

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "Ortskern Hofstetter Siedlung" umfasst die Grundstücke Flurstück-Nr. 1289/8, 1289/9, 1289/10, 1289/11, 1289/12, 1289/13, 1289/14, 1289/15, 1289/16, 1289/17, 1289/18, 1289/19, 1289/20, 1289/21, 1289/22, 1289/23, 1289/24, 1289/25, 1289/26, 1289/27, 1289/28, 1289/29, 1289/30, 1289/31, 1289/32, 1289/33, 1289/34, 1289/35, 1289/36, 1289/37, 1289/38, 1289/39, 1289/40, 1289/41, 1289/42, 1289/43, 1289/44, 1289/45, 1289/46, 1289/47, 1289/48, 1289/49, 1289/50, 1289/51, 1289/52, 1289/53, 1289/54, 1289/55, 1289/56, 1289/57, 1289/58, 1289/59, 1289/60, 1289/61, 1289/62, 1289/63, 1289/64, 1289/65, 1289/66, 1289/67, 1289/68, 1289/69, 1289/70, 1289/71, 1289/72, 1289/73, 1289/74, 1289/75, 1289/76, 1289/77, 1289/78, 1289/79, 1289/80, 1289/81, 1289/82, 1289/83, 1289/84, 1289/85, 1289/86, 1289/87, 1289/88, 1289/89, 1289/90, 1289/91, 1289/92, 1289/93, 1289/94, 1289/95, 1289/96, 1289/97, 1289/98, 1289/99, 1289/100.

I. Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung § 16 Abs. 2, § 17 und § 20 BauNVO**
 - maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 25 % zugelassen)
 - maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6
 - Als Mindestgrößen für Baugrundstücke werden festgesetzt: Einzelhaus (je Einzelhaus maximal 2 WE): 500 m², Doppelhaushälfte (je Doppelhaus max. 1 WE): 250 m², Hausgruppen und Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten (je Haushalteinheit bei Hausgruppen max. 1 WE): n x 250 m² (n = die Zahl der Haushalteinheiten; WE = Wohneinheit)
 - Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- Bauweise § 22 BauNVO**

Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung bzw. als Hausgruppen.
- Gebäudehöhen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
 - maximal zulässige Wandhöhe: E + I + DG: max. 7,00 m, E + DG: max. 4,80 m. Bei einer Wandhöhe zwischen 4,80 und 7,00 m und einer Dachneigung zwischen 20° und 29° ist auch die Bauweise E + DG zulässig. 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 Maßpunkt ist wie unter a) beschrieben anzusetzen.
- Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. 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 1 anrechenbaren Gesamtgrundstücks nicht überschritten wird.
- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO**
 - Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich muss mindestens 5,0 m betragen.
 - Der Stauraum vor der Garage darf nicht eingefriedet werden.
 - 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 Nebengebäude sind Satteldächer in der Dachneigung des Wohngebäudes oder Pultdächer von 0° bis 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.

6. Dächer Hauptgebäude

- Als Dachformen für Hauptgebäude sind gleichschenkelige Satteldächer zugelassen. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- Zulässige Dachneigung Hauptgebäude: Satteldach (E-DG) 30°-40° und (E+DG) 15°-29°. Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
- Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
- Dachgauben sind in Form von Schleppe- oder Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 30° (nur E-DG-Bebauung) zugelassen. Der First von Zwerchgiebeln muss mindestens 50 cm niedriger als der First des Hauptgebäudes sein. Die Summe der Dachgauben breiten 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 legend 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 schräg verlaufende Traufen sind unzulässig.
- Zur Dachendeckung von Hauptgebäuden sind Materialien in den Farben von Kalkplattendächern oder in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

7. Äußere Gestaltung § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO

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

8. 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.

9. Geländeregulierung

- Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 0,5 m zulässig.
- Zu den Nachbargrenzen (auch öffentlich) 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 Kanonetz angeschlossen werden.

II. Hinweise

- 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 DöSchG unterliegen.
- 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.
 - Sollten sich 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 Dachfläche 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 Zone III.
 - Manche Maßnahmen und Handlungen gemäß der Verordnung zum Wasserschutzgebiet sind eingeschränkt oder verboten.

3.0 Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern 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. Für die o. g. Randflächen bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind bei Bepflanzungen die Abstände nach § 48 ABGG anzuwenden. Danach ist ein Mindestabstand von 4 Metern bei über 2 m hohen Bäumen einzuhalten, um die künftige Beschattung durch Bäume zu vermeiden.

3.0 Alllasten

Auf der Planfläche sind keine Alllasten bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Eichstätt SG Umweltschutz (SG44) zu benachrichtigen.

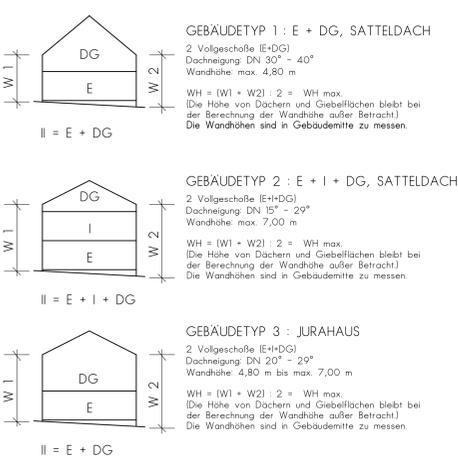
4.0 Gebäude

- Reihenhäuser sollen auch in hängigem Gelände eine durchgehende Firstlinie aufweisen. In kurzen Abständen abgetreppte Dächer wirken keinstetig und sind darftypisch.
- Hauptgebäude sollen auf rechteckigem Grundriss errichtet werden. Der First soll parallel zur längeren Gebäudesseite verlaufen.
- Gemusterte und dekorative Putze sollen nicht verwendet werden.

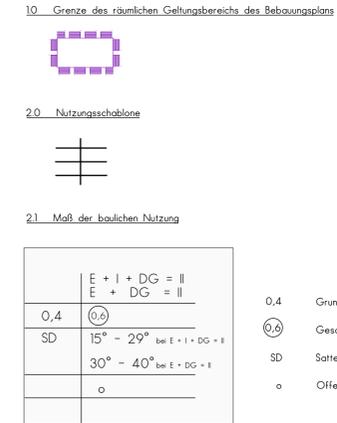
5.0 Freiflächen

- Je angefangener 100 m² Neuversiegelung soll ein Laubbaum gepflanzt werden.
- Bestehende Baumgruppen sollen möglichst erhalten werden. Neue Bäume sollen so angepflanzt werden, dass die vorhandenen Vegetationsflächen möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- Bei der Umgestaltung von bestehenden Anwesen 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 Latenzäune ohne durchgehende Sockel ausgeführt werden.

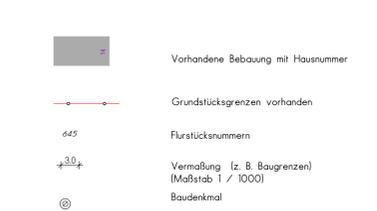
QUERSCHNITT GEBÄUDE-TYPEN M 1 : 250



III. Festsetzungen durch Planzeichen



IV. Planliche Hinweise



D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.03.2017 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 14 "Ortskern Hofstetter Siedlung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Böhmfeld,	Siegel	Ostermeier 1. Bürgermeister
-----------	--------	--------------------------------
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2018 bis 20.10.2018 beteiligt.

Böhmfeld,	Siegel	Ostermeier 1. Bürgermeister
-----------	--------	--------------------------------
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.01.2019, Planblatt 17.131-9 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.01.2019 bis 25.02.2019 öffentlich ausgelegt.

Böhmfeld,	Siegel	Ostermeier 1. Bürgermeister
-----------	--------	--------------------------------
- Die Gemeinde Böhmfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.03.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.02.2019, Planblatt 17.131-13 als Sitzung beschlossen.

Böhmfeld,	Siegel	Ostermeier 1. Bürgermeister
-----------	--------	--------------------------------
- Das Landratsamt _____ hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____ AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Böhmfeld,	Siegel	Ostermeier 1. Bürgermeister
-----------	--------	--------------------------------
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 14 "Ortskern Hofstetter Siedlung" ist damit in Kraft getreten.

Böhmfeld,	Siegel	Ostermeier 1. Bürgermeister
-----------	--------	--------------------------------

Gefertigt: Eichstätt, 26.02.2019

ARCHITEKTURBURO BÖHM
AIM WEINBERG 21
89072 EICHSTÄTT
Tel. 08421/907670 Fax: 9076739
www.architekturbuero-boehm.de

EINFACHER
BEBAUUNGSPLAN NR. 14
"ORTSKERN HOFSTETTER SIEDLUNG"
GEMEINDE BÖHMFELD