

Präambel

Die Gemeinde Böhmfeld im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 11 „Im Lehen“ als Satzung.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 05.01.2018
2. Bauzonierungsverordnung (BauZVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert zum 12.07.2017

I. Festsetzungen

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

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

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

- a) maximale Grundflächenzahl: 0,3 - 50 % Zuschlag nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- b) maximale Geschosshöhenzahl: 0,5
- c) maximale Zahl der Vollgeschosse: II
- d) 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):

- a) max. zulässige Wandhöhen: E+D: max. 4,80 m und E+L: 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
- b) Der fertige Fußboden darf maximal 30 cm über Geländeoberfläche liegen. Der Messpunkt ist wie unter a) beschrieben anzusetzen.
- c) 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):

- a) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den festgesetzten Baugrenzen.
- b) Garagen, Carports und Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich und nicht im baulichen Bereich.
- c) Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Grundfläche von max. 15 qm innerhalb der privaten Grünflächen und des baulichen Bereichs zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich. Der Vorgartenbereich ist ein 3 m breiter Grundstückstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf Privatgrund.

6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

- a) Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich muss mindestens 5,00 m betragen.
- b) Der Stauraum vor der Garage darf nicht eingefriedet werden.
- c) Stellplätze sind im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet wasserundurchlässig zu gestalten. Das Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- d) Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Böhmfeld ist zu beachten.
- e) Die Länge der Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden darf insgesamt 9 m an einer Grundstücksseite nicht überschreiten.
- f) Für Garagen und Carports sind Satteldächer in der Dachneigung des Wohngebäudes oder Flach- und Pultdächer von 0° - 12° zulässig. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes laufen.

7. Dächer Hauptgebäude und äußere Gestaltung

- a) Als Dachformen für Hauptgebäude sind gleichneigige Satteldächer, Walmdächer und Zeltedächer zugelassen. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- b) Zulässige Dachneigung Hauptgebäude:
 - Satteldach E+D 30° - 40°
 - Satteldach II 15° - 29°
 - Satteldach „Jurahaus“ 20° - 29° (siehe Ziffer 4c)
 - Walmdach II 15° - 25°
 - Zeltdach E+L 15° - 25°
- c) Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
- d) Dachgauben sind in Form von Schiepp- oder Satteldachgauben nur bei Hauptgebäuden als einer Dachneigung von 30° (nur E+D-Bebauung) zugelassen. Die Breite aller Dachgauben einschließlich Zwerggiebel, darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Die Einzelbreite einer Gaube (außer Zwerggiebel) 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.
- e) Die max. Breite eines Zwerggiebels beträgt 1/3 der Hauslänge. Der First muss unter dem Hauptfirst liegen.
- f) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind legend auf der Dachfläche zu bauen oder in das Dach zu integrieren, eine Auflockerung ist nur bei Anlagen auf Nebengebäuden zulässig.
- g) Der Dachvorsprung beträgt allseits max. 30 cm.
- h) Für die Dacheindeckung sind einfarbige Dachsteine in den Farbtönen rot, grau und schwarz zulässig. Anbauten und Terrassenüberdachungen können auch mit Glasdach ausgeführt werden. Dachbegrünung ist zulässig.
- i) Holzhäuser sind möglich. Ausgeschlossen sind Naturstammhäuser ohne Verkleidung mit einem Stammdurchmesser größer oder gleich 30 cm.

8. Wasserschutzgebiet und Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Wasserschutzgebiet. Für diesen Bereich wurde mit Bescheid vom 26.02.2018 vom Landratsamt Eichstätt 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 Einfamilienhäuser sind auf das mindest notwendige Maß zu beschränken.
- b) Für Geländeaufküllungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken, Hinterhöfen von Bauwerken und Auffüllungen von Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen darf unbelastetes Bodenmaterial (ZO) verwendet werden. Recyclingbaustoffe (auch mit Zertifizierung) sind nicht zulässig.
- c) Vorhandene Deckschichten sind nach dem Eingriff durch den Einbau von bindigem Bodenmaterial in ihrer Funktion wieder herzustellen.
- d) Für die Baumaßnahmen ist über geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen.
- e) Es ist verboten für Straßen- und Wegebau wassergefährdende, auslaug- oder auswaschbare Materialien (z. B. Teer, Schlacke u. ä.) zu verwenden.
- f) Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern, was arbeitsteilig zu überprüfen ist. In arbeitsfreien Zeiten wie nachts, an Wochenenden und Feiertagen, sind als Vorsichtsmaßnahme gegen eventuelle Tropfverluste z. B. mobile Auffangwannen vorzusehen.
- g) Baumaschinen und Fahrzeuge, die zuvor an kontaminierten Standorten (z. B. Deponien, Altlastenflächen) verwendet wurden, sind vor dem Einsatz zu reinigen.
- h) Das Betanken von Baumaschinen ist nur außerhalb des Wasserschutzgebietes zulässig. Beim Betanken von Baumaschinen sind Obdindmittel vorzuhalten.
- i) Für einen eventuellen Schadenfall (Bodenverunreinigung) ist notwendiges Material und Gerät zur Schadensminimierung (Bündelmittel, Schaufel, Folie etc.) bereitzuhalten. Eingetretene Bodenverunreinigungen mit möglicher Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser sind sofort dem Auftraggeber, der zuständigen Behörde sowie dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Die durchgeführten Maßnahmen zur Schadensminimierung und -behebung sind zu protokollieren und zu dokumentieren (Datum, Unterschrift, Bilder etc.).

8.2 Abwasserentsorgung

- a) Die bauliche Ausführung der Anlagen (Hausanschlüsse, Kanalleitungen Schmutzwasser und Niederschlagswasser) muss so gestaltet werden, dass eventuelle Leckagen behoben werden können. Weiterhin sind die Vorgaben zur Bauausführung nach DWA-Merkblatt A 142 einzuhalten.
- b) Entwässerungseinrichtungen von Straßen- und Verkehrsflächen sind nach Ristwag (2016) zu erstellen.
- c) Aufgrund der Deckschichtensituation sind die Kfz-Stellflächen ebenfalls versiegelt auszuführen und das Niederschlagswasser abzuleiten.
- d) Die Dichtheit der Kanäle ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren zu überprüfen.
- e) Undurchlässig befestigte Flächen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- f) Nicht gesammeltes Niederschlagswasser kann breittflächig über eine belebte Bodenzone versickert werden.
- g) Die punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser z.B. über Rigidolen oder Sickerschächte ist nicht zulässig.
- h) Überläufe von Zisternen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

8.3 Wohnbebauung/Keller

- a) Die Errichtung von Anlagen mit Erdwärmesonden und -kollektoren ist nicht zulässig.
- b) Im Bereich des zukünftigen Wasserschutzgebietes sollte eine Bedauung nur ohne Kellerschloß erfolgen. Kellerschüsse sind nur zulässig, wenn der Arbeitsraum zum Schutz des Grundwassers vor oberflächigen Beeinträchtigungen entsprechend hinterfüllt wird. Dabei ist darauf zu achten, dass das Hinterfüllmaterial für die Baugrube und den Arbeitsraum eine deutlich geringere Durchlässigkeit (also höhere Dichtigkeit) und eine höhere Filterwirkung als der anstehende natürliche Boden aufweist. Die Erfüllung dieser Auflage ist von einem privaten Sachverständigen (in der Wasserwirtschaft (FSW) zu bestätigen und vom Bauherrn gegenüber der Gemeinde zu erklären. Die Ausbildung als wasserdichter Keller wird empfohlen. Diese Vorgabe gilt grundsätzlich für alle Hinterfüllungsmaßnahmen bei Bauwerken und Anlagen, die in den Untergrund eingreifen und die Deckschichten entfernen.
- c) Sollten im zukünftigen Wasserschutzgebiet Gebäude mit Kellerschossen errichtet werden, dürfen 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 wassergefährdenden Stoffen

- a) Im Bereich des zukünftigen Schutzgebietes dürfen gemäß § 49 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) folgende Anlagen nicht errichtet und folgende betriebl nicht erweitert werden:
 - Anlagen der Gefährdungsstufe D,
 - unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C sowie
 - Anlagen mit Erdwärmesonden

- b) Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Bereich des zukünftigen Schutzgebietes, die nicht unter die Verbotstabelle des § 49 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) fallen, müssen vom Betreiber die Prüfpflichten gemäß § 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 wassergefährdenden Stoffen sowie Betankungen von Maschinen und Fahrzeugen. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser erfolgen kann. Der Maßnahmenkatalog des DWA-Merkblattes A 142 ist bei der Bauausführung zu beachten.

8.6 Parkplatz/Festplatz

Im Bereich des großflächigen 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 zulässig.

Bei einer Nutzung des Parkplatzes, die über die bisherige gelegentliche Nutzung hinausgeht (z.B. dauerhaftes frequentiertes Parken), sind auch für diesen Parkplatz die Anforderungen der Ristwag 2016 einzuhalten.

9. Einfriedungen

- a) Mauern und Gabionen sind unzulässig.
- b) Sockelmauern für Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 20 cm zugelassen.
- c) Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur senkrechte Holz- oder Metallzäune bis 1,30 m Höhe ab Oberkante Straßenebene zugelassen, wobei jedoch eine zaunlose und heckenfreie Gestaltung empfohlen wird; zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

10. Geländeregulierung

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 1,0 m zulässig. Zu den Nachbargrenzen (auch öffentliche) Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschung auszubilden. Ein 1,0 m breiter Streifen entlang der Grenze darf jedoch nicht aufgeschüttet bzw. abgegraben werden.
- b) Auf den Parzellen 1 und 2 dürfen 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 Erschließungsstraße entsprechende Leitungstrassen vorgesehen.
- b) Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Sichtbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. so mit dem Grundstück 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 Stellplätze errichtet und Gegenstände vor- oder hintergestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

13. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Aktiver Schallschutz: vor Beginn der Wohnnutzung im Geltungsbereich sind die aktiven Lärmschutzanlagen (Wall und Wand) in voller Länge zu errichten. Die Oberkante der Anlagen, die als Wand, Wall oder Walleckbaukonstruktion ausgeführt werden können, muss mindestens 3 Meter über dem jeweiligen Geländeeiveau zu liegen kommen. Kommt eine Wand zur Ausführung, so muss diese witterungsbeständig und lügengestrichen sein sowie eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.
- b) Lärmabgewandte Grundrissorientierung: In den gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude auf den Parzellen 1 - 5 und 15 dürfen in den Obergeschossen keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) vom Sinne der DIN 4109 schutzbefürhtigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Bei den Parzellen 3 und 4 gilt dies auch für die Nord- und Westfassade im Erdgeschoss. Bei der Parzelle 1 dürfen in der Nord-, West- und Südfassade im Erdgeschoss keine Außenwandöffnungen schutzbefürhtigen Aufenthaltsräume entstehen. Sofern davon betroffene Schall- und Ruheräume nicht über Fenster in den übrigen, von Lärm abgewandten Fassaden, vor denen der nachts zulässige Immissionsrichtwert eingehalten wird, belüftet werden können, sind die entsprechenden Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Belüftungsführungssystemen 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. Grünordnerische Festsetzungen

- a) Grünflächenanteil / Baumanteil
Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

14.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen, allgemeine Festsetzungen

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugserfolg der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Planperiode nach zu pflanzen.

14.3 Pflanzgebote und Erhalt von Gehölzen

- a) Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünflächen, im zentralen Bereich des Baugebiets und entlang der Erschließungsstraßen
Auf den öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen, auf der größeren zentralen Grünfläche zusätzlich Sträucher in einem Anteil von bis zu 50 %. Es sollen dabei ausschließlich autochthone (aus bodenständigem 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 Grünflächen ist auf mindestens 50 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind der Sukzession zu überlassen oder als Gras- und Krautfluren zu pflegen.

c) Erhalt der Gehölze im Norden

In der 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 vor allem während der Bauzeit. Soweit erforderlich, sind Schutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920 durchzuführen.

d) Randeingrünung im Süden auf privaten Grünflächen

Am Süd- und Westrand des Baugebiets sind auf privaten Grünflächen zur Einbindung des Baugebiets in die Umgebung 1-2-reihige geschlossene Hecken zu pflanzen.

14.4 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 652 der Gemarkung Böhmfeld

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 652 der Gemarkung Böhmfeld in einem Umfang von 6.759 m² festgesetzt. Auf dieser Fläche werden zugleich, im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang, die Kompensationsmaßnahmen für das Baugebiet Reichelchale festgesetzt. Dies wirkt sich durch die größere zusammenhängende Fläche insgesamt positiv auf die Wirksamkeit der Maßnahmen aus.

Die verbindlich festgesetzten Maßnahmen sind in der Planzeichnung Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 652 der Gemarkung Böhmfeld dargestellt. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

14.5 Gehölzauswahlliste

Für die Pflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalls im Norden sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig (für weitere Pflanzungen werden diese empfohlen):

Liste 1 Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Betula pendula	Sand-Birke	Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europaeus	Pflaferhütlchen
Fraxinus excelsior	Esche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Malus sylvestris	Wild-Äpfel	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastr	Wildbirne	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rosa canina	Hunds-Rose
Tilia cordata	Winter-Linde	Salix caprea	Salweide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Liste 2 Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaferhütlchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang Obbaum als Halb- oder Hochstamm auf privaten Parzellen
Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe im Bereich der größeren zentralen öffentlichen Grünfläche Sol. 3 x v. 100-125

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Planperiode durchzuführen. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Planperiode herzustellen

II. Hinweise

1. Hochwasserabfluss

- a) Das Baugebiet befindet sich in einem hängigen Gelände. Bei Starkregeneignissen ist mit abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.
- b) Es ist mit Hangwasser, Sickerwasser und Schichtenwasser zu rechnen, entsprechende bauliche Vorkehrungen sind zu treffen. Keller müssen wasserundurchlässig ausgeführt werden und auch gegen Oberflächenwasser (inbessend Lichtschächte) gesichert werden.
- c) Der schadhose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser 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 für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DStGG unterliegen. Speziell im Bereich der Bonifatusstraße (Bodendenkmal D-1-7134-0281) ist mit Funden zu rechnen.

3. Abfallwirtschaft

In der Stichstraße mit Wendehammer der Erschließungsstraße können die Entsorgungsfahrzeuge nicht einfahren. Die Mülltonnen der Parzellen 1-5 sind daher bis zur Erschließungsstraße vorzuführen.

4. Landschaft

Das neue Baugebiet grenzt im Süden und Osten an landschaftliche Nutzflächen und eine Hofstelle an. Von den umliegenden landschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern im Rahmen der GRZ zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landschaftlicher Saisonzeiten - der Fall sein. Die Nutzung des Flurwegs 334 durch landschaftliche Maschinen ist ebenso zu dulden.

5. 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.

6. Schutzzone um die 20-kV-Freileitung

Über die geplanten Parzellen 1 und 2 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.

7. Bodenschutz, Schutz des Mutterbodens

- a) Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Meten 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 Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
- d) Des Weiteren ist die Bodenvorgelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB), unter Beachtung der notwendigen Vorkehrungen innerhalb des Wasserschutzgebietes.

8. Schutzzone längs 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 Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

9. 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 30.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.10.2014 bis 07.11.2014 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2016 erfolgte mit Schreiben vom 20.07.2016.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2017 bis 25.09.2017 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2017 bis 25.09.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.08.2018 wurde mit der Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange und die Behörden wurden am erneut beteiligt.

7. Die Gemeinde..... hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

....., den

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Im Lehen" Maßstab 1 : 1.000

