

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
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, 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 am 01.02.2021

I. Festsetzungen

- 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.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 18 Abs. 2 BauNVO)**
 - maximale Grundflächenzahl: 0,3 + 50 % Zuschlag nach § 19 Abs. 4 BauNVO im WA
 - 0,8 im SO Gemeinbedarfsfläche
 - maximale Geschosflächenzahl: 0,5
 - maximale Zahl der Vollgeschosse: 11
 - die Wohninheit ist eine anteilige Grundstücksfläche von 225 m² erforderlich.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung.

- 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 Schrägpunkt 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 „Jurahaush“ zulässig.

- 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 baulichen 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. Im Vorgartenbereich ist ein 3 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf Privatgrund.

- 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.
 - 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 Grundstückseite nicht überschreiten.
 - Für Garagen und Carports sind Satteldächer in der Dachneigung des Wohngebäudes oder Flach- und Pultdächer von 0° - 12° zulässig. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

- 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 „Jurahaush“		20° - 29° (siehe Ziffer 4c)
Walmdach	II	15° - 25°
Zeltdach	II	15° - 25°
Pultdach	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 Zwerchbel, darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Die Einzelbreite einer Gaube (außer Zwerchbel) beträgt max. 2,00 m. Der Abstand zum Ortsgang wird auf mindestens 1,50 m festgelegt. Die Dachgaube darf max. halb so breit wie das Dach.
- Die max. Breite eines Zwerchbels beträgt 1/3 der Hauslänge. Der First muss unter dem Hauptfirst liegen.
- 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 jeweils max. 30 cm.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind für die Dachabdeckung einfarbige Dachziegel in den Farben 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 Überdachung der Zugangsbereiche mit Glas ist zulässig.
- Holzhäuser sind möglich. Ausgeschlossen sind Naturstammhäuser ohne Verkleidung mit einem Stammdurchmesser größer oder gleich 30 cm.

- Wasserschutzgebiet und Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 a BauGB)**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der 1. Änderung liegt teilweise im Wasserschutzgebiet. Für diesen Bereich wurde mit Beschluss vom 26.02.2018 von Landratsamt Eichstätt eine Ausnahme von der Schutzgebietsverordnung unter folgenden Bedingungen und Auflagen bewilligt:

- Allgemeines**
 - Die Eingriffe in den Untergrund im Rahmen der Erschließung und des Baus der Einfamilienhäuser 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 (ZO) verwendet werden. Recyclingaufstoffe (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 Wegbau wassergefährdende, auslaug- oder auswaschbare Materialien (z. B. Teer, Schlacke u. ä.) zu verwenden.
 - Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu überprüfen und sind arbeitsfähig zu überprüfen. In arbeitsfähigen Zeiten wie nachts, an Wochenenden und Feiertagen, sind als Vorsichtsmaßnahme gegen eventuelle Tropfenrisse z. B. mobile Auffangwannen vorzuziehen.
 - Baumaschinen 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 Ölbündelnetze vorzuziehen.
 - Für einen eventuellen Schadenfall (Bodenverunreinigung) ist notwendiges Material und Gerät zur Schadensminderung (Bindemittel, Schaufel, Folie etc.) bereitzuhalten. Eingetretene Bodenverunreinigungen mit möglicher Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser sind sofort dem Auftraggeber, der zuständigen Behörde sowie dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Die durchgeführten Maßnahmen zur Schadensminderung und -beseitigung sind zu protokollieren und zu dokumentieren (Datum, Unterschrift, Bilder etc.).

- Abwasserentsorgung**
 - Die bauliche Ausführung der Anlagen (Hausanschlüsse, Kanalleitungen, Schutzmassen und Niederschlagswasser) muss so gestaltet werden, dass eventuelle Leckagen behoben werden können. Weiterhin sind die Vorgaben zur Bauausführung nach DWA-Merkblatt A 142 einzuhalten.
 - Entwässerungseinrichtungen von Straßen- und Verkehrsflächen sind nach Ristwag (2016) zu erstellen.
 - Aufgrund der Deckschichtsituation sind die KZ-Stellflächen ebenfalls versiegelt auszuführen und das Niederschlagswasser abzulassen.
 - Die Dichtheit 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 gesammeltes Niederschlagswasser kann breitflächig über eine belastete Bodenzone versickert werden.
 - Die punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser z.B. über Riegeln oder Sickerschächte ist nicht zulässig.
 - Überläufe von Zisternen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

- 3 Wohnbebauung/Keller**
 - Die Errichtung von Anlagen mit Erdwärmesonden und -kollektoren ist nicht zulässig.
 - Im Bereich des zukünftigen Schutzgebietes sind Kellererschließungen nur zulässig, wenn der Arbeitsraum zum Schutz des Grundwassers vor oberflächigen Beeinträchtigungen entriegelt wird. Dabei ist darauf zu achten, dass das Hinterfüllmaterial für die Baugruben und den Arbeitsraum eine deutlich geringere Durchlässigkeit (also höhere Dichtigkeit) und eine höhere Filterwirkung als der anstehende natürliche Boden aufweist. Die Erfüllung dieser Aufgabe 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 Hinterfüllungsmaßnahmen bei Bauwerken und Anlagen, die in den Untergrund eingreifen und die Deckschichten entfernen.
 - Sollten im zukünftigen Wasserschutzgebiet Gebäude mit Kellererschössen errichtet werden, dürfen die Abwasserleitungen nicht unter der Bodenplatte des Kellers verlaufen, sondern sind im Keller zur Erkennung eventueller Leckagen frei zugänglich zu verlegen.

- 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 Verbotstabelle des § 49 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) fallen, müssen vom Betreiber die Prüffrichtigen gemäß § 46 Abs. 3 AwSV eingehalten werden.

- 5 Erschließungsarbeiten**
Aufgrund der sensiblen Deckschichtsituation 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 Betankungen 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 geeigneten 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 Ristwag 2016 einzuhalten.

- 9. Einfriedungen**
 - Mauern und Gabionen sind unzulässig.
 - Sockelmauern für Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 20 cm zugelassen.
 - Enläng der Straßenbegrenzungslinie sind nur senkrechte Holz- oder Metallzäune mit 1,30 m Höhe ab Oberkante Straßenrand zugelassen, wobei jedoch eine zaunlose und heckenfreie Gestaltung empfohlen wird; zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
 - Um den Urdübelang ist eine Stützmauer bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m ab OK Straße zulässig.

- 10. Geländeregulierung**
 - Aufschüttungen und Abragungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 1,0 m zulässig. Zu den Nachbargrenzen (auch öffentliche) sind Aufschüttungen und Abragungen als Böschung auszubilden. Ein 1,0 m breiter Streifen entlang der Grenze darf jedoch nicht aufgeschüttet bzw. abgetragen werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche können Abragungen 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 Geländeveränderungen (insbesondere Auffüllungen und Abragungen in Masnähe) 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. Sichtreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Mauern, Kragflanzungen aller Art und Zaune sowie Stapel, Häuten 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. Einzelbaumplantzungen 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-Walk-Konstruktion ausgeführt werden können, muss mindestens 3 Meter über dem jeweiligen Geländeäußeren zu liegen kommen. Kommt eine Wand zur Ausführung, so muss diese witterungsbeständig und fugendicht sein sowie eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.
 - Lärmabwändige Grundrissoberflächen: 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 Außenraumbäumen zu liegen kommen. Bei den Parzellen 3 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 schutzbedürftigen Außenraumbäumen entstehen. Sofern davon betroffene Schlaf- und Ruheräume nicht über Fenster in den übrigen, vom Lärm abgewandten Fassaden, vor denen eine Transparenzschicht eingehalten wird, belüftet werden können, sind die entsprechenden Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Belüftungsführungssystemen/Anlagen nach den aktuellen Technischen Richtlinien (hier: DIN 4109) auszustatten. Deren Betrieb muss eine Raumbelüftung mit ausreichender Lüftungsanzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

- 14. Grünordnerische Festsetzungen**
 - 14.1 Grünflächenanteil / Baumannteil**
Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung 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. Pflanzenmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Planperiode nach zu pflanzen.
Grünflächen im Bereich des Gemeinschaftshauses
Auf den Grünflächen im Bereich des Gemeinschaftshauses sind entsprechend den planlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzenmaßnahmen als gemischte Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern durchzuführen (an der Nordost-, Südost- und Nordwestseite sowie im zentralen Bereich). Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Planperiode nach zu pflanzen.

- 14.3 Pflanzgebote und Erhalt von Gehölzen**
 - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünflächen, im zentralen Bereich des Baugebiets und entlang der Erschließungsstraßen
Auf den öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung 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 bodeneigenem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher verwendet werden. Zier- und Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.
 - Bepflanzung des Walls im Norden des Baugebiets
Der Wall mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist auf mindestens 50 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind der Sukzession zu überlassen oder als Gras- und Krautfluren zu pflegen.

- Erhalt der Gehölze im Norden**
Die im Bereich des Parkplatzes/Festplatzes stehenden Gehölze, insbesondere die 3 mittelalten Bäume an der Südseite und die allen, als Naturdenkmal erfassten Bäume (im Bereich der Kapelle) sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen, auch vor allem während der Bauzeit. Soweit erforderlich, sind Schutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920 durchzuführen.

- Randeingriff im Süden auf privaten Grünflächen**
Am Süd- und Westrand des Baugebiets sind auf privaten Grünflächen zur Einbindung des Baugebiets 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 und 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 sind auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 652 der Gemarkung Böhmfeld für den Parzelle II mit 6.750 m² im Umfang von 1.200 m² festgesetzt. Auf dieser Fläche werden zugleich, im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang, die Kompensationsmaßnahmen für das geplante Baugebiet Reichelacker 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 Ausbildung der Ränder, Flächen bleiben dadurch mähbar, dadurch wird die natürliche Vegetationsausbildung, Belassen einer Oberbodenmächtigkeit von 5 cm (bestehende Ausgleichs-/Ersatzflächen).
 - Einsatz einer standortgerechten Wiesensmischung mit autochthonem Saatgut (Typ kräuterreiche Extensivwiese bzw. Magerwiese), 1. Schnitt ab Anfang Juli, 2. Schnitt ab Mitte August, vollständiger Vorzicht auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen, Abräumen 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 Algrasstreifens an der Südseite zur zusätzlichen Strukturverbesserung, Pflege in 1-3-jährigem Turnus zur OffenhaltungDie Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes vollständig umzusetzen.

- 14.5 Gehölzqualitätsliste**
Für die Pflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalls im Norden sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig (für weitere Pflanzungen werden diese empfohlen):
Liste 1 Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Berberis vulgaris
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Crataegus monogyna
Betula pendula	Sand-Birke	Crataegus laevigata
Carpinus betulus	Hainbuche	Eunonymus europaeus
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Ligustrum vulgare
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Lonicera xylosteum
Pyrus pyrastr	Wald-Weißdorn	Prunus spinosa
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus catharticus
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rhamnus frangula
Tilia cordata	Winter-Linde	Rosa canina
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Salix caprea

Liste 2 Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Berberis vulgaris
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Crataegus monogyna
Betula pendula	Sand-Birke	Crataegus laevigata
Carpinus betulus	Hainbuche	Eunonymus europaeus
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Ligustrum vulgare
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Lonicera xylosteum
Pyrus pyrastr	Wald-Weißdorn	Prunus spinosa
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus catharticus
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rhamnus frangula
Tilia cordata	Winter-Linde	Rosa canina
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Salix caprea

- Mindestpflanzqualitäten:**
Bäume: Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpfanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang Obstbaum als Halb- oder Hochstamm auf privaten Parzellen
in geschlossene Pflanzungen integriert: Heister, mind. 2x verpfanzt, mind. 100/150 cm Höhe
Sträucher: mind. 2x verpfanzt, mind. 60/100 cm Höhe im Bereich der größeren zentralen öffentlichen Grünfläche Sol. 3 x v. 100-125

- Zeitpunkt der Pflanzung:**
Die Befpflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudeerzeugung folgenden Planperiode durchzuführen. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind spätestens in der auf der Fertigstellung der Erschließung folgenden Planperiode herzustellen.

II. Hinweise

- 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 Lichtschächte) gesichert werden.
 - Der schadhose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.

- 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. 9 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Speziell im Bereich der Bonifatiusstraße (Bodendenkmal D-1-7134-0281) ist mit Funden zu rechnen, für Bodeneingriffe ist deshalb rechtzeitig vorher eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) zu beantragen.

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

- 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 Staubbmissionen ausgehen, die von den Bewohnern im Rahmen der GRZ zu dämmen 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 dämmen.

- 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.

- 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.

- Bodenschutz, Schutz des Mutterbodens**
 - Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.
 - Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdrichtungen 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.

- Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB), unter Beachtung der notwendigen Vorkehrungen innerhalb des Wasserschutzgebietes.**

- Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen**
 - Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung 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. Nachtiglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Pflanzungen vorbeizuführen.
 - Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

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

- Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen**
 - Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung 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. Nachtiglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Pflanzungen vorbeizuführen.
 - Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

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

Verfahrensvermerke

- 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.
- 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.
- 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 02.05.2021.

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

- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Lehen" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

- Die Gemeinde Böhmfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Lehen" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Böhmfeld, den (Siegel)

- Bürgermeister, Gemeinde Böhmfeld

- Ausgefertigt
Böhmfeld, den (Siegel)

- Bürgermeister, Gemeinde Böhmfeld

- Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Lehen" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Böhmfeld, den (Siegel)

- Bürgermeister, Gemeinde Böhmfeld

- Böhmfeld, den (Siegel)

- Bürgermeister, Gemeinde Böhmfeld

- Böhmfeld, den (Siegel)

- Bürgermeister, Gemeinde Böhmfeld

- Böhmfeld, den (Siegel)

- Bürgermeister, Gemeinde Böhmfeld

