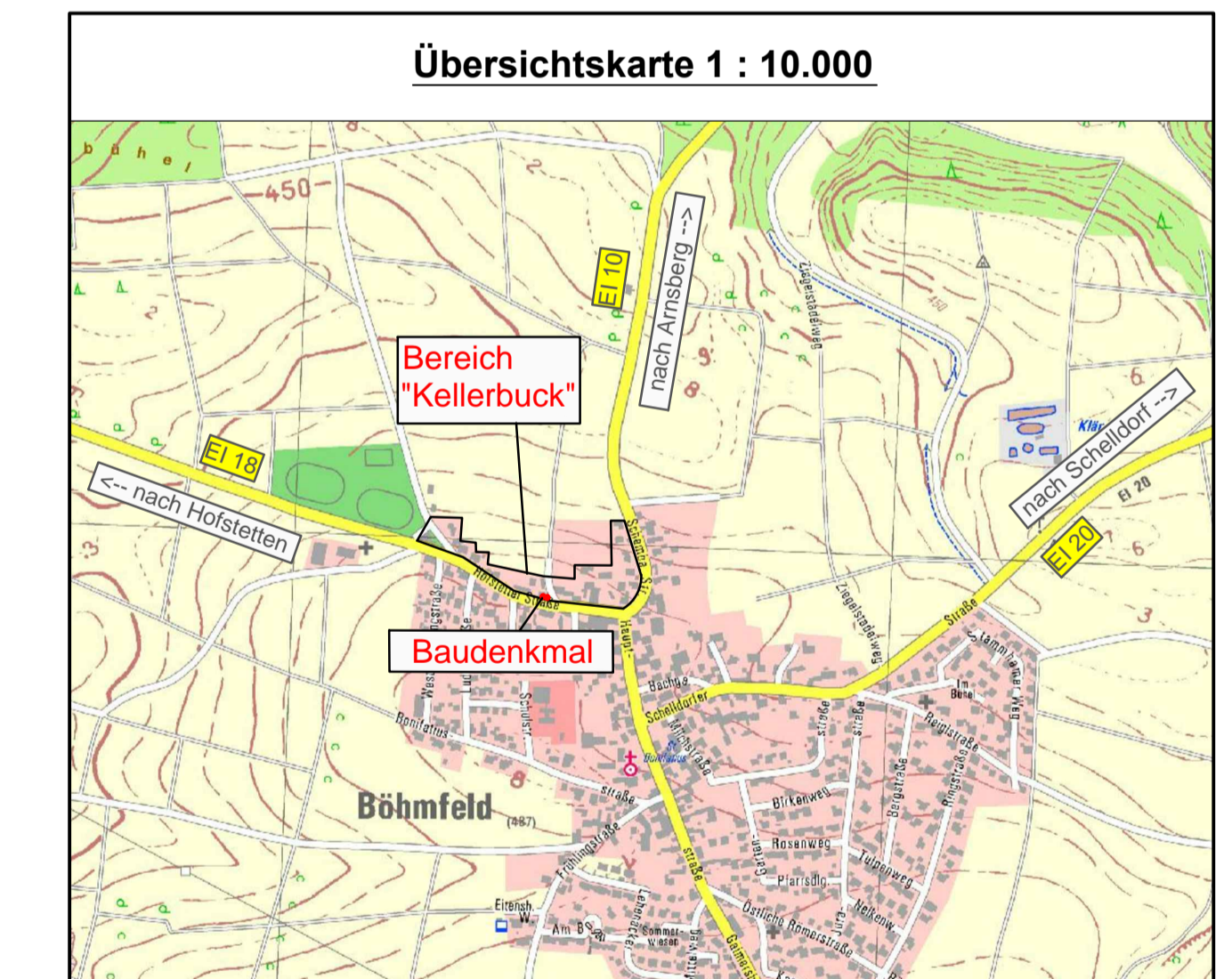
- Bebauung, bestehende Gebäude mit Hausnummern
- Grundstücksgrenze mit Flurnummern
- Baudenkmal
- Privatgrundstücke im Dorfgebiet
- Sondergebiet Sportheim

Präambel

Die Gemeinde Böhmfeld im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund
- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kellerbuck“ in Böhmfeld als Satzung.

Verfahrensvermerke nach § 13 a BauGB

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung 16.03.2016 des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. v. 20.12.2016 mit Begründung vom 08.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2016 bis 31.01.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. v. 20.12.2016 mit Begründung vom 08.12.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2017 bis 03.02.2017 öffentlich ausgelegt.
- Gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden die berührten Behörden u. sonst. Träger öff. Belange vom 27.10.2017 bis zum 21.11.2017, sowie die betroffene Öffentlichkeit vom 02.11.2017 bis zum 21.11.2017 beteiligt.
- Die Gemeinde Böhmfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.12.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. v. 15.11.2017 als Satzung beschlossen.
..... den
(Gemeinde Böhmfeld) (Siegel)
.....
(Bürgermeister Ostermeier)
- Ausgefertigt
..... den
(Gemeinde Böhmfeld) (Siegel)
.....
(Bürgermeister Ostermeier)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Babauungsplan ist damit in Kraft getreten.
..... den
(Gemeinde Böhmfeld) (Siegel)
.....
(Bürgermeister Ostermeier)



Gemeinde Böhmfeld			
Dorf- und Sondergebiet Nr. 13 "Ortskern Kellerbuck"			
Satzung i.d.F.v. 15.11.2017			
Bebauungsplan			
Datum:	Name:	Anlage Nr.:	Plan Nr.:
Nov. 2017	oj	01	001
gezeichnet:	Nov. 2017	oj	
geprüft:	Nov. 2017	no	Projekt Nr.: 4.14712 BP.0
Plancodierung:	416712-3-LP-01-001-01-F		Maßstab: 1 : 1000
			Ingolstadt, 15.11.2017