

Bebauungsplan "Sebastian-Kneipp-Straße", Gemeinde Boos



- ### HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- 123/4 Flurstücksnummer
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - geplante Haupt- und Nebengebäude
 - Höhenlinien (Höhenangabe in müNN)
 - Fußweg
 - geplanter Entwässerungsgraben
 - Grunddienstbarkeit Kanal/Wasser
 - Graben
 - Baum Bestand - prägende Einzelbäume (3 Eichen, 1 Esche)

11. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
12. Niederschlagswasserbewirtschaftung
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll soweit als möglich dem Entwässerungsgraben/Vorflut zugeführt werden. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sowie das Baugrundgutachten als Anlage der Begründung sind zu beachten.
 Private Grundstücksflächen: Zur Kompensation der Abflussbeschleunigung bei Einleitung in den Mischwasserkanal/Entwässerungsgraben ist das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen sind so auszugestalten, dass sie den für die Rückhaltung erforderlichen Volumenanteil selbständig durch langsame Teilentleerung nach dem Regenereignis freigeben.
13. Aufgrund der topographischen Lage sowie durch auftretende Starkregenereignisse können Gefährdungen durch wildabfließendes Hang- und Schichtwasser auftreten.
14. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nagelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntblaubige Arten, soll verzichtet werden.
15. Sofern die Wärmeversorgung außerhalb von Gebäuden durch Luftwärmepumpen erfolgt, wird auf folgendes hingewiesen:
 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:
 - Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB (A) 45, Mindestabstand 4 m
 - Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB (A) 50, Mindestabstand 7 m
 - Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB (A) 55, Mindestabstand 13 m
 Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Gemeinde Boos erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

"Sebastian-Kneipp-Straße"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 16.07.2018 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 17.09.2018, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig.
- MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Vor Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Für Carports (überdachte Stellplätze) gilt ein Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie.
- $0,4$ maximale Grundflächenzahl
- $0,7$ maximale Geschossflächenzahl
- II maximal zwei Vollgeschosse
- GH=10,5m maximal Gebäudehöhe
 Die max. Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut) gemessen. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Gebäudehöhe ist die Erdgeschossrohußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
- Die Höhe des Erdgeschossrohußbodens darf die Höhe der Erschließungsstraße (s.h. Eintrag in Planzeichnung) um max. 0,5 m überschreiten.
- $573,1$ geplante Höhe Fahrbahnoberkante Erschließungsstraße in Meter über NN
- Geländeaufschüttungen sind bis zur Höhe des Erdgeschossrohußbodens zulässig.
- SD $30^\circ-45^\circ$ Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
- WD/ZD $15^\circ-25^\circ$ Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walmdach und Zelt Dach
- o offene Bauweise

- Einzelhäuser zulässig
- Doppelhäuser zulässig
- Es gelten die Abstandsvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- Die Anzahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden beträgt gemäß § 9 Abs. 1 BauGB max. 2 WE pro Einzelhaus und max. 1 WE pro Doppelhaushälfte.
- Auf der privaten Grundstücksfläche sind je Wohnung (WE) mindestens 2 Stellplatzmöglichkeiten nachzuweisen.
- Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben ab einer Dachneigung von 30° , wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 1,0 m betragen.
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche - Straßenbegleitgrün/Entwässerungsgraben
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
- Pro Baugrundstück mit einem Einzelhaus ist mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbau zu pflanzen. Pro Baugrundstück mit Doppelhausbebauung ist pro Doppelhaushälfte ein solcher Baum zu pflanzen. Ein Verschub der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.
 Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen
 Winterlinde Tilia cordata Juglans regia
 Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus Eberesche (Vogelbeere) Sorbus aucuparia
 Spitz-Ahorn Acer platanoides Esche Fraxinus excelsior
 Stiel-Eiche Quercus robur Hainbuche Carpinus betulus
 Birke Betula pendula
 Obstbäume (bewährte Lokalsorten)
- Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen und Hecken mit einer maximalen Höhen von 1,2 m zulässig. Mauern sind generell nicht zulässig. Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 0,15 m über OK Gelände zulässig.
- Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu erstellen (z. B. Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Gemeinde Boos hat in der Sitzung vom 09.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan "Sebastian-Kneipp-Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 20.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2018 bis 28.05.2018 im Rathaus der Gemeinde Boos öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2018 bis 28.05.2018 beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 24.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.08.2018 bis 29.08.2018 im Rathaus der Gemeinde Boos öffentlich ausgelegt.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.08.2018 bis 29.08.2018 beteiligt.

Die Gemeinde Boos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.09.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.07.2018 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 17.09.2018 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

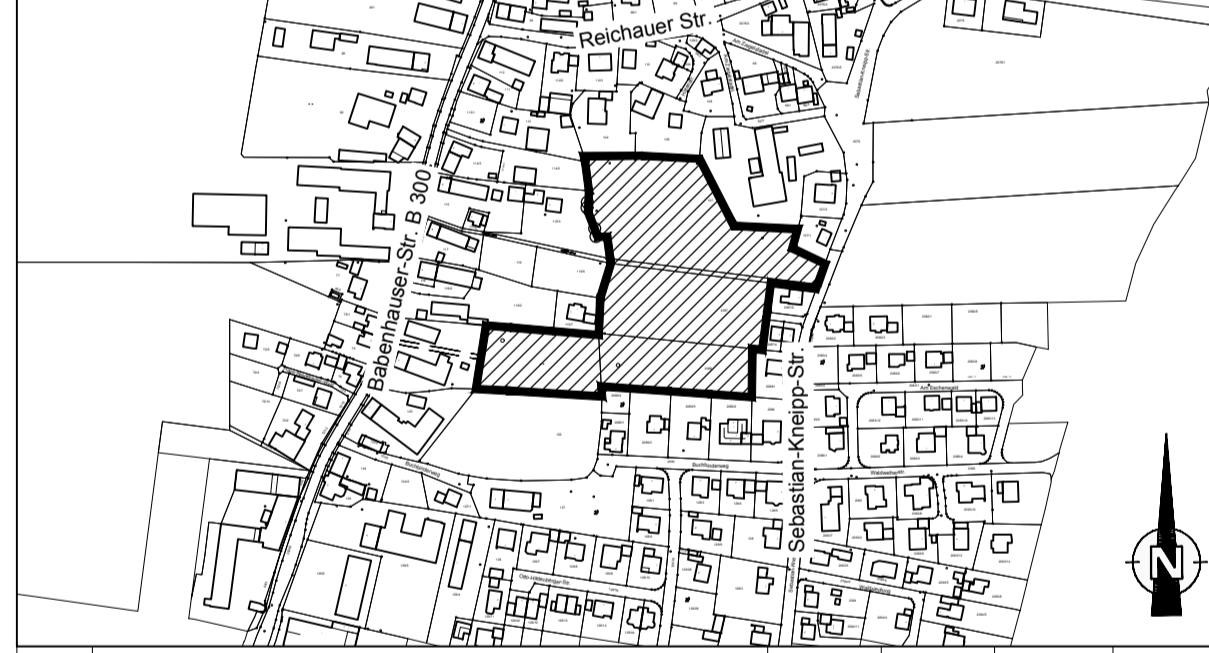
Boos, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Boos, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



D					
C					
B					
A	redaktionelle Änderungen/Ergänzungen	FU	HL	<i>SH</i>	17.09.2018
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITET PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY:	GEPRÜFT CHECKED BY:	DATUM DATE

AUFTRAGSGEBER: ORDERED BY: Gemeinde Boos/KFB

PROJEKT TITEL: PROJECT TITLE: Bebauungsplan "Sebastian-Kneipp-Straße"

PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:

PROJEKT-NR.: PROJECT NO.: 708-405-KCK

MASSSTAB: SCALE: 1 : 1000

BEARBEITET PRINCIPAL: KAI/FU

GEZEICHNET DRAWN BY: HL

GEPRÜFT CHECKED BY: *SH*

DATUM DATE: 16.07.2018

ZEICHNUNG-NR.: DRAWING NO.:

Planungsbüro Kling Consult, Burggraben 30, 86381 Krumbach, Tel. 0 82 82 / 9 94 - 0 Fax 0 82 82 / 9 94 - 110 KCB@klingconsult.de www.klingconsult.de