

Gemeinde Böhmfeld



ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Entwurf vom 03.09.2025
Geändert am 06.05.2026

Der Bebauungsplan besteht aus:

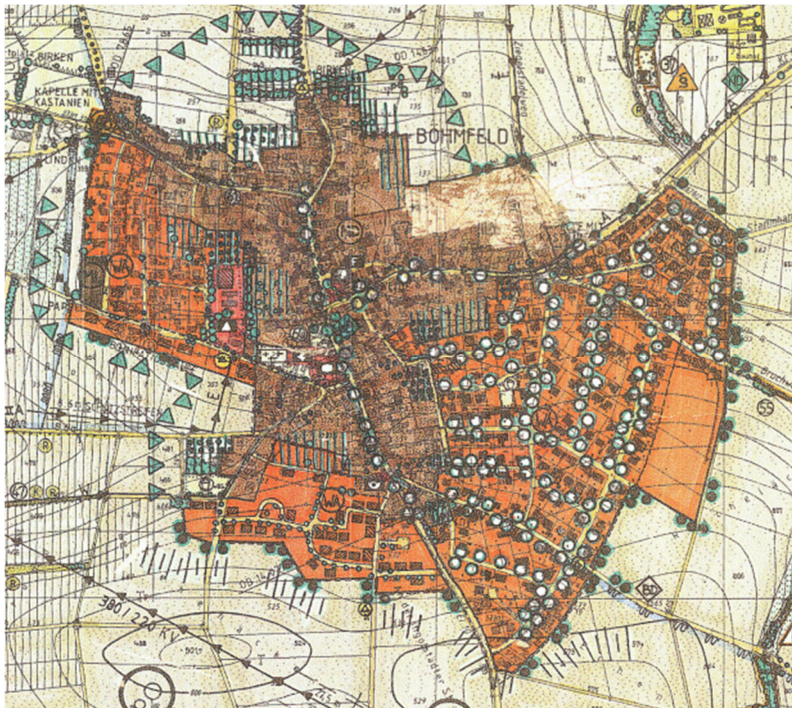
- Teil A - Planzeichnung
- Teil B - Textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke
- Teil C - Begründung**

1. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des starken Siedlungswachstums in der Region und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Böhmfeld alternativ zu Flächenausweisungen am Ortsrand die Nachverdichtung im Ortskern fördern. Die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen im bisherigen Mischgebiet ist bisher gescheitert, was wiederum eine Änderung notwendig macht. Um eine geordnete Erweiterung zu gewährleisten, hat sich der Gemeinderat Böhmfeld dazu entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 dementsprechend zu ändern.

2. Planungsrechtliche Vorgabe

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Böhmfeld ist das Planungsgebiet als Wohnbauflächen und teilweise als gemischte Bauflächen ausgewiesen.



3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird befindet sich im Bereich der Milchstraße, Gartenstraße und Birkenweg auf die Flurnummern 551/1, 551/2, 551/3, 551/6, 551/7, 551/7, 551/8, 551/9, 551/10, 551/11, 551/12, 551/14, 551/15, 551/16, 551/17, 551/18, 551/41, 551/42, 551/37, 551/36, 551/35, 551/34, 551/33, 551/32, 551/30, 551/20, 551/21, 551/29, 551/28, 551/27, 551/26, 551/25, 551/24, 551/23, 551/22, 551/19, 551/5, 551/4, 551/13, 551/39, 551/40

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen, Ver- und Entsorgung ist gesichert.

4. Planinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächenzahlen sowie Wandhöhen festgesetzt.

Aufgrund der teilweisen recht großen überbaubaren Flächen wurden die maximal zulässige Grundfläche pro Wohnbaukörper auf 240 m² begrenzt. Zeitgleich soll so eine bessere Nutzung der Grundstücke innerhalb eines vertretbaren Rahmens ermöglicht werden.

Die Wandhöhen wurden bei E+D auf maximal 4,80 m und bei E+I auf maximal 6,50 m festgesetzt.

Regelungen zu Abgrabungen/Aufschüttungen innerhalb des Grundstücks

Die Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Grundstücks wurden weiter spezifiziert, um ein weitestgehend homogenes Bild innerhalb des Planungsgebietes zu gewährleisten. Enorme Abgrabungen oder Aufschüttungen seitens der Nachbargrundstücke und/oder Erschließungsstraßen gilt es zu vermeiden. Veränderungen sollen nur so weit vorgenommen werden, wie es für eine bauliche Nutzung notwendig ist.