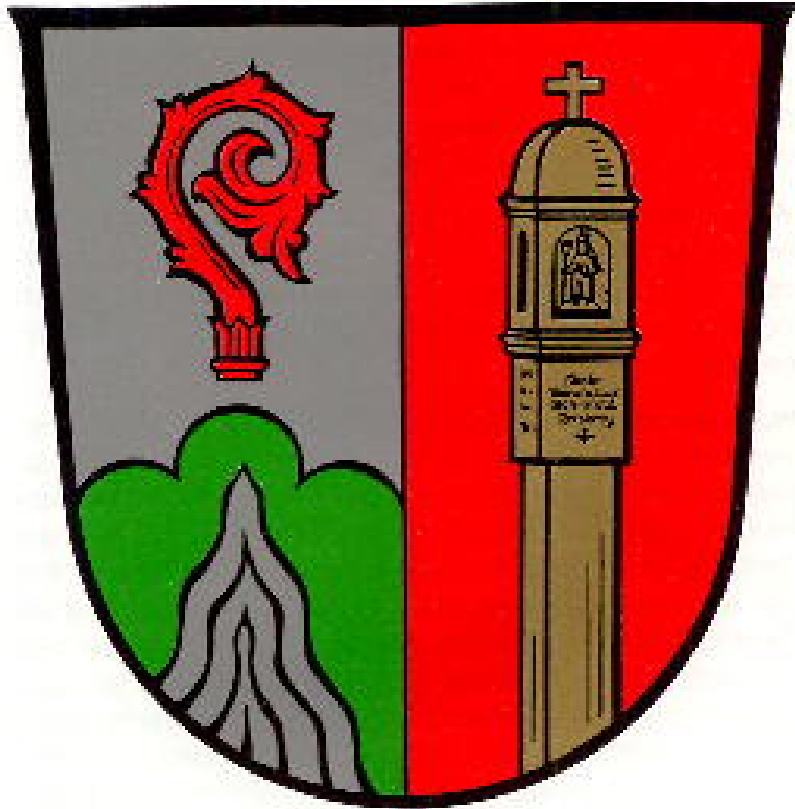


# Gemeinde Böhmfeld



## Landkreis Eichstätt Bauungsplan Nr.14 „Hofstetter Siedlung“ Gemarkung Böhmfeld Gemeinde Böhmfeld

### Begründung

#### Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Josef Böhm  
Am Weinberg 21  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/907670  
Fax. 08421/9076729

## 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Böhmfeld möchte am südwestlichen Ortsrand von Böhmfeld über eine bestehende Bebauung (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB) einen Bebauungsplan legen. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine Mischgebietsfläche als Ausweisung.

Der vorliegende Bebauungsplan soll durch entsprechende Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung regeln.

## 2. Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die Bauleitplanung ist der bestehende Flächennutzungsplan. In dem Gebiet ist größtenteils ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im südwestlichen Bereich ist auf der Flurnummer 340 eine Mischgebietsfläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes definiert den Bereich als Innenbereich nach § 34 BauGB.



FNP Böhmfeld Ausschnitt

Der Gemeinderat der Gemeinde Böhmfeld hat am 22.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 „Hofstetter Siedlung“ aufzustellen. Der Geltungsbereich ist in den Planunterlagen dargestellt.

Eine naturschutzfachliche Ausgleichsregelung entfällt bei Bebauungsplänen in der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Es wird sichergestellt, dass keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorgesehen sind und keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6, Nr. 7b beeinträchtigt werden.



Bestandssituation

### 3. **Vorgesehene Bauentwicklung**

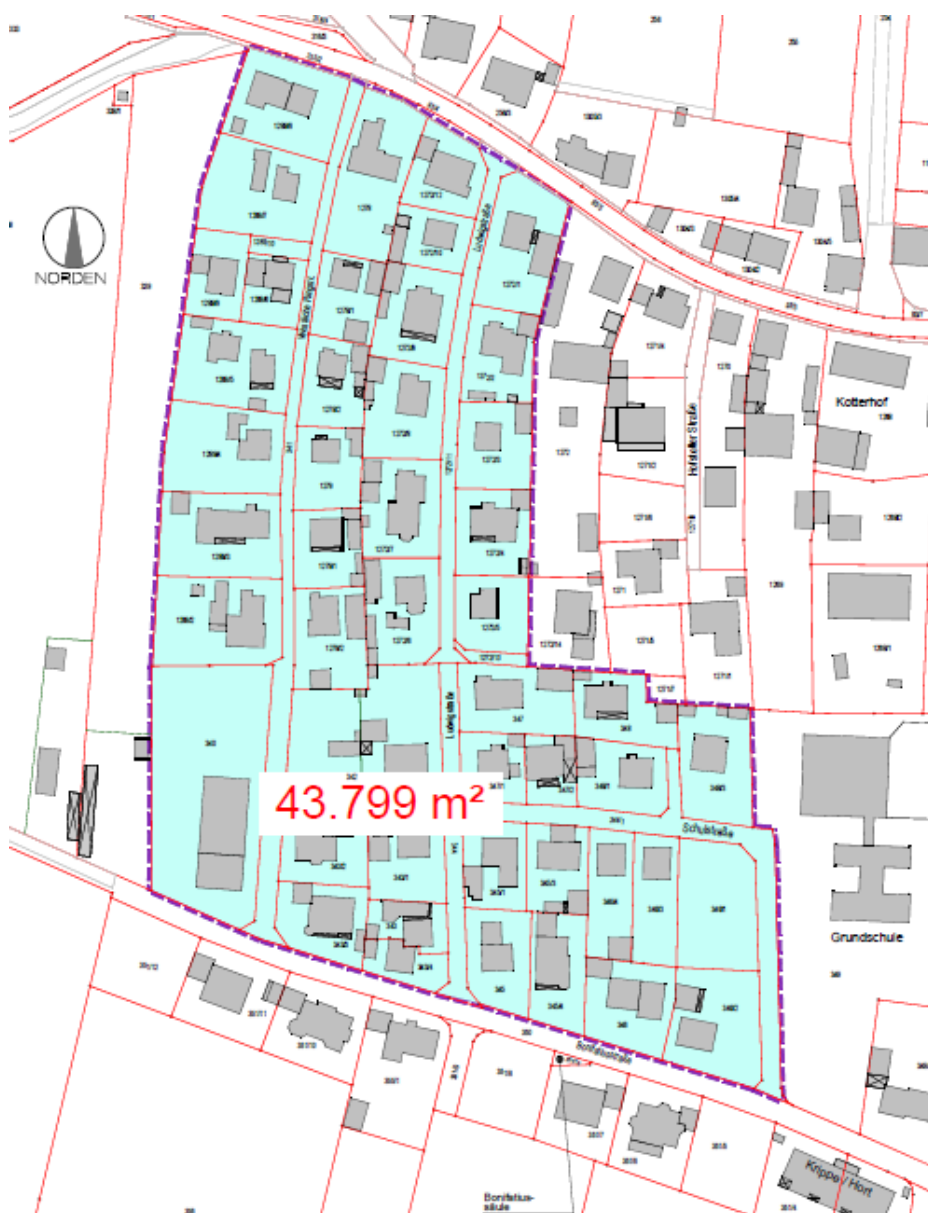
Bisher lag das Gebiet im Innenbereich nach § 34 BauGB und die bauliche Entwicklung richtete sich nach den Möglichkeiten des einzelnen Grundstückes und der umliegenden Bebauung. Da ohne Steuerungsmaßnahmen eine sukzessive Verdichtung auf den Grundstücken zu erwarten ist, wird ein Bebauungsplan aufgestellt, um die entsprechenden ortsplangerischen Ziele der Gemeinde Böhmfeld durchsetzen zu können. Leitbild ist dabei die Erhaltung des dörflichen Charakters, der im Wesentlichen durch bestimmte Gebäudetypen und die bauliche Dichte bestimmt wird.

## 4. Bestandssituation

### 4.1 Lage und Größe des Baugebietes

Das Allgemeine Wohngebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Böhmfeld und es schließt direkt an landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich im Westen und Süden an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke: Flur Nr. 1289/8, 1289/9, 1289/10, 1289/7, 1289/6, 1289/5, 1289/4, 1289/3, 1289/2, 340, 341, 1278, 1278/1, 1278/2, 1279, 1279/1, 1279/2, 342, 343/2, 343/3, 1272/12, 1272/10, 1272/9, 1272/8, 1272/7, 1272/6, 343/1, 343, 343/4, 1272/11, 344, 1271/1, 1272/2, 1272/3, 1272/4, 1272/5, 1272/13, 347, 348, 347/1, 347/2, 348/1, 348/3, 344/1, 345/1, 345/3, 346/4, 346/3, 346/1, 345, 345/4, 346, 346/2, und teilweise das Grundstück Flur Nr. 350 der Gemarkung Böhmfeld.



Fläche des Geltungsbereiches

### 4.2 Umgebungssituation

Die Flächen sind bereits bebaut und grenzen im Westen an den Außenbereich nach § 35 BauGB im Form von landwirtschaftlichen Flächen an.

Im Süden grenzt das Gebiet ebenfalls an den Außenbereich nach § 35 BauGB in Form von landwirtschaftlichen Flächen an.  
Im Norden wird das Gebiet durch Hofstetter Straße begrenzt.  
Im Osten schließt die vorhandene Bebauung an.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope.

Das Gebiet ist fast eben und liegt auf einer Höhe von ca. 474 m über N.N.

#### **4.3. Vorhandene Bodendenkmäler, Baudenkmäler**

##### **Baudenkmäler:**

Laut Denkmalschutzliste gibt es ein Baudenkmal im Bereich des Bebauungsplanes:

D-1-76-116-7 Bonifatius Säule

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Sichtbeziehungen zu erwarten. Die Bonifatius Säule liegt an exponierter Stelle an der Bonifatius Straße in einem eigenen Grundstück, Flur Nr. 351/13.

##### **Bodendenkmäler:**

In der näheren Umgebung des Planbereiches sind im Bodendenkmalatlas keine Bodendenkmäler vermerkt.

Sollten während Bauarbeiten Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu beachten sind – bei Bodeneingriffen besteht eine Anzeigepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. bei dem Landesamt für Denkmalpflege.

#### **4.4 Altlasten**

Es sind derzeit keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Altlasten sind auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Sollten wassergefährdende Stoffe oder Altlasten bei Bauarbeiten auftreten, sind die an das Landratsamt zu melden und im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt sind die Untergrundverunreinigungen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

### **5. Geplante städtebauliche Entwicklung**

#### **5.1 Maßnahmen für den Gemeinbedarf**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes es befindet eine Kinderkrippe/Hort.

#### **5.2 Infrastruktur**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird von keiner starken Bevölkerungszunahme und damit einhergehenden Belastung der bestehenden Infrastruktur ausgegangen.

#### **5.3 Versorgung**

##### **Versorgungsleitungen**

Die Versorgung (Wasser, Löschwasser, Strom, Telekommunikation) besteht bereits. Bei zusätzlicher Notwendigkeit kann der Ausbau der vorhandenen Leitungen in den vorhandenen Straßen erfolgen. Für die Versorgungsleitungen sind entsprechende Trassen in den Gehwegen bzw. in den Straßen

vorgesehen. Dabei beträgt der Abstand zu Baumpflanzungen 2,50 m.

#### **5.4 Entsorgung Abwasserentsorgung**

Zuständig für die Abwasserentsorgung ist die Gemeinde Böhmfeld. Die Entwässerung wird im Mischsystem vorgenommen. Bisher wird das Schmutzwasser in den vorhandenen Kanälen gesammelt und in das übergeordnete Kanalsystem der Gemeinde Böhmfeld eingeleitet. Sollten weitere Gebäude hinzukommen, so sind diese an den bestehenden Kanal anzuschließen.

##### **Regenwasser**

Eine Sammlung von Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken oder Regensickerbecken im Bereich des Bebauungsplanes „Hofstetter Siedlung“ ist nicht vorgesehen. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal. Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken kann nur angestrebt werden, wenn die Sickerfähigkeit des Bodens es zulässt. Alternativ sollten Regenwasserzisternen zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung des Regenwassers in den Mischwasserkanal genutzt werden. Eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan wurde aufgenommen.

##### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung in der Gemeinde Böhmfeld wird zentral über den Landkreis geregelt. Dabei müssen die Abfall- und Papiertonnen am Abholtag an den entsprechenden Straßen bereitgestellt werden.

#### **5.5 Wasserwirtschaft Wasserversorgung**

Die Versorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Leitungen sichergestellt.

##### **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsteil Hofstetter Siedlung“ befindet sich in der Wasserschutzzone III. Das Schutzgebiet wurde im Bebauungsplan eingetragen.

##### **Abwasserentsorgung**

siehe oben

##### **Gewässer**

Oberflächengewässer sind im Bebauungsplan nicht betroffen.

#### **5.6 Land- und Forstwirtschaft**

Waldflächen sind nicht betroffen.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den landwirtschaftlichen Flächen und zu den sonstigen Feldwegen bleiben weiterhin bestehen.

Das neue Baugebiet befindet in Ortsrandlage. Im Bebauungsplan wird auf die entstehenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen.

## 5.7 Klimaschutz

In der Bauausführung soll im privaten sowie im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Danach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dazu gehören u.a.

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung
- Nutzung alternativer Energien (z. B. Erdwärme, Solarwärme, KWK-Anlagen, Mini-BHKW), Vermeidung der gegenseitigen Verschattung durch Abstandsregelung
- Evtl. die Möglichkeit Anschluss an ein Fernwärmenetz
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- Möglichst geringe Versiegelung der Zufahrtbereiche und Hofflächen, um dadurch eine höhere Versickerung zu ermöglichen, evtl. Rückbau von bereits versiegelten Flächen
- Versickerung von Dachflächenwasser und Oberflächenwasser im Bereich der Straßen
- Pflanzung auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünung von Wänden und Flachdächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas
- Begrenzung der Versiegelung durch angepasste öffentliche Straßenflächen im Zuge von Umbauten im Straßenbereich
- Bei Erstellung einer neuen Straßenbeleuchtung auf möglichst energiesparende Systeme umzusteigen

Es wurden keine Festsetzungen zur Gebäudeausrichtung getroffen, wie sie nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB möglich wären. Es besteht die Möglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB ein Verbrennungsverbot in bestimmten Gebieten für bestimmte luftverunreinigende Stoffe einzuführen, die nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.

## 6. Städtebauliche Zielsetzungen

### 6.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Gemeinde Böhmfeld liegt im Einzugsbereich von Ingolstadt. Durch die Nähe zum Verdichtungsraum Ingolstadt und den Bedarf der einheimischen Bevölkerung werden im Gemeindegebiet immer wieder Siedlungsflächen benötigt bzw. ortsabrundende Bebauungen der Bevölkerung beantragt. Dem privaten Interesse an wirtschaftlicher Verwertung von Grundeigentum muss das öffentliche Interesse einer geordneten Entwicklung und angemessenen Bedarfsdeckung entgegengesetzt werden. Für die Flächen des Geltungsbereiches selber gibt es aus der Raumordnung und der Regionalplanung keine Angaben.

### 6.2 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird mit keiner Nutzungsangabe mit einer Grundflächenzahl von GRZ von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 festgesetzt.

Da die Grundflächenzahl mit 0,4 angesetzt nach § 17 BauNVO für ein WA angesetzt wird, wird nach § 19 Abs. Satz 2 BauNVO nur eine Überschreitung bis 25 % zugelassen. Dies soll eine zu dichte Bebauung und zu starke Versiegelung der Flächen verhindern.

Es wird eine zweistöckige Bebauung mit Satteldächern E+DG (30 ° - 40 °)

und E+I+DG (15 ° - 29°) vorgesehen. Der größere Spielraum hinsichtlich der Dachneigung ist dem Übergangsbereich in der Häuserlandschaft des nördlichen Oberbayerns zum Altmühl-Jurahauses-Gebiet geschuldet. Generell ist die Lage der Baugrenzen der zunehmenden Tendenz, tiefe Privatgrundstücke in mehrfache Hinterliegerflächen aufzuteilen und mit Wohnbebauung zu überbauen, geschuldet. Durch die Baugrenzen soll ein unverträglich hoher Anteil an Wohnnutzung im Gebiet ausgeschlossen werden, sowie Grünflächen gesichert werden. Des Weiteren sollen unwirtschaftliche, problembeladene Privaterschließungen vermieden werden. Diese entsprechen häufig nicht den Anforderungen von Erschließungsstraßen hinsichtlich der Fahrbahnbreite, den Park- und Wendemöglichkeiten sowie der Wirtschaftlichkeit des Erschließungssystems.

Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan regeln

- Art der baulichen Nutzung
- Bauhöhe (festgesetzte Wandhöhen)
- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
- Dachgestaltung
- Bebauungsformen
- Zulässige Aufschüttungen und Abgrabungen

Eichstätt, den 29.12.2018

Böhmfeld, den 29.12.2018

.....  
Josef Böhm, Architekt  
Am Weinberg 21, 85072 Eichstätt

.....  
Ostermeier, 1. Bürgermeister  
Gemeinde Böhmfeld