

Gemeinde Böhen ; (Entwurf 05.06.2019)

Satzung

Bebauungsplan

Wohngebiet „Im Tal“

Der Gemeinderat der Gemeinde Böhen hat in öffentlicher Sitzung am den Bebauungsplan Wohngebiet „Im Tal“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 1, 2, 8, 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831),
2. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl S. 296, 300)
3. Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82-115), zuletzt geändert am 13.12.2016 (GVBl S. 372)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplans Wohngebiet „Im Tal“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Der Bebauungsplan Wohngebiet „Im Tal“ besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom2019
und dem
- textlichen Teil vom2019

§ 3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der gezeichnete Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Gemeinde Böhen, den

.....
(Hr. Andreas Meer; 1. Bürgermeister)

INHALTSÜBERSICHT

A	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 3 BauNVO)	4
1.	Nutzungsart	4
2.	Nutzungsmaß	4
3.	Bauweise	4
4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
5.	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)	5
6.	Grünordnung.....	5
7.	Planbereich.....	5
B	Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	6
1.	Stellplätze / Garagen	6
2.	Baugrubenaushub.....	6
4.	Drainagen / Ableitung Hangwasser	6
5.	Entwässerung	6
6.	Pflanzgebote.....	6
7.	Archäologie.....	6
8.	Einfriedungen.....	7
9.	Dachformen	7
10.	Baugrund.....	7
11.	Sichtdreiecke	7
12.	Sammelstelle Mülltonnen	7
13.	Schallschutz.....	7
	BEGRÜNDUNG	
1.	Anlass der Aufstellung	9
2.	Übergeordnete Planung	9
3.	Städtebauliche Entwicklung	9
4.	Zukünftige Nutzung.....	9
5.	Abwägung.....	9
6.	Erschließung.....	10
7.	Grünordnung.....	10
8.	Flächenbilanz.....	10
9.	Kosten.....	10
10.	Realisierung	10
	VERFAHRENSVERMERKE	11

TEXTTEIL WOHNGEBIET „IM TAL“

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 3 BauNVO)

1. Nutzungsart

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen des §4 Abs.2; 2. und 3. ebenso wie §4 Abs. 3 sind ausgeschlossen.

2. Nutzungsmaß

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1. und 4. BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.
Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,9.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 3 BauNVO)

Es sind Gebäude mit 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Untergeschoss zulässig.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die Gebäude müssen entsprechend der vorgegebenen Firstrichtung gestellt werden.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 4., 18 (1) BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,70m -
gemessen ab der Fertigfußbodenhöhe UG bis Oberkante First.

Die Fertigfußbodenhöhe EG im südlichen Baufenster und die Fertigfußbodenhöhe UG im südlichen Baufenster dürfen max. 30cm über zugeordneten Oberkante Erschließungsstraße liegen.

Die Kniestockhöhe darf max. 1,20m gemessen ab Fertigfußbodenhöhe Dachgeschoss betragen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 Bau NVO)

Es gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2. BauGB)

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil.
Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach §14 BauGB, wie auch Garagen zulässig.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

6. Grünordnung (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Die nicht überbauten Flächen (Garten- und Grünflächen) sind grundsätzlich landschaftsgärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern, Stauden oder Rasen zu begrünen. Mindestbegrünung: je angefangene 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Baum der folgenden Artenlisten zu pflanzen. Die vorzunehmenden Pflanzungen stellen u. a. einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Biodiversität dar und sind deshalb dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenliste - Großbäume

Mindestqualität: Hochstämme 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm mit Ballen.

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus in Sorten	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Tilia platyphyllos in Sorten	Sommerlinde

Artenliste - Mittelgroße Bäume

Mindestqualität: Hochstämme 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm mit Ballen.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Artenliste - Obstbaum-Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm ohne Ballen.

Apfel
Birne
Zwetsche und Pflaume
Kirsche

Im öffentlichen Bereich sind als straßenbegleitende Maßnahme 3 Bäume der Artenliste „Großbäume“ oder „mittelgroße Bäume“ zu pflanzen. Es gelten dabei die FFL-Gütebestimmungen.

Gleichförmige Baum- und Strauchpflanzungen aus Nadelhölzern (z.B. Thuja, Zypresse, Fichte) oder immergrünen Laubgehölzen (z.B. Kirschlorbeer, Buxbaum) sind nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig sind Stein- und Kiesflächen über 2 m² Fläche außerhalb von Wegeflächen.

7. Planbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes s. zeichn. Teil.

B Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Stellplätze / Garagen

Die nach BayBO notwendigen Stellplätze sind bei Bauantragsstellung nachzuweisen.

2. Baugrubenaushub

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren.

3. Bodenversiegelung

Auf den Grundstücken sind so wenig Flächen wie möglich zu befestigen und zu versiegeln. Für Park- und Stellplätze, sowie Verkehrsflächen sind versickerungsfähige Oberflächen herzustellen. Weitere zulässige, befestigte Flächen sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden oder im Gefälle so zu gestalten, dass sie über seitlich gelegene breitflächig angelegte Versickerungseinrichtungen unter Ausnutzung der belebten Bodenschichten entwässert werden können.

4. Drainagen / Ableitung Hangwasser

Drainagen sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Das bei Starkregen abfließende Hangwasser ist durch eine entsprechende Muldenausbildung auf der Südseite der obenliegenden Grundstücke durch die Bauwerber abzufangen. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist diese Mulde an die Entwässerungseinrichtungen anzuschließen.

5. Entwässerung

Eine Versickerung der Regenwässer ist auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Die Dachwässer und auch die Oberflächenwässer der Straße werden über einen Regenwasserkanal in den Rohrbach als Vorflut eingeleitet.

Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) liegen, dürfen gemäß DIN 1986 nur über eine automatisch arbeitende Hebeanlage rückstaufrei der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

6. Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Nutzung der Flächen zu erfüllen.

7. Archäologie

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der

Grundstücke, sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art.8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde gemacht werden (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz-Staketenzäune und Maschendrahtzäune auch zwischen den Grundstücken zulässig. Durchgehende Fundamente (zur Befestigung von Zaunsäulen) bzw. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Die Einfriedungen sind Kleintierdurchlässig anzulegen.

9. Dachformen

Im Baugebiet ist als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 28°-45° zugelassen. Dachgauben dürfen nicht mehr als 1/3 der Dachlänge einnehmen.

10. Baugrund

Für das Baugebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt.
Auf Grund der anstehenden Böden ist mit schwierigen Gründungsverhältnisse zu rechnen, die entsprechende Sondergründungsmaßnahmen bedingen können.
Eine Versickerung der Dachwässer ist nicht möglich.
Zudem ist mit Schichtenwasser beim Baugrubenaushub zu rechnen.
Der Bauwerber soll unbedingt das Gutachten bei der Gemeinde einsehen.

11. Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Straße „Am Kirchberg“ sind Sichtdreiecke eingetragen. Diese liegen vollständig auf den Straßenflächen und bedingen somit keine Einschränkungen.

12. Sammelstelle Mülltonnen

Da eine Einfahrt des Müllfahrzeuges in die Erschließungsstraße auf Grund der unzureichenden Wendemöglichkeit im Bereich des Wendehammers nicht möglich ist, wird eine Sammelstelle für die Mülltonnen ausgewiesen. Am jeweiligen Leerungstag müssen die Anwohner ihre Tonnen dort zur Leerung bereit stellen.

13. Schallschutz

Die Aufenthaltsräume der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A), tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) eingehalten wird.

Die von einer Überschreitung der Beurteilungspegel betroffenen Fassaden sind entsprechend der Nummerierung im Zeichnungsteil IO-1.

Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann an den gekennzeichneten Fassaden der erforderliche Schutzanspruch auch durch nicht öffnende Fenster der dahinter liegenden Aufenthaltsräume oder vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien bzw. vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern diese keinen Aufenthaltsraum im Sinne der BayBO darstellen. Im Falle von baulichen Maßnahmen wie vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen müssen diese einen Mindestabstand zum jeweiligen Fenster der dahinter liegenden Aufenthaltsräume von mehr als 0,5 m aufweisen. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Eignung der vorgesehenen Konstruktion zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den dahinter liegenden Aufenthaltsräumen nachzuweisen.

Für an den gekennzeichneten Fassaden dann mögliche Schlaf- und Kinderzimmer, sind geeignete Maßnahmen zur Belüftung, wie eine lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit oder schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen. Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von dezentralen oder zentralen Raumlufteinrichtungen vorgesehen wird.

Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete anderweitig nachgewiesen wird.

BEGRÜNDUNG (§9/Abs.8 BauGB)

1. Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Böhen kann momentan keine Flächen für die angestrebte Wohnnutzung anbieten. Auf Grund der hohen Nachfrage, auch aus der Dorfbevölkerung heraus, möchte sie nun das überplante Wohngebiet am Kirchberg als Abrundung der Siedlungstätigkeit in diesem Bereich erschließen.

Da das Vorhaben kleiner 10.000 m² ist wird der Verfahrensweg nach §13b verfolgt.

2. Übergeordnete Planung

Die Gemeinde Böhen verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Eine Aufstellung wird auf Grund der maßvollen baulichen Entwicklung als nicht sinnvoll angesehen.

3. Städtebauliche Entwicklung

Das vorliegende Gelände wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Im Norden liegt bereits Wohnbebauung an. Der westliche Bereich ist von einem nicht störenden Gewerbe (Bau von Schaltschränken) begrenzt. Der LKW-Verkehr findet hier ausschließlich zur Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) in begrenztem Umfang statt. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, wobei der Hof selbst nicht mehr bewirtschaftet wird.

Das stark von Süden nach Norden fallende Gelände wird weiter im Süden dann von einem Wald abgegrenzt. Der Topographie entsprechend werden die Gebäude mit ausgebautem Untergeschoss in das Gelände eingepasst.

4. Zukünftige Nutzung

Die ausgewiesene Gesamtfläche beträgt ca. 4.840 m².

Die Grundstücke werden über einen Stichweg von der Straße „Am Kirchberg“ aus erschlossen. Am Ende der Erschließungsstraße wird ein Wendehammer mit Wendemöglichkeit für PKW ausgebildet.

Das bebaubare Areal wird als Wohngebiet eingestuft.

Es werden mögliche Grundstückszuschnitte von ca. 500 bis 650 m² angestrebt.

5. Abwägung

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um eine Ortsrandlage, die allseitig von bestehenden Gebäuden und südlich vom Waldrand eingefasst wird.

Durch die Planung erfährt das Siedlungskonzept in diesem Bereich eine Vervollständigung.

Die von den anliegenden Grundstücken mit landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen ausgehenden ordnungsgemäßen Emissionen sind hinzunehmen.

6. Erschließung

Das Baugebiet wird über eine Stichstrasse von der Straße „Am Kirchberg“ aus mit Wendemöglichkeit für PKW erschlossen.

Die Straße wird mit einem Querschnitt von 6,50m ausgebaut.

Die Oberflächenentwässerung der Straße, wie auch die Entsorgung des Niederschlagswassers aus den Grundstücken erfolgt über einen noch zu erstellenden Regenwasserkanal in den Rorbach als Vorflut. Die Gemeinde Böhen untersucht derzeit in Abstimmung mit dem Landratsamt die Einleitungsmengen in den Rohrbach. Eventuell wird hier noch eine Regenrückhalteeinrichtung vorgesehen.

An die bestehende Schmutzwasserkanalisation kann angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

An das Stromnetz kann angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

7. Grünordnung

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Grünordnung.

8. Flächenbilanz

Fläche Bplan Umgriff = 4.840 m²
davon :

Verkehrsfläche = 1.360 m²
- Strasse Bestand 250 m²
- Strasse Neu 1.010 m²

Baugrundstücke = 3.270 m²

Grünflächen öffentlich = 210 m²

9. Kosten

Die Gemeinde trägt in vollem Umfang die Kosten für die Planung und Erschließung und die Planung. Die entstandenen Kosten werden nach BauGB umgelegt.

Die Kosten für Kanalisation und Wasser werden nach gemeindlicher Satzung erhoben.

10. Realisierung

Auf Grund der aktuellen Nachfrage wird mit einer Realisierung innerhalb der nächsten 5 Jahre gerechnet.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	§2 (1) S. 1 BauGB	am 02.08.2018
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§2 (1) S. 2 BauGB	am 10.08.2018
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	§4 BauGB	am 12.10.2018
Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss	§3 (2) S.1 BauGB	am 06.06.2019
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	am ...
Öffentliche Auslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	§10 (1) BauGB §74 (7) LBO	am
Bekanntmachung und In-Krafttreten	§10 (3) BauGB	am

Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Er wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der gezeichnete Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.