Prªambel

Die Gemeinde Bº hmfeld im Landkreis Eichstªtt erªsst aufgrund

- der Ä 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung ¿ber die bauliche Nutzung der Grundst¿cke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

den Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan Nr. 11 Äm Lehenñals Satzung.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geªndert am 20.12.2023
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, Neufassung am 03.07.2023
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geªndert am 23.06.2021
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geªndert zum 24.07.2023

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (Ä 4, 11 BauNVO)
Das Baugebiet ist gemªÇ Ä 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet und als Sondergebiet nach Ä 11 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach Ä 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
Im Sondergebiet wird als zulªssige Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsflªche mit der Zweckbestimmung eines Gemeinschaftshauses fªr die freiwillige Feuerwehr und ªrtliche Vereine festgesetzt.

2. MaÇ der baulichen Nutzung (Ä 16 Abs. 2 BauNVO) :
a) maximale Grundflªchenzahl: 0,4 + 50 % Zuschlag nach Ä 19 Abs. 4 BauNVO im WA
0,8 im SO Gemeinbedarfsflªche
b) maximale Geschossflªchenzahl: 0,5
c) maximale Zahl der Vollgeschosse: II
d) je Wohneinheit ist eine anteilige Grundst¿cksflªche von 225 m2 erforderlich.

3. Bauweise (Ä 22 BauNVO):
Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung.

4. Gebªudehªhen (Ä 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
a) max. zulªssige Wandhªhen: E+D: max. 4,80 m und E+I: max. 6,50 m
Die Wandhªhe ist das MaÇ von der Geländeoberflªche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Messpunkt ist der hªchstliegende Schnittpunkt des nat¿rlichen Geländes mit dem Gebªude.
b) Der fertige FuÇboden darf maximal 30 cm ¿ber Geländeoberflªche liegen. Der Messpunkt ist wie unter a) beschrieben anzusetzen.
c) Bei einer Wandhªhe zwischen 4,80 m und 6,50 m und einer Dachneigung zwischen 20Ä und 29Ä ist auch die Bauweise E + D als "Jurahaus" zulªssig.

5. ¦ berbaubare Grundst¿cksflªchen (Ä 23 BauNVO)
a) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflªchen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegen¿ber den festgesetzten Baugrenzen.
~~b) Garagen, Carports und Stellplªtze dªrfen auÇerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich und nicht im baufreien Bereich. und auch nicht in der Pflªnzflªche.~~
c) Nebenanlagen sind auch auÇerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Grundflªche von max. 15 qm innerhalb der Pflªnzflªche ~~und des baufreien Bereichs~~ zulªssig, jedoch nicht im Vorgartenbereich. Der Vorgartenbereich ist ein 3 m breiter Grundst¿cksstreifen entlang der StraÇenbegrenzungslinie auf Privatgrund.

6. Stellplªtze, Garagen und Nebengebªude (Ä 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
a) Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsflªche im Zufahrtsbereich muss mindestens 5,00 m betragen.
b) Der Stauraum vor der Garage darf nicht eingefriedet werden.
c) Stellplªtze sind ~~im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet~~ wasserundurchlªssig zu gestalten. Das Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
d) Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bº hmfeld ist zu beachten.
e) Die Lªnge der Grenzbebauung von Garagen und Nebengebªuden darf insgesamt 9 m an einer Grundst¿cksseite nicht ¿berschreiten.
f) Fªr Garagen und Carports sind Satteldªcher in der Dachneigung des Wohngebªudes oder Flach- und Pultdªcher von 0Ä- 12Ä zulªssig. Der First muss ¿ber die Lªngsseite des Gebªudes verlaufen.

7. Dªcher Hauptgebªude und ªuÇere Gestaltung
a) Als Dachformen fªr Hauptgebªude sind gleichschenkelige Satteldªcher, Walmdªcher und Zeltdªcher zugelassen. Der First muss ¿ber die Lªngsseite des Gebªudes verlaufen. Anbauten und Terrassen¿berdachungen kªnnen auch mit Pultdach ausgefªhrt werden.
b) Zulªssige Dachneigung Hauptgebªude:

Satteldach	E+D	30Ä- 40Ä
Satteldach	II	15Ä- 29Ä
Satteldach "Jurahaus"		20Ä- 29 Ä(siehe Ziffer 4c)
Walmdach	II	15Ä- 25Ä
Zeltdach	II	15Ä 25Ä
Pultdach	II	5Ä - 20Ä (in der Gemeinbedarfsflªche)

c) Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
d) Dachgauben sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben nur bei Hauptgebªuden ab einer Dachneigung von 30Ä (nur E+D-Bebauung) zugelassen. Die Breite aller Dachgauben, einschlieÇlich Zwerchgiebel, darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlªnge nicht ¿berschreiten. Die Einzelbreite einer Gaube (auÇer Zwerchgiebel) betªgt max. 2,00 m. Der Abstand zum Ortgang wird auf mindestens 1,50 m festgelegt. Die Dachgaube darf max. halb so hoch sein wie das Dach.
e) Die max. Breite eines Zwerchgiebels betªgt im allgemeinen Wohngebiet 1/3 der Hauslªnge. Der First muss unter dem Hauptfirst liegen. Im Sondergebiet sind Zwerchgiebel nicht beschrªnkt.
f) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind liegend auf der Dachflªche zu bauen oder in das Dach zu integrieren, eine Aufstªnderung ist nur bei Anlagen auf Nebengebªuden zulªssig.
g) Im allgemeinen Wohngebiet betªgt der Dachvorsprung allseits max. 30 cm. Im Sondergebiet sind Dachüberstªnde nicht beschrªnkt.
h) Im allgemeinen Wohngebiet sind fªr die Dacheindeckung einfarbige Dachsteine in den Farbtªnen rot, grau und schwarz zulªssig. Anbauten und Terrassenüberdachungen kªnnen auch mit Glasdach ausgefªhrt werden. Dachbegrªnung ist zulªssig.In der Gemeinbedarfsflªche ist alternativ ein pulverbeschichtetes Metalldach erlaubt, eine ¦ berdachung der Zugangsbereiche mit Glas ist zulªssig.
i) Holzhªuser sind mªglich. Ausgeschlossen sind Naturstammhªuser ohne Verkleidung mit einem Stammdurchmesser grªÇer oder gleich 30 cm.

8. Wasserschutzgebiet und Entwªsserung (Ä 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ~~und der 1. nderung liegen~~ liegt teilweise im Wasserschutzgebiet. FªR diese Bereiche wurde mit den Bescheiden vom 26.02.2018 und 26.10.2021 vom Landratsamt Eichstªtt jeweils eine Ausnahme von der Schutzgebietsverordnung unter folgenden Bedingungen und Auflagen bewilligt:

8.1 Allgemeines
a) Die Eingriffe in den Untergrund im Rahmen der Erschließung und des Baus der Wohnhªuser und des Gemeinschaftshauses sind auf das mindest notwendige MaÇ zu beschrªnken.
b) FªR Geländeauffüllungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken, Hinterfüllungen von Bauwerken und Auffüllungen von Gräben fªR Ver- und Entsorgungsleitungen darf nur unbelastetes Bodenmaterial (ZO) verwendet werden. Recyclingbaustoffe (auch mit Zertifizierung) sind nicht zulªssig.
c) Vorhandene Deckschichten sind nach dem Eingriff durch den Einbau von bindigem Bodenmaterial in ihrer Funktion wieder herzustellen.
d) FªR die BaumaÇnahmen ist ¿ber geeignete MaÇnahmen sicher zu stellen, dass keine wassergefªhrdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen.
e) Es ist verboten fªr StraÇen- und Wegebau wassergefªhrdende, auslaug- oder auswaschbare Materialien (z. B. Teer, Schlacke u. ª.) zu verwenden.
f) Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern, was arbeitsªmglich zu ¿berprüfen ist. In arbeitsfreien Zeiten wie nachts, an Wochenenden und Feiertagen, sind als VorsichtsmaÇnahme gegen eventuelle Tropfverluste z. B. mobile Auffangwannen vorzusehen.
g) Baumaschinen und Fahrzeuge, die zuvor an kontaminierten Standorten (z. B. Deponien, Altlastenflªchen) verwendet wurden, sind vor dem Einsatz zu reinigen.
h) Das Betanken von Baumaschinen ist nur auÇerhalb des Wasserschutzgebietes zulªssig. Beim Betanken von Baumaschinen sind Ölbindemittel vorzuhalten.
i) FªR einen eventuellen Schadensfall (Bodenverunreinigung) ist notwendiges Material und Gerªt zur Schadensminimierung (Bindemittel, Schaufel, Folie etc.) bereitzuhalten. Eingetretene Bodenverunreinigungen mit mªglicher Gefªhrdung von Grund- und Oberflªchenwasser sind sofort dem Auftraggeber, der zustªndigen Behªrde sowie dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Die durchgefªhrten MaÇnahmen zur Schadensminimierung und -behebung sind zu protokollieren und zu dokumentieren (Datum, Unterschrift, Bilder etc.).

8.2 Abwasserentsorgung
a) Die bauliche Ausfªhrung der Anlagen (Hausanschlüsse, Kanalleitungen Schmutzwasser und Niederschlagswasser) muss so gestaltet werden, dass eventuelle Leckagen behoben werden kªnnen. Weiterhin sind die Vorgaben zur Bauausfªhrung nach DWA-Merkblatt A 142 einzuhalten.
b) Entwªsserungseinrichtungen von StraÇen- und Verkehrsflªchen sind nach Ristwag (2016) zu erstellen.
c) Aufgrund der Deckschichtensituation sind die Kfz-Stellflªchen ebenfalls versiegelt auszuführen und das Niederschlagswasser abzuleiten.
d) Die Dichtheit der Kanªle ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren zu überprüfen.
e) Undurchlªssig befestigte Flªchen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.
f) Nicht gesammeltes Niederschlagswasser kann breitflªchig über eine belebte Bodenzone versickert werden.
g) Die punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser z.B. über Rigolen oder Sickerschächte ist nicht zulªssig.
h) ¦ berflªwe von Zisternen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

8.3 Wohnbebauung/Keller
a) Die Errichtung von Anlagen mit Erdwärmesonden und -kollektoren ist nicht zulªssig.
b) Im Bereich des zukünftigen Wasserschutzgebietes sind Kellergeschosse nur zulªssig, wenn der Arbeitsraum zum Schutz des Grundwassers vor oberflªchigen Beeinträchtigungen entsprechend hinterfüllt wird. Dabei ist darauf zu achten, dass das Hinterfüllmaterial fªr die Baugrube und den Arbeitsraum eine deutlich geringere Durchlªssigkeit (also höhere Dichtigkeit) und eine höhere Filterwirkung als der anstehende nat¿rliche Boden aufweist. Die Erfüllung dieser Auflage ist von einem privaten Sachverstªndigen in der Wasserwirtschaft (PSW) zu bestätigen und vom Bauherrn gegen¿ber der Gemeinde zu erklªren. Die Ausbildung als wasserdichter Keller wird empfohlen. Diese Vorgabe gilt grundsªtzlich fªr alle Hinterfüllungsmaßnahmen bei Bauwerken und Anlagen, die in den Untergrund eingreifen und die Deckschichten entfernen.
c) Sollten im zukünftigen Wasserschutzgebiet Gebªude mit Kellergeschossen errichtet werden, dªrfen die Abwasserleitungen nicht unter der Bodenplatte des Kellers verlaufen, sondern sind im Keller zur Erkennung eventueller Leckagen frei zugänglich zu verlegen.

8.4 Anlagen mit wassergefªhrdenden Stoffen
a) Im Bereich des zukünftigen Schutzgebietes dªrfen gemªß Ä 49 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefªhrdenden Stoffen (AwSV) folgende Anlagen nicht errichtet und folgende bestehende nicht erweitert werden:
- Anlagen der Gefªhrdungsstufe D,
- unterirdische Anlagen der Gefªhrdungsstufe C sowie
- Anlagen mit Erdwärmesonden
b) FªR Anlagen zum Umgang mit wassergefªhrdenden Stoffen im Bereich des zukünftigen Schutzgebietes, die nicht unter die Verbotstatbestªnde des Ä 49 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefªhrdenden Stoffen (AwSV) fallen, müssen vom Betreiber die Prüfpflichten gemªß Ä 46 Abs. 3 AwSV eingehalten werden.

8.5 Erschließungsarbeiten
Aufgrund der sensiblen Deckschichtensituation 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 wassergefªhrdenden Stoffen sowie Betankungen von Maschinen und Fahrzeugen. Es ist durch geeignete MaÇnahmen sicher zu stellen, dass kein Eintrag von wassergefªhrdenden Stoffen in das Grundwasser erfolgen kann. Der MaÇnahmenkatalog des DWA-Merkblattes A 142 ist bei der Bauausfªhrung zu beachten.

8.6 Parkplatz/Festplatz
Im Bereich des großflªchigen 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 geordneten Abwasserentsorgung zulªssig.
Bei einer Nutzung des Parkplatzes, die über die bisherige gelegentliche Nutzung hinausgeht (z.B. dauerhaftes frequentiertes Parken), sind auch fªr diesen Parkplatz die Anforderungen der Ristwag 2016 einzuhalten.

9. Einfriedungen
a) Mauern und Gabionen sind unzulªssig.
b) Sockelmauern fªr Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 20 cm zugelassen.
c) Entlang der StraÇenbegrenzungslinie sind nur senkrechte Holz- oder Metallªstäbe bis 1,30 m Höhe ab Oberkante StraÇenrand zugelassen, wobei jedoch eine zaunlose und heckenfreie Gestaltung empfohlen wird; zwischen den Grundst¿cken sind auch Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulªssig.
d) Um den ¦ bungshof ist eine Stützmauer bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m ab OK StraÇe zulªssig.

10. Geländeregulierung
Aufschüttungen und Abgrabungen des nat¿rlichen Geländeverlaufs sind bis max. 1,0 m zulªssig. Zu den Nachbarsgrenzen (auch öffentliche) sind Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschung auszubilden. Ein 1,0 m breiter Streifen entlang der Grenze darf jedoch nicht aufgeschüttet bzw. abgegraben werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsflªche können Abgrabungen 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 dªrfen bis zum Abbau der 20 kV - Freileitung Geländeveränderungen (insbesondere Auffüllungen und Abgrabungen in Mastnähe), sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit vorheriger Zustimmung der Main-Donau Netzgesellschaft erfolgen.~~

11. Leitungsführung
a) Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der ErschließungsstraÇe entsprechende Leitungstrassen vorgesehen.
b) Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Sichtdreiecke (Ä 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflªchen dürfen auÇer ZaunÜberdachungen nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und ZaunÜberdachungen sowie Stapel, Haufen u.ª. mit dem Grundst¿ck 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 Stellplªtze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch fªr die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflªchen sind mit der StraÇenbauverwaltung abzustimmen.

13. Schallschutzmaßnahmen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
a) Aktiver Schallschutz: Vor Beginn der Wohnnutzungen im Geltungsbereich sind die aktiven Lärmschutzanlagen in voller Lªnge zu errichten. Die Oberkante der Anlagen, die als Wand, Wall oder Wand-Wall-Konstruktion ausgeführt werden können, muss mindestens 3 Meter über dem jeweiligen Geländeniveau zu liegen kommen. Kommt eine Wand zur Ausführung, so muss diese witterungsbeständig und fugendicht sein sowie eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.
b) Lärmabgewandte Grundrissorientierung: In den gekennzeichneten Fassaden der Wohngebªude auf den Parzellen 1 - 5 und 15 dürfen in den Obergeschossen keine AuÇenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Bei den Parzellen 3 und 4 gilt dies auch fªr die Nord- und Westfassade im Erdgeschoss. Bei der Parzelle 1 dürfen in der Nord-, West- und Südfassade im Erdgeschoss keine AuÇenwandöffnungen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entstehen. Sofern davon betroffene Schlaf- und Ruheräume nicht über Fenster in den übrigen, vom Lärm abgewandten Fassaden, vor denen der nachts zulªssige Immissionsrichtwert eingehalten wird, belüftet werden können, sind die entsprechenden Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungseinheiten/systemen/anlagen nach den aktuellen Technischen Richtlinien (hier: DIN 4109) auszustatten. Deren Betrieb muss eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

14. Gründordnerische Festsetzungen

14.1 Gründflªchenanteil / Baumanteil
Auf den privaten Flªchen ist pro 300 m¡ Grundst¿cksflªche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

14.2 Besondere gründordnerische Festsetzungen, allgemeine Festsetzungen
Im Baugebiet sind auf der öffentlichen Gründflªche, sowie den Pflanzflªchen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. PflanzmaÇnahmen durchzuführen. ~~Die Ausführung auf privaten Flªchen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebªude zu erfolgen.~~ Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Gründflªchen im Bereich des Gemeinschaftshauses

Auf den Gründflªchen im Bereich des Gemeinschaftshauses sind entsprechend den planlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. PflanzmaÇnahmen 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 Gebªude zu erfolgen.~~
Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

14.3 Pflanzgebote und Erhalt von Gehölzen
a) Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Gründflªchen, im zentralen Bereich des Baugebiets und entlang der ErschließungsstraÇen
Auf den öffentlichen Gründflªchen an den ErschließungsstraÇen sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung gemªß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen, auf der größeren zentralen Gründflªche zusätzlich Sträucher in einem Anteil von bis zu 50 %. Es sollen dabei ausschließlich autochthone (aus bodenstªndigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher verwendet werden. Zier- und Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.
b) Bepflanzung des Walls im Norden des Baugebiets
Der Wall mit den angrenzenden öffentlichen Gründflªchen ist auf mindestens 50 % der Flªche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die übrigen Flªchen sind der Sukzession zu überlassen oder als Gras- und Kräutfluren zu pflegen.
c) Erhalt der Gehölze im Norden
Die im Bereich des Parkplatzes/Festplatzes stehenden Gehölze, insbesondere die 3 mittelalten Bäume an der Südseite und die alten, als Naturdenkmal erfassten Bäume (im Bereich der Kapelle) sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen, auch und vor allem während der Bauzeit. Soweit erforderlich, sind SchutzmaÇnahmen gemªß DIN 18920 durchzuführen.
d) Randeingrünung ~~im Süden~~ auf privaten Grün Flªchen
Am Südost- und Westrand des Baugebiets sind auf ~~privaten Gründflªchen~~ Privatgrund zur Einbindung des Baugebiets in die Umgebung 1-2-reihige geschlossene Hecken zu pflanzen. Hierfür wird gemªß der Plandarstellung ein 5 Meter breiter Streifen als Pflanzflªche festgesetzt. Am Ostrand des Baugebiets ist ein 3 Meter breiter Streifen als Pflanzflªche festgesetzt.

e) Bestehende Gehölzreihe im Westen
Die an der Westseite des Geltungsbereichs vorhandene Gehölzreihe bzw. Hecke ist zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen, auch und vor allem während der Bauzeit. Soweit erforderlich, sind SchutzmaÇnahmen gemªß DIN 18920 durchzuführen (im Zuge der Errichtung der StraÇe und gegebenenfalls der sonstigen ErschließungsmaÇnahmen).

14.4 Ausgleichs-/ErsatzmaÇnahmen auf Flur-Nr. 652 der Gemarkung Bº hmfeld
Die Ausgleichs-/ErsatzmaÇnahmen werden auf einer Teilflªche der Flur-Nr. 652 der Gemarkung Bº hmfeld für den Planteil WA mit 6.759 m¡, ~~und~~ für den Planteil SO in einem Umfang von 1.260 m¡ und für die Erhöhung der GRZ mit 2.254 m¡ festgesetzt. Auf dieser Flªche werden zugleich, im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang, die Kompensationsmaßnahmen für das geplante Baugebiet Reichelacker und für das Allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplangebiet Äm Lehenñ festgesetzt. Dies wirkt sich durch die größeren zusammenhängende Flªchen insgesamt positiv auf die Wirksamkeit der MaÇnahmen aus.

Die verbindlich festgesetzten MaÇnahmen sind in der Planzeichnung Ausgleichs-/ ErsatzmaÇnahmen auf Flur-Nr. 652 der Gemarkung Bº hmfeld dargestellt. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Folgende MaÇnahmen werden festgesetzt (siehe auch Planzeichnung Ausgleichs-/ErsatzmaÇnahmen auf Flur-Nr. 652 der Gemarkung Bº hmfeld, die Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind):
- Abschieben des Oberbodens in Teilbereichen, flache Ausbildung derRänder, Flªchen bleiben dauernd mªhbar, dadurch spärliche und lückige Vegetationsausbildung, Belassen einer Oberbodenmächtigkeit von 5 cm (bestehende Ausgleichs-/Ersatzflªchen)
- Einsaat einer standortgerechten Wiesenmischung mit autochthonem Saatgut (Typ krªuterreiche Extensivwiese bzw. Magerwiese); 1. Schnitt ab Anfang Juli, 2. Schnitt ab Mitte August; vollstªndiger Verzicht auf Düngung und sonstige MeliorationsmaÇnahmen; Abtransport des Mªhguts von der Flªche
- Am Nordrand Streifen mit Ackerbrache; jährlicher Umbruch, Belassen über Winter, Umbruch im Frühjahr; alternativ Einbeziehung in die extensive Wiesennutzung
- Entwicklung eines Altgrasstreifens an der Südseite zur zusätzlichen Strukturbereicherung, Pflege in 1-3-jährigem Turnus zur Offenhaltung
~~Die Ausgleichs-/ErsatzmaÇnahmen sind spätestens mit Fertigstellung des Gebªudes vollstªndig umzusetzen.~~

14.5 Gehölzauswahlliste
FªR die Pflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalls im Norden sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulªssig (fªr weitere Pflanzungen werden diese empfohlen):

Liste 1 Bäume:		**Liste 2 Sträucher:**	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	HaselnuÇ
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Crataegus monogyna	Eingriffliger WeiÇdorn
Betula pendula	Sand-Birke	Crataegus laevigata	Zweigriffliger WeiÇdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus avium	Vogel-Kirsch	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rhamnus frangula	Faulbaum
Tilia cordata	Winter-Linde	Rosa canina	Hunds-Rose
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitªten:

Bäume: Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang 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 im Bereich der größeren zentralen öffentlichen Gründflªche Sol. 3 x v. 100-125

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die BepflanzungsmaÇnahmen auf privaten Flªchen sind in der dem Beginn der Gebªudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die naturschutzrechtlichen AusgleichsmaÇnahmen und die Begrünungs-maÇnahmen auf öffentlichen Flªchen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der ErschließÜng folgenden Pflanzperiode herzustellen

II.Hinweise

1. Hochwasserabfluss
a) Das Baugebiet befindet sich in einem hängigen Gelªnde. Bei Starkregenereignissen ist mit abfließendem Oberflªchenwasser zu rechnen.
b) Es ist mit Hangwasser, Sickerwasser und Schichtenwasser zu rechnen, entsprechende bauliche Vorkehrungen sind zu treffen. Keller müssen wasserundurchlªssig ausgeführt werden und auch gegen Oberflªchenwasser (insbesondere Lichtschächte) gesichert werden.
c) Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflªchenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.

2. Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt fªr Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemªß Ä 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Speziell im Bereich der BonifatiusstraÇe (Bodendenkmal D-1-7134-0281) ist mit Funden zu rechnen, fªr Bodeneingriffe ist deshalb rechtzeitig vorher eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) zu beantragen.

3. Abfallwirtschaft
In der StichstraÇen mit Wendehammer der ErschließungsstraÇe können die Entsorgungsfahrzeuge nicht einfahren. Die Mülltonnen der Parzellen 1-5 sind daher bis zur ErschließungsstraÇe vorzuziehen.

4. Landwirtschaft
Das neue Baugebiet grenzt im Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflªchen und eine Hofstelle an. Von den umliegenden landwirtschlich genutzten Flªchen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemªßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern im Rahmen der GIRL 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. Die Nutzung des Flurwegs 334 durch landwirtschaftliche Maschinen ist ebenso zu dulden.

5. Altlasten
Auf der Planflªche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der BaumaÇnahme Verdachtsflªchen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

~~6. Schutzzone um die 20-kV-Freileitung~~
~~¦ ber 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 Schutzzonenbereich der Main-Donau-Netzgesellschaft vorzulegen.~~

6. Bodenschutz, Schutz des Mutterbodens
a) Oberboden, der bei allen baulichen MaÇnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberflªche anfªllt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.
b) Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
c) Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte ¦ berprägung der Oberflªche geplant bzw. erforderlich ist.
d) Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige MaÇ zu beschränken (Ä 1a Abs. 2 BauGB), unter Beachtung der notwendigen Vorkehrungen innerhalb des Wasserschutzgebiets.

7. Schutzzone Ühlungs der Ver- und Entsorgungsleitungen
a) 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. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
b) Die Empfehlungen zu SchutzmaÇnahmen gemªß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft fªr StraÇen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

8. 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

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.03.2023 die Aufstellung der 2. nderung des Bebauungsplans "Im Lehen" beschlossen. Der nderungsbeschluss wurde am 24.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemªß Ä 3 Abs. 1 BauGB fªr den Vorentwurf in der Fassung vom 02.08.2023 hat in der Zeit vom 24.10.2023 bis 24.11.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trªger öffentlicher Belange gemªß Ä 4 Abs. 1 BauGB fªr den Vorentwurf der 2. nderung des Bebauungsplans "Im Lehen" in der Fassung vom 02.08.2023 erfolgte mit Schreiben/E-Mail vom 23.10.2023.

4. Zu dem Entwurf der 2. nderung des Bebauungsplans "Im Lehen" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trªger öffentlicher Belange gemªß Ä 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der 2. nderung des Bebauungsplans "Im Lehen" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemªß Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Bº hmfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 2. nderung des Bebauungsplan "Im Lehen" gem. Ä 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bº hmfeld, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister, Gemeinde Bº hmfeld

7. Ausgefertigt

Bº hmfeld, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister, Gemeinde Bº hmfeld

8. Der Satzungsbeschluss zu der 2. nderung des Bebauungsplan "Im Lehen" wurde am ..... gemªß Ä 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

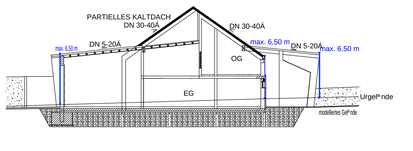
Bº hmfeld, den .....

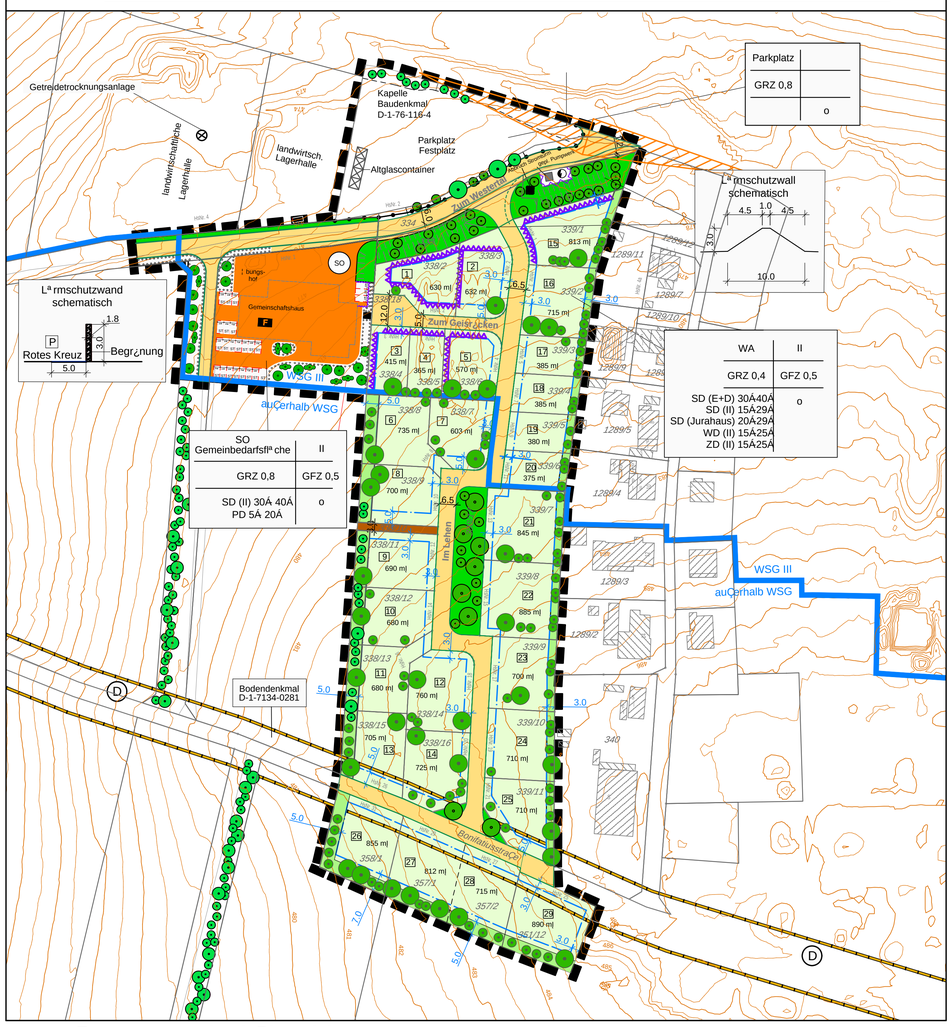
(Siegel)

.....
1. Bürgermeister, Gemeinde Bº hmfeld

Detailschnitt Gebªude M 1 : 250

Berechnung der Wandhöhe siehe textliche Fesetzung 4 a)



Gebªudetyp Gemeinschaftshaus
Satteldach: 30Ä- 40Ä
Pultdach: 5Ä- 20Ä
Anzahl der Vollgeschosse: II
zulªssige Wandhöhe: max. 6,50 m

2. nderung des Bebauungs- und Gründordnungsplan "Im Lehen" MaÇstab 1 : 1.000