

Gemeinde Böhmfeld



ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Entwurf vom 03.09.2025

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke

Teil C - Begründung

1.0 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im gesamten Baugebiet werden max. 2 Vollgeschosse zugelassen.
- Bei I+DG darf das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein
 - Bei II+ DG darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein
- 1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden wie folgt festgesetzt, sofern sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.
- I+DG: GRZ – 0,40 GFZ – 0,50
 - II+DG: GRZ – 0,40 GFZ – 0,50

2.0 Bauweise

- 2.1 Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Hauseinheit 300 m² und/oder bei der Errichtung mehrerer Wohnungen ist für jede Wohnung eine anteilige Mindestgrundstücksgröße von 240 m² erforderlich.
- 2.2 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

3.0 Äußere Gestaltung

3.1 Einzelhäuser

- 3.1.1 Dachform für die Hauptbaukörper ist das Satteldach. Der First muss über die Längsrichtung des Hauptgebäudes verlaufen. Auch Walmdächer und Zeltdächer sind zugelassen.
- 3.1.2 Zulässige Dachneigung Hauptgebäude:
- Satteldach E+D 30° bis 40°
 - Satteldach II+DG 15° - 29°
 - Walmdach II 15° - 25°
 - Zeltdach II 15° - 25°
- 3.1.3 Der Dachüberstand an Wohn- und Nebengebäuden beläuft sich auf max. 75 cm an der Traufe und 50 cm am Giebel
- 3.1.4 Schräg ansteigende Traufen und Ortgänge sind unzulässig.
- 3.1.5 Pro Dachseite sind zwei Dachgauben möglich. Die Ansichtsfläche pro Gaube wird mit 2,5 m² begrenzt (max. Breite je Gaube beträgt 2,2 m). Bei außenwandbündigen Gauben, sog. „Zwerchhäusern“, sind auch größere Ansichtsflächen möglich. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.
- 3.1.6 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 Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Messpunkt ist der höchstliegende Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit dem Gebäude.

- 3.1.7 Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der OK des natürlichen oder festgesetzten Geländes liegen; gemessen wird in der Gebäudemitte bergseits.

3.2 Jurahäuser

Für die Errichtung von Jurahäusern gelten spezielle Ergänzungsfestsetzungen:

- 3.2.1 Wandhöhe max. 5,60 m bergseits, gemessen an der Gebäudemitte bergseits von Oberkante natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren.
- 3.2.2 Kniestockhöhe 1,75 m bis 2,25 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Fußpfette
- 3.2.3 Dachneigung 22 bis 30 Grad, nur neigungsgleiche Satteldächer mit mittigem Firstverlauf
- 3.2.4 Dachüberstände:
- Ortgang: max. 0,30 m
 - Traufe: max. 0,20 m
- 3.2.5 Gauben sind zulässig.
- 3.2.6 Je Dachlängsseite ist ein Zwerchgiebel, jedoch nur im mittigen Drittel des Daches zulässig.
- 3.2.7 Die Häuser sind als rechteckige Baukörper mit einem Breiten-/Längenverhältnis von mindestens 1 : 1,2 zu errichten
- 3.2.8 Für die Dacheindeckung sind nur rote und graue Dachziegel zulässig

3.3 Doppelhäuser

- 3.3.1 Die Festsetzungen für Einzelhäuser gelten sinngemäß
- 3.3.2 Zudem gilt für beide Doppelhaushälften: Höhe, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstände, Frischtrichtung, Fassaden und Dachaufbauten sind aufeinander abzustimmen

4.0 Garagen und Nebengebäude

- 4.1 Zugelassen sind Satteldächer (Dachneigung wie Wohngebäude). Bei erdgeschossigen Nebengebäuden können auch flache Pultdächer (max. Neigung 10 Grad) und Flachdächer zugelassen werden.
- 4.2 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum in gleicher Breite und min. 5 m Tiefe zu schaffen, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. Bei der Befestigung des Stauraums darf kein wasserundurchlässiger Belag verwendet werden. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Böhmfeld.
- 4.3 Nebenanlagen wie Holzlegen, Gerätehäuschen etc. dürfen bis zu einer Grundfläche von 15 m² auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich.

5.0 Einfriedung

5.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holz- sowie Metallzäune oder als Bepflanzung mit einer Gesamthöhe von max. 1,0 m einschließlich Sockel (max. 0,20 m) auszuführen. Gabionen sind unzulässig.

5.2 Zwischen den Baugrundstücken sowie am Ortsrand sind auch Maschendrahtzäune (max. 1,25 m) zulässig.

6.0 Grundstück

Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 1,0 m zulässig. 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.“

Hinweise durch Text:

1. Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
2. In den Garten sollen heimische Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden.
3. Zisternen zur Speicherung von Niederschlagswasser und zur anschließenden Verwendung von Gartenbewässerung und für die häusliche Toilettenspülung werden ausdrücklich empfohlen.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.09.2025 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.09.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 03.09.2025, wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 24.10.2025 bis 25.11.2025 öffentlich ausgelegt mit dem Hinweis, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 03.09.2025 hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.10.2025 bis 25.11.2025 stattgefunden.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom xx.xx.xxxx die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung, jeweils in der Fassung vom xx.xx.xxxx, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Böhmfeld, den _____

(Siegel)

Jürgen Nadler, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Böhmfeld, den _____

(Siegel)

Jürgen Nadler, Erster Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am

Der Bebauungsplan Nr. 3 mit Begründung, jeweils in der Fassung vom xx.xx.xxxx werden seit diesem Tag zu den öffentlichen Dienstzeiten im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Eitensheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Böhmfeld, den _____

(Siegel)

Jürgen Nadler, Erster Bürgermeister