

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Nr. 10 "Reicheläcker"

nach § 13 BauGB

M 1 : 500



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2.0	Nutzungsschablone
2.1	Art der baulichen Nutzung
WA:	allgemeines Wohngebiet
2.2	Maß der baulichen Nutzung
II	Zahl der Vollgeschosse: II (§§ 16, 20 BauNVO) Höchstgrenze: 2 Vollgeschosse hier: Erd- und Dachgeschoss: E+D oder: Erd- und Obergeschoss E+I Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) Geschosflächenzahl (§ 19 BauNVO) Dachart mit Mindest- und Maximaldachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Satteldach: 30° bis 40° für E+D Satteldach: 15° bis 29° für II Vollgeschosse Walmdach: 15° bis 25° für II Vollgeschosse Zeldach: 15° bis 25° offene Bauweise

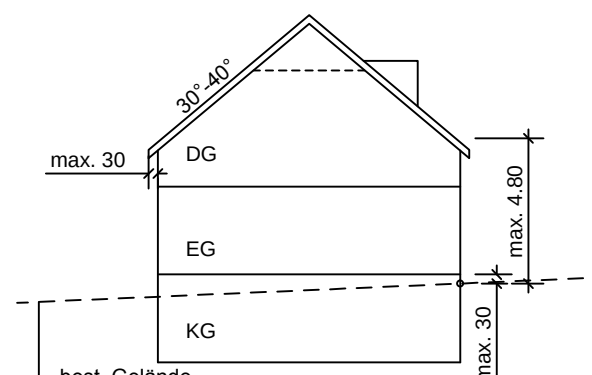
3.0	Überbaubare Grundstücksfläche
3.1	Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.0	Verkehrsflächen
4.1	Straßenbegrenzungslinie
4.2	Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
4.3	Straßenverkehrsfläche, hier Gehweg (öffentlich)
5.0	Grünordnung
5.1	Öffentliche Grünfläche
5.2	Bäume und Hecken auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen, hier Ortsrandbegrünung
5.3	Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen, Standort veränderbar

PLANLICHE HINWEISE

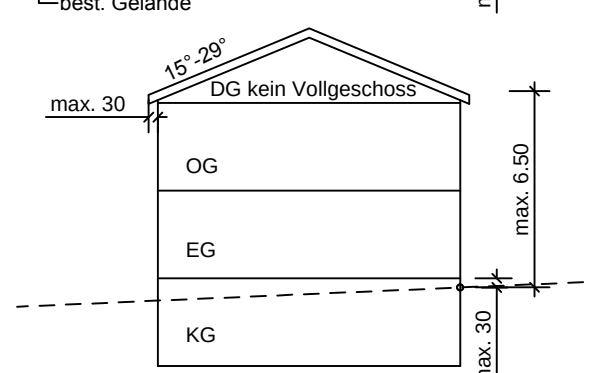
1.0	Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
2.0	Parzellennummer
3.0	Bebauung, Bestehende Gebäude mit Hausnummern
4.0	Zufahrt
5.0	Grundstücksgrenze mit Flurnummern
6.0	Elektrizität

QUERSCHNITT GEBÄUDETYPEN M 1 : 250

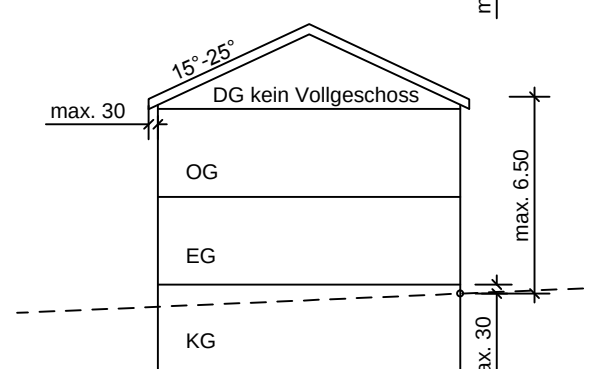
Die Wandhöhe wird gemessen von OK Gelände bis OK Dachhaut an der Außenmauer.



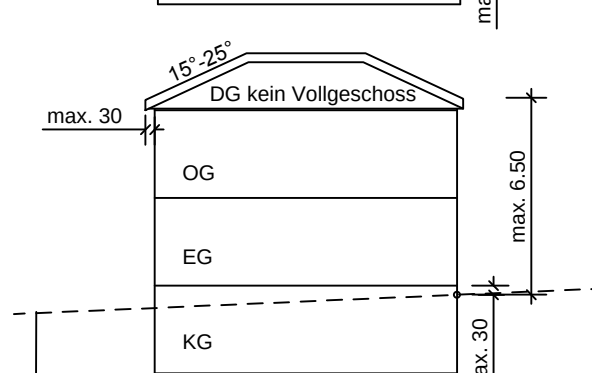
Gebäudetyp 1: E+D, Satteldach
2 Vollgeschosse (E+D)
- Dachneigung: DN 30°-40°
- Wandhöhe: max. 4,80 m



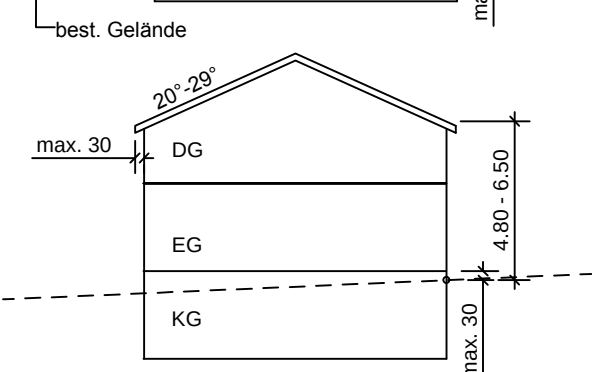
Gebäudetyp 2: E+I, Satteldach
2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: DN 15°-29°
- Wandhöhe: max. 6,50 m



Gebäudetyp 3: E+I Zeldach
2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: DN 15°-25°
- Wandhöhe: max. 6,50 m



Gebäudetyp 4: E+I Walmdach
(kein Krüppelwalmdach)
2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: DN 15°-25°
- Wandhöhe: max. 6,50 m



Gebäudetyp 5: E+D Jurahaus
2 Vollgeschosse (E+D)
- Dachneigung: DN 20°-29°
- Wandhöhe: 4,80 m - 6,50 m

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 29.05.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert zum 24.07.2015

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):

Das Baugebiet ist gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO):

- maximale Grundflächenzahl: 0,35 + 50 % Zuschlag nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- maximale Geschosflächenzahl: 0,5
- maximale Zahl der Vollgeschosse: II
- je Wohneinheit ist eine anteilige Grundstücksfläche von 225 m2 erforderlich.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung.

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

- max. zulässige Wandhöhen: E+D: max. 4,80 m
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.

- 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 Jurahaus zulässig.

5. 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 in der baufreien Zone zu bestehenden Bebauung hin.
- Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Grundfläche von max. 15 m2 innerhalb der privaten Grünflächen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich. Der Vorgartenbereich ist ein 3 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf Privatgrund.

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.
- Stellplätze sind wasserundurchlässig zu gestalten.
- Die Stellplatzsatzung 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 Carports sind Satteldächer in der Dachneigung des Wohngebäudes oder Pultdächer von 0° - 12° zulässig. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

7. Dächer Hauptgebäude

- Als Dachformen für Hauptgebäude sind gleichschenkelige Satteldächer, Walmdächer und Zeldächer zugelassen. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- Zulässige Dachneigung Hauptgebäude:
 - Satteldach E+D 30° - 40°
 - Satteldach E+I 15° - 29°
 - Walmdach E+I 15° - 25°
 - Zeldach 15° - 25°
- Jurahaus Satteldach 20° - 29° (siehe Ziffer 4b)
- Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
- Dachgauben sind in Form von Schiepp- oder Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 30° (nur E+D-Bebauung) zugelassen. Die Breite aller Dachgauben, einschließlich Zwerchgiebel, darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. 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.
- Die max. Breite eines Zwerchgiebels 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 allseits max. 30 cm.
- Für die Dachdeckung sind einfarbige Dachsteine in den Farbtönen rot, grau und schwarz zulässig. Anbauten und Terrassenüberdachungen können auch mit Glasdach ausgeführt werden. Dachbegrünung ist zulässig.

8. Äußere Gestaltung

Holz Häuser sind möglich. Ausgeschlossen sind Naturstammhäuser ohne Verkleidung mit einem Stammdurchmesser größer oder gleich 30 cm.

9. Einfriedungen

- Mauern und Gabionen sind unzulässig.
- Sockelmauern für Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 20 cm zugelassen.
- Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur senkrechte Holz- oder Metallzäune bis 1,30 m Höhe ab Oberkante Straßenrand zugelassen, wobei jedoch eine zaunlose und heckenfreie Gestaltung empfohlen wird.
- Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
- Zu den öffentlichen Grünflächen im Süden und Osten sind von den Privatgrundstücken keine Zugänge und Zufahrten zugelassen.

10. Geländeregulierung

- Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 1,0 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.

11. Grünordnerische Festsetzungen

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
Die naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Flurstück Nr. 652, Gemarkung Böhmfeld in einem Umfang von 5.099 m2 geleistet. Als vorrangiges Entwicklungsziel wird die Verbesserung des Lebensraumangebots für Bodenbrüter in der intensiv genutzten Kulturlandschaft (Leitart Feldlerche) festgelegt. Nähere Bestimmungen siehe Plan „Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 652 (TF) Gemarkung Böhmfeld“ vom 10.08.2015.
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

- Gehölzauswahlhilfe
Die öffentlichen Grünflächen Süd- und Ostrand des Baugebiets sind auf mindestens 60 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Anteil baumförmiger Gehölze von mindestens 20 % der bepflanzten Fläche ist zu berücksichtigen.
Für die Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen an der Süd- und Ostseite des Baugebiets, im Bereich des Versickerbeckens sowie im Bereich von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind ausschließlich folgende autochthone Gehölzarten zulässig (für weitere Pflanzungen werden diese empfohlen):

Liste 1 Bäume	Feldahorn
Acer campestre	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Sandbirke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Wildapfel
Malus sylvestris	Vogelkirsche
Prunus avium	Wildbirne
Pyrus pyrastrer	Stieleiche
Quercus robur	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Winterlinde
Tilia cordata	Sommerlinde
Tilia platyphyllos	

Liste 2 Sträucher:	Berberitze
Berberis vulgaris	Haselnuß
Corylus avellana	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare	Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Kreuzdorn
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Rhamnus frangula	Hundsrose
Rosa canina	Salweide
Salix caprea	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	

Mindestpflanzqualitäten:

- Bäume:
- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang (Einzelpflanzung)
 - 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

12. Leitungsführung

- Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Erschließungsstraße entsprechende Leitungstrassen vorgesehen.
- Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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. 1-2 DSchG unterliegen.

2.0 Ver- und Entsorgung

2.1 Entsorgung Abwasser

- Die Entsorgung findet im Trennsystem statt.
- Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Regenwasser über Zisternen ist anzustreben. Der Überlauf von Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren.
- Sickerschächte sind nicht erlaubt.

2.2 Entsorgung Abfall

In die beiden Stichstraßen und den südlichen Abschnitt der Erschließungsstraße mit Wendehammer können die Entsorgungsfahrzeuge nicht einfahren.

3.0 Landwirtschaft

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

4.0 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 schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.

5.0 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.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Böhmfeld im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 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 (PlanZV)

In der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 10 „Reicheläcker“ nach § 13 BauGB als Satzung.

Verfahrensvermerke nach § 13 BauGB:

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.05.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Reicheläcker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2017 bis 26.06.2017 beteiligt.
- Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2017 bis 26.06.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Böhmfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.07.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2017 als Satzung beschlossen.

....., den
(Gemeinde Böhmfeld) (Siegel)

....., den
(Bürgermeister Ostermeier)

5. Ausgefertigt
....., den
(Gemeinde Böhmfeld) (Siegel)

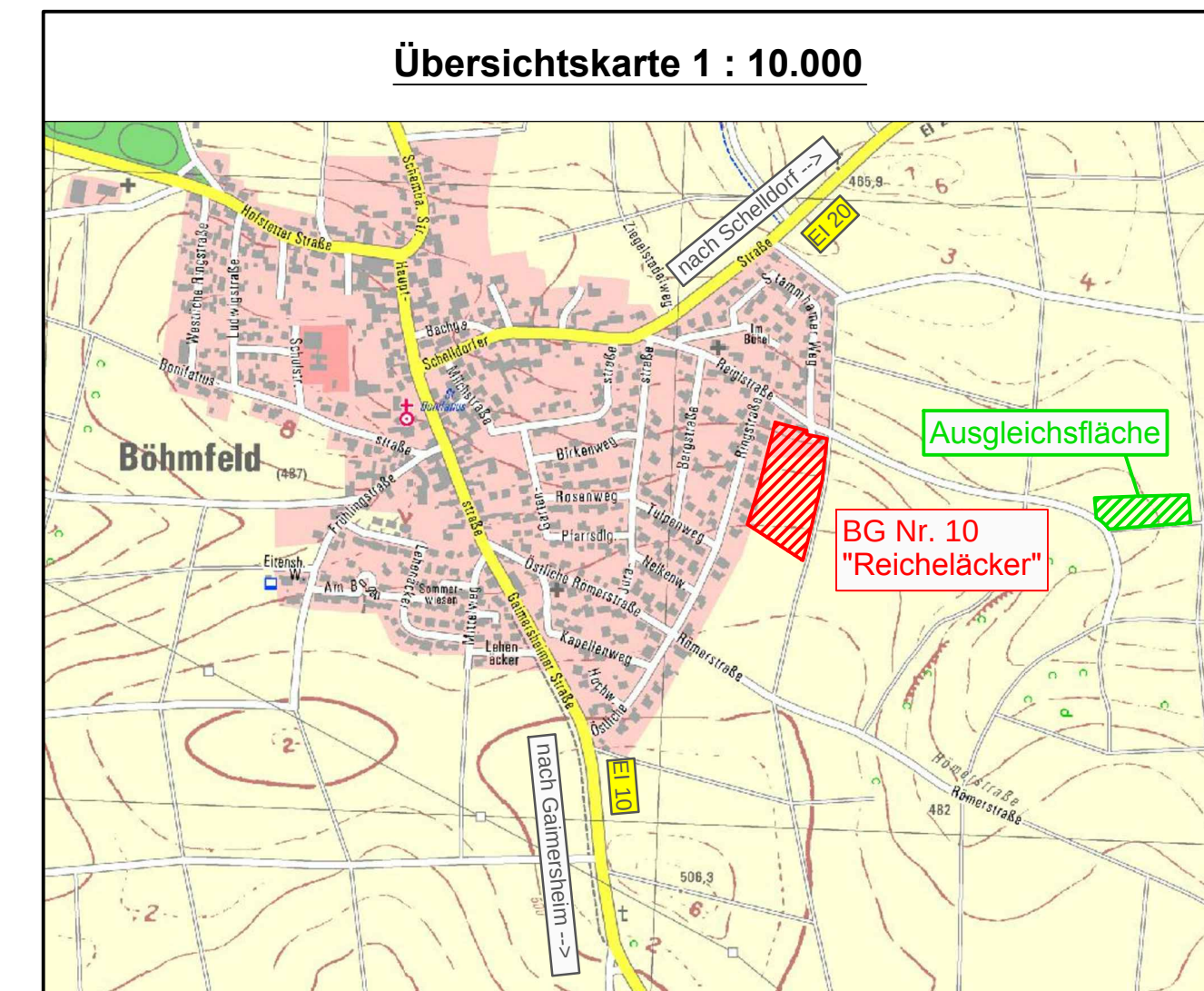
....., den
(Bürgermeister Ostermeier)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Babauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den
(Gemeinde Böhmfeld) (Siegel)

....., den
(Bürgermeister Ostermeier)

....., den
(Bürgermeister Ostermeier)



Gemeinde Böhmfeld			 BBI INGENIEURE GMBH		
1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 10 "Reichelacker" nach § 13 BauGB					
Satzung i.d.F.v. 10.05.2017					
Bebauungs- und Grünordnungsplan			Büro Ingolstadt Marie-Curie-Straße 6 D-85055 Ingolstadt Tel: +49 841 9933907-0 Fax: +49 841 9933907-10 www.bbi-ingenieure.de		
Regensburg, 10.05.2017					
Datum:		Name:		Anlage Nr.:	Plan Nr.:
bearbeitet: Mai 2017		01		001	
gezeichnet: Mai 2017		01			
geprüft: Mai 2017		no		Projekt Nr. 4.14701 BP.0	
Planzeichnung:		414701-3-LP-01-001-01-F		Maßstab: 1 : 500	

© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt