

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "Ortskern Hofstetter Siedlung" umfasst die Grundstücke Flurstück-Nr. 1289/8, 1289/9, 1289/10, 1289/17, 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, 1272/1, 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 FlNr. 350 der Gemarkung Böhmfeld.

I. Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2, § 17 und § 20 BauNVO)

- a) maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
(Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 25 % zugelassen)
- b) maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6
- c) Als Mindestgrößen für Baugrundstücke werden festgesetzt:
Einzelhaus (je Einzelhaus maximal 2 WE): 500 m²
Doppelhaushälfte (je Doppelhaus max. 1 WE): 250 m²
Hausgruppen und Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten (je Hauseinheit bei Hausgruppen max. 1 WE): n x 250 m²
(n = die Zahl der Hauseinheiten; WE = Wohneinheit)
- d) Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung bzw. als Hausgruppen.

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

- a) maximal zulässige Wandhöhen: E + I + DG : max. 7,00 m
E + DG : max. 4,80 m
Bei einer Wandhöhe zwischen 4,80 und 7,00 m und einer Dachneigung zwischen 20° und 29° ist auch die Bauweise E + DG zulässig.

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 Maßpunkt ist wie unter a) beschrieben anzusetzen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten und haben Vorrang gegenüber den festgesetzten Baugrenzen.
- b) Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Entlang öffentlicher Straßen müssen sie einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücks-grenze einhalten, sofern nicht ein größerer Abstand auf Grund anderer Vorschriften (z.B. Abstandsflächen) erforderlich ist.
- c) Bebaute Grundstücke dürfen nur so geteilt werden, dass für alle entstehenden Teil-flächen das vor der Teilung zulässige Maß der Nutzung des gemäß Punkt 1 anrechen-baren Gesamtgrundstücks nicht überschritten wird.

5. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

- a) Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich muss mindestens 5,0 m betragen.
- b) Der Stauraum vor der Garage darf nicht eingefriedet werden.
- c) Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Böhmfeld ist zu beachten.
- d) Die Länge der Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden darf insgesamt 9 m an einer Grundstücksseite nicht überschreiten.
- e) Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer in der Dachneigung des Wohngebäudes oder Pultdächer von 0° bis 12° zulässig. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- f) Die Zufahrten dürfen nur im unumgänglichen Maß versiegelt werden, die Stellplätze und Zufahrten sollen mit versickerungsfähigem Belag versehen werden.

6. Dächer Hauptgebäude

- a) Als Dachformen für Hauptgebäude sind gleichschenkelige Satteldächer zugelassen. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- b) Zulässige Dachneigung Hauptgebäude: Satteldach [E+DG] 30°-40° und [E+DG] 15°-29°.
- c) Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
- d) Dachgauben sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 30° (nur E+DG-Bebauung) zugelassen. Der First von Zwerggiebeln muss mindestens 50 cm niedriger als der First des Hauptgebäudes sein. Die Summe der Dachgauben breiten darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First muss unter dem Hauptfirst liegen.
- e) 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.
- f) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind legend auf der Dachfläche zu bauen oder in das Dach zu integrieren, eine Aufständerung ist nur bei Anlagen auf Nebengebäuden zulässig.
- g) Der Dachvorsprung beträgt allseits max. 50 cm. Schräg angeschnittene oder schräg verlaufende Traufen sind unzulässig.
- h) Zur Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind Materialien in den Farben von Kalkplatten-dächern oder in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

7. Äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Holzhäuser sind möglich. Ausgeschlossen sind Naturstammhäuser ohne Verkleidung mit einem Stammdurchmesser größer oder gleich 30 cm.
- b) Außenwände von Holzgebäuden sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Der Putz ist bis zum Boden zu führen.

8. Einfriedungen

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

9. Geländeregulierung

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 0,5 m zulässig.
- b) Zu den Nachbargrenzen (auch öffentlich) sind Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschung auszubilden. Ein 1 m breiter Streifen entlang der Grenze darf jedoch nicht aufgeschüttet bzw. abgegraben werden.
- c) Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanadnetz angeschlossen werden.

II. Hinweise

10. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Melde-pflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DöSchG unterliegen.

20. Wasserwirtschaft

- a) Der schadhose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit von Gebäuden erhalten bleiben. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist vor allem im Bauzustand zu beachten.
- b) Sollen sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- c) Unbelastetes Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert oder als Brauch-wasser genutzt werden. Bei nicht ausreichender Versickerungsfähigkeit oder alternativ: sind Zisternen zur Rückhaltung möglich. Je 50 m² Dachfläche soll 1 m³ Stauraum vorgesehen werden. Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungs-flächen zu reduzieren. Sickerschächte sind nicht erlaubt.
- d) Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- e) Der Planbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III.
- f) Manche Maßnahmen und Handlungen gemäß der Verordnung zum Wasserschutzgebiet sind eingeschränkt oder verboten.

30. Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saison-arbeiten - der Fall sein.
Für die o. g. Randflächen bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind bei Bepflanzungen die Abstände nach § 48 ABGG anzuwenden. Danach ist ein Mindestabstand von 4 Metern bei über 2 m hohen Bäumen einzuhalten, um die künftige Beschattung durch Bäume zu vermeiden.

30. Altlasten

Auf der Planfläche sind keine Altlasten bekannt. Sollen bei der Durchführung von Baumaßnahmen Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Eichstätt SG Umweltschutz (SG44) zu benachrichtigen.

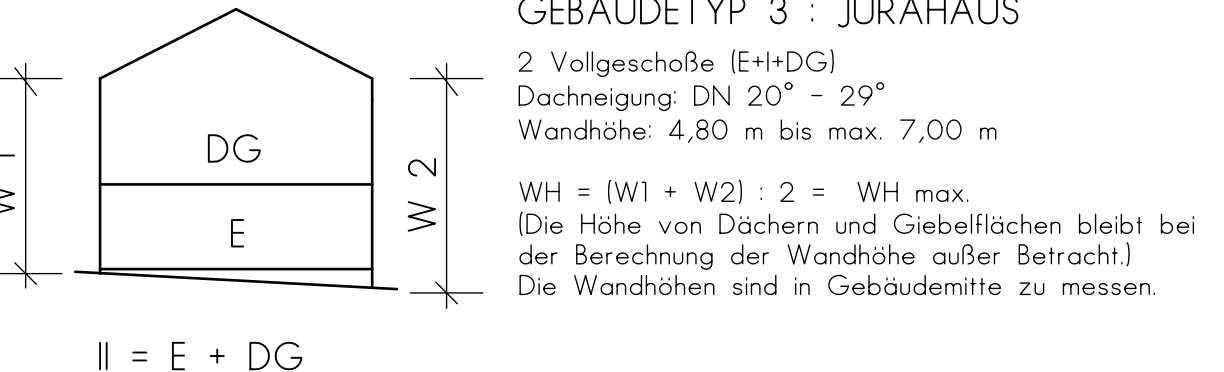
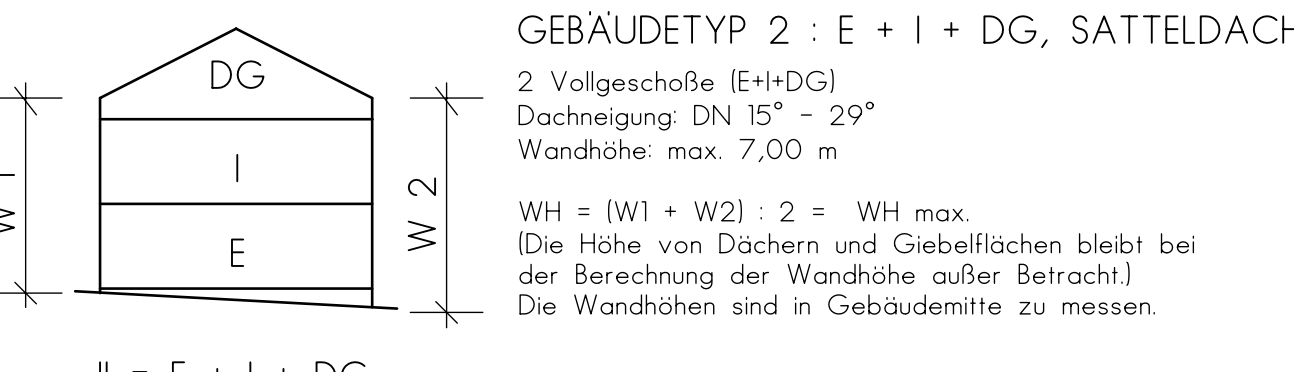
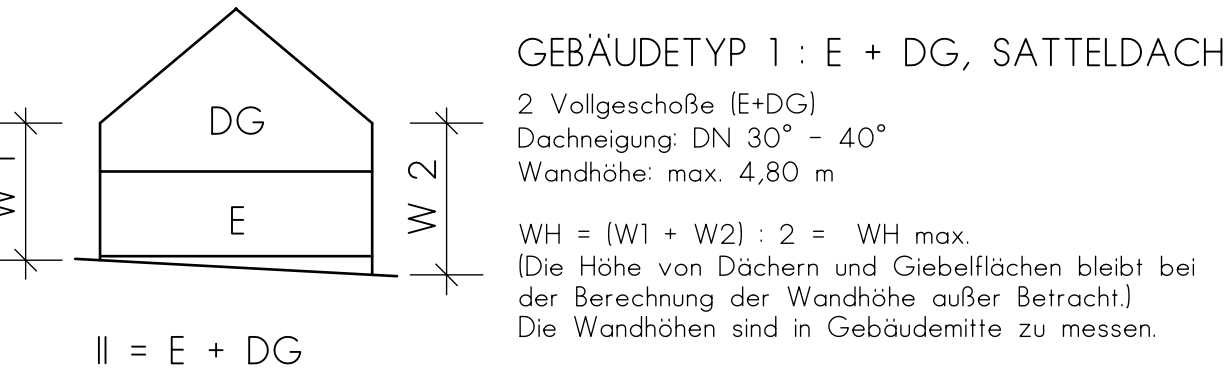
40. Gebäude

- a) Reihenhäuser sollen auch in hängigem Gelände eine durchgehende Firstlinie aufweisen. In kurzen Abständen abgetreppte Dächer wirken keinstilig und sind darfuntypisch.
- b) Hauptgebäude sollen auf rechteckigem Grundriss errichtet werden. Der First soll parallel zur längeren Gebäudesseite verlaufen.
- c) Gemauerte und dekorative Putze sollen nicht verwendet werden.

50. Freiflächen

- a) Je angefangener 100 m² Neuversiegelung soll ein Laubb Baum gepflanzt werden.
- b) Bestehende Baumgruppen sollen möglichst erhalten werden. Neue Baukörper sollten so eingefügt werden, dass die vorhandenen Vegetationsflächen möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- c) Bei der Umgestaltung von bestehenden Anwesen sollte eine Reduzierung der versiegelten Flächen angestrebt werden. Bei großen fensterlosen Flächen wird eine Begrünung mit Selbstklimmern oder rankenden Pflanzen empfohlen.
- d) Zu den öffentlichen Flächen sollen Einfriedungen als senkrechte Latenzäune ohne durchgehende Sockel ausgeführt werden.

QUERSCHNITT GEBÄUDE Typen M 1 : 250

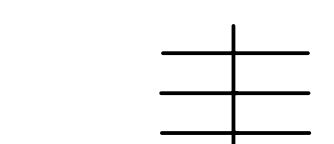


III. Festsetzungen durch Planzeichen

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



20. Nutzungsschablone

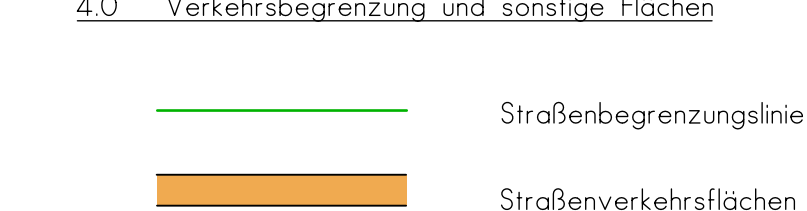


21. Maß der baulichen Nutzung

	E + I + DG = II		0,4	Grundflächenzahl
	E + DG = II		0,6	Geschossflächenzahl
SD	15° - 29° bei E + I + DG = I		SD	Satteldach
	30° - 40° bei E + DG = II		o	Offene Bauweise

30. Überbaubare Grundstücksfläche

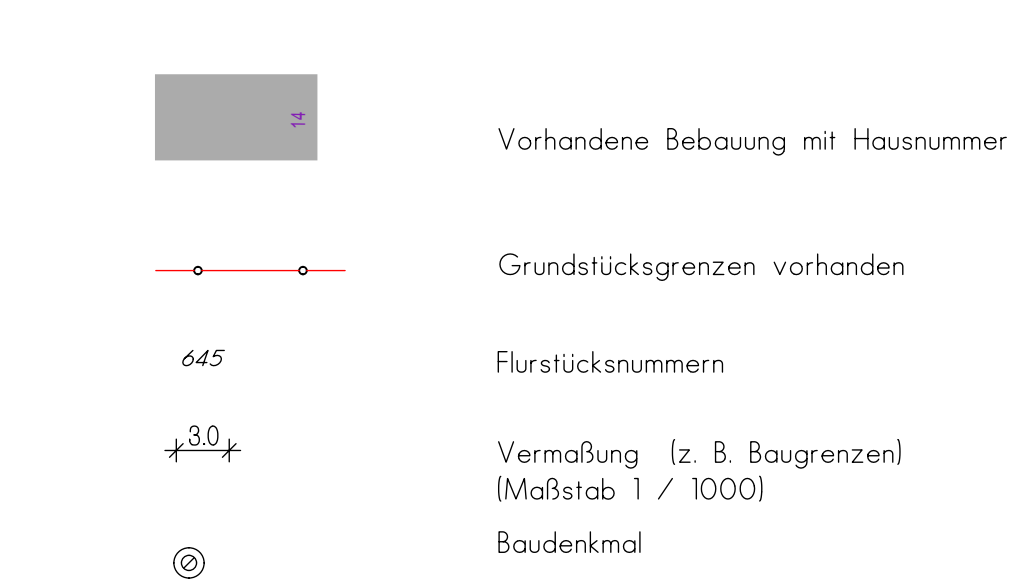
40. Verkehrsbegegnung und sonstige Flächen



50. Wasserschutzgebiet W III



IV. Planliche Hinweise



D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.03.2017 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 14 "Ortskern Hofstetter Siedlung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2018 bis 20.10.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Böhmfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Ausgefertigt
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 14 "Ortskern Hofstetter Siedlung" ist damit in Kraft getreten.

Gefertigt:
Eichstätt, 07.01.2019

ARCHITEKTURBURO BOHM
AIM WEINBERG 21
89072 EICHSTÄTT
Tel. 08421/907670 Fax: 9076729
www.architekturburo-bohm.de

EINFACHER
BEBAUUNGSPLAN NR. 14
"ORTSKERN HOFSTETTER SIEDLUNG"
GEMEINDE BÖHMFELD