

Gemeinde Böhen ; (Vorentwurf 24.09.2021)

Satzung

Bebauungsplan

Wohngebiet „Im Tal“ _ 1.Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Böhen hat in öffentlicher Sitzung am2021 den Bebauungsplan Wohngebiet „Im Tal“ _ 1.Änderung aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 1, 2, 8, 9, 10,13a und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939),
2. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl S. 286)
3. Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82-115), zuletzt geändert am 23.06.2021 (GVBl S. 352)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl I, S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) , zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Änderung der Planzeichnung gem. dem zeichnerischen Teil vom

Es gelten die textlichen Festsetzungen der genehmigten Planfassung vom 12.09.2019 mit nachfolgenden Änderungen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplans Wohngebiet „Im Tal“_ 1.Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Der Bebauungsplan Wohngebiet „Im Tal“_ 1.Änderung besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom2021.
und dem
 - textlichen Teil vom2021.

§ 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)

TEXTTEIL WOHNGEBIET „IM TAL“

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

Keine Änderungen

B Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Passus zur Sammelstelle Mülltonnen entfällt, da durch die neue Straßenführung die Durchfahrt des Müllfahrzeuges gewährleistet ist.

~~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 bereitstellen.~~

BEGRÜNDUNG (§9/Abs.8 BauGB)

1. Anlass der Änderung

Die Gemeinde Böhen konnte weitere Grundstücke im direkten Anschluss an das bestehende Baugebiet erwerben, die als sinnvolle Arrondierung der Wohnbauflächen genutzt werden können. Daher wird der Bebauungsplan entsprechend erweitert, Da das Vorhaben kleiner 10.000 m² ist wird der Verfahrensweg nach §13b BauGB 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

Die Erweiterungsfläche westlich des ursprünglichen Bebauungsplanes wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.
Hier sind prinzipiell Einfamilienhäuser vorgesehen.

4. Zukünftige Nutzung

Die ausgewiesene Gesamtfläche beträgt ca. 6.430 m² (4.840 m² zuzügl 1.590 m² 1.Änderung)
Die Grundstücke werden über einen von der Straße „Am Kirchberg“ aus erschlossen. Die Erschließungsstraße mündet in die bestehende Zufahrt Fl. Nr. 971/2 ein. Diese erhält noch zusätzlich eine Ausweichbucht.
Das bebaubare Areal wird als Wohngebiet eingestuft.
Es werden mögliche Grundstückszuschnitte von ca. 500 m² angestrebt.

5. Abwägung

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um eine Ortsrandlage. Da diese jedoch in Art und Umfang lediglich eine maßvolle Erweiterung (2 Bauplätze) des ursprünglichen Bebauungsplanes darstellt hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungskonzept oder landesplanerische Belange.
Die von den anliegenden Grundstücken mit landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen ausgehenden ordnungsgemäßen Emissionen sind hinzunehmen.

6. Erschließung

Das Baugebiet wird über eine Strasse von der Straße „Am Kirchberg“ aus erschlossen. Die Erschliessungsstrasse mündet in die bestehende Zufahrt Fl.Nr. 971/2 ein. Diese Zufahrt erhält eine Ausweichbucht.

7. Grünordnung

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Grünordnung.

8. Flächenbilanz

Fläche Bplan Umgriff gesamt	=	<u>6.320 m²</u>
Bestand Bebauungsplan	=	4.840 m ²
1. Änderung Bebauungsplan davon :	=	<u>1.590 m²</u>
Verkehrsfläche	=	490 m ²
- Strasse Bestand 120 m ²		
- Strasse Neu 340 m ²		
- Ausweichbucht 30 m ²		
Baugrundstücke	=	1.010 m ²
Grünflächen öffentlich	=	90 m ²

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

Änderungsbeschluss	§2 (1) S. 1 BauGB	am2021
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	§4 BauGB	am2021
Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss	§3 (2) S.1 BauGB	am2021
Beschluss über die Änderung des Entwurfes; Auslegungsbeschluss	§3 (2) S.1 BauGB	am2021
Öffentliche Auslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	Vombis
Satzungsbeschluss	§10 (1) BauGB	am
Genehmigung Landratsamt	§10 (2) BauGB	am
Bekanntmachung und Inkrafttreten	§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.