

# Bebauungsplan "Am Meisterweg"



<b>WA</b>	
0,4	II
0,6	o
SD 30°-45° PD 5°-15° PDgl 10°-30° ZD 10°-20° WD 20°-40° KWD 20°-40°	max. 2 WE EFH max. 0,5 m GH max. 9,0 m GH max. PD 8,0 m

Lagesystem: UTM - Koordinaten der Zone 32

Die Gemeinde Boos erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

## "Am Meisterweg"

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

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Straße 30, 86381 Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
 zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 nicht zulässig sind:
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- 0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (siehe Planeinschrieb)
- 0,6 Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (siehe Planeinschrieb)
- II max. 2 Vollgeschosse
- Zulässige Dachform für Hauptgebäude bei zwei Vollgeschossen (siehe Planeinschrieb)
 

SD	Satteldach
PD	Pultdach
PDgl	Pultdach gegenläufig
ZD	Zeltdach
WD	Walmdach
KWD	Krüppelwalmdach
- Zulässige Dachneigungen bei Dachformen für Hauptgebäude
 

30° - 45°	Zulässige Dachneigung (DN) bei Satteldächern
5° - 15°	Zulässige Dachneigung (DN) bei Pultdächern
10° - 30°	Zulässige Dachneigung (DN) bei gegenläufigen Pultdächern
10° - 20°	Zulässige Dachneigung (DN) bei Zeltedächern
20° - 40°	Zulässige Dachneigung (DN) bei Walm- und Krüppelwalmdächern
- Eingangsbüddelungen sind von diesen Einschränkungen freigestellt. Bei Garagen und untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer möglich.

- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens:
 

EFH max. 0,5 m	Maximal zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe talseitig über dem natürlichen Gelände
----------------	--

 Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird in der Mitte der talseitigen Hauptgebäude-seite gemessen. Oberer Bezugspunkt ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Unterer Bezugspunkt ist die vor der Abgrabung oder Aufschüttung vorhandene Höhe des natürlichen Geländes.
- Zulässige Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform und Vollgeschossezahl
 

2 Vollgeschosse:	GH max. = 9,0 m	Die max. Gebäudehöhe beträgt 9,0 m über der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, davon abweichend beträgt die max. Gebäudehöhe für die Dachformen Pultdach 8,0 m über dem natürlichen Gelände.
------------------	-----------------	--

 Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten, etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe geringfügig überschreiten.
- Je Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig
- Widerkehre sind zulässig. Die Dachneigung (DN) des Widerkehrs muss der DN des Hauptgebäudes entsprechen. Widerkehre sind nur bei einer DN von 20° und mehr zulässig.
- Zulässig sind Dachgauben mit einer maximalen Breite von 2,5 m, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Dachgauben sind nur bei einer DN von 20° und mehr zulässig.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig. Ausnahmsweise sind abweichende Neigungen und Abstände zur Dachhaut zulässig.
- Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in ziegelroten bis rotbraunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig. Flachdächer sind hiervon abweichend zwingend mit einer Dachbegrenzung zu versehen, wenn sie nicht zur Erzeugung regenerativer Energie genutzt werden.
- Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Großflächige Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spallklinker, Waschbeton sowie grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Gemeinde an der Stelle der Leistung Schilder zur Anzeige der Berufsausübung an den Hauseingängen bzw. Einfriedungen zugelassen werden, wenn ein besonderes Informationsbedürfnis besteht und das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird.
- Es sind mind. 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
- Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Zwischen Garage oder überdachtem Stellplatz (Carpport) und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Erschließung des Baugrundstückes dient, ist ein Abstand von mind. 6,0 m einzuhalten.
- Die Dachneigung der Nebenanlage oder Garage darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.
- Geländeauffüllungen sind bis max. auf die Höhe der Erdgeschoss-Rohfußbodenoberkante des Hauptgebäudes zulässig. Abgrabungen sind bis max. 0,5 m zulässig.
- Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind in einem Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) und mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante zulässig. Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung von Baugrundstücken nicht zulässig. Die außerhalb der Einfriedung liegenden Grundstücksflächen sind mit einem Landschaftsrasen zu begrünen. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mind. 10 cm herzustellen und dauerhaft zu sichern.
- Die Zufahrten zu den Garagen und Carports sowie Stellplätze auf privaten Grundstücken sind in wasserdrurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Drainpflasterbeläge, Rasengittersteine) zu erstellen.
- öffentliche Straßenverkehrsfläche

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen  
 Je Baugrundstück ist mindestens ein (siehe Planzeichnung) mittel- oder kleinkroniger standortheimischer Baum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist unmöglich.
- Erhalt von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeintringung  
 Innerhalb der gemäß Planeinschrieb umgrenzten Flächen ist ein Flächenanteil von mind. 50 % mit Sträuchern der festgesetzten Pflanzliste oder pro Grundstück zwei Laubbäume der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu beachten. Im Plan festgesetzte Pflanzstandorte können angerechnet werden. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.
- Pflanzliste:**  
 Mittel- und kleinkronige Bäume  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm  

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Lokalorten) als Hochstamm	

 Sträucher  
 Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm  

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Röter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhut	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora; R. rubrifolia
- Bei allen Pflanz- und Ansaatflächen ist standortheimisches, autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.
- Die Niederschlagswasserentwässerung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal im Meisterweg. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist in Brauchwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von min. 5 m³ zu sammeln.

### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücks-Nr.
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Vorgeschlagene Form der Baukörper
- Gehweg
- Füllschema der Nutzungsschablone  

Art der baulichen Nutzung	maximale Zahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	
Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise
max. zulässige Dachneigung i.V. mit der Dachform	max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe
	max. Gebäudehöhe
- Höhenlinien in Meter über Normalhöhennull (müNN) - Natürliches Gelände

- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden
- Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu versickern.
- Es wird empfohlen, die Hausgärten naturnah zu gestalten und mit freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Obstbäumen (Hochstämme, altbewährte Sorten) wird empfohlen.
- Es wird empfohlen, auf die Anpflanzung von gärtnerischen Ziergehölzen insbesondere bunt-, rotlaubige und gelbtriebige Arten zu verzichten.
- Es wird empfohlen, Stützwände in Natursteinmaterialien herzustellen.
- Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- Bei der Herstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sollten die folgenden DIN-Normen insbesondere zur Vermeidung von Rückstauereignissen beachtet werden: DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke in Verbindung mit DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1 Rückstauverschlüsse für Gebäude Teil 1 sowie DIN EN 751 Dichtmittel für metallene Gewindeverbindungen.
- Die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz und zum vorbeugenden Brandschutz sind zu beachten.
- Die der Planung zugrunde liegenden Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften können in der Verwaltungsgemeinschaft Boos, Fuggerstraße 3, 87737 Boos während der Geschäftszeiten eingesehen werden.
- Es wird auf die gesetzlich erforderliche Einhaltung von Grenzabständen bei Baumpflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken hingewiesen, demnach ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten, wenn die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstückes durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde. (Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)).
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können unvermeidbare zeitweilige Lärm, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
- Bei eventuell auftretendem Hangwasser oder bei Starkregen abfließendem Oberflächenwasser wird darauf hingewiesen, dass jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen hat, dass dieses Wasser auf seinem eigenen Grundstück abgeleitet wird. Zudem wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern.
- 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 und schutzbedürftigen Emissionsorten gemäß DIN 4109 einhalten:
  - Schalleistungspegel der Wärmepumpe L<sub>WA</sub> in dB (A) 45, Mindestabstand 4 m
  - Schalleistungspegel der Wärmepumpe L<sub>WA</sub> in dB (A) 50, Mindestabstand 7 m
  - Schalleistungspegel der Wärmepumpe L<sub>WA</sub> 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.
- Es wird empfohlen, die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

BauGB/Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbaulisteG 2021 vom 10.9.2021 (BGBl. I S. 4147)

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Baulandmobilisierungsg vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

BayBO: Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

GO: Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat von Boos hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den Bebauungsplan "Am Meisterweg" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich im Rathaus der VG Boos ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

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

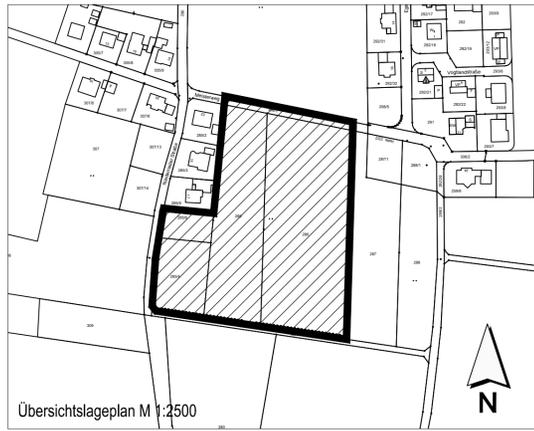
Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Boos, den ..... (Siegel) ..... Unterschrift der 1. Bürgermeisters

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Boos, den ..... (Siegel) ..... Unterschrift der 1. Bürgermeisters



INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	
PROJEKT	<b>Bebauungsplan "Am Meisterweg", Gemeinde Boos</b>
AUFTRAGGEBER	<b>Gemeinde Boos</b> Fuggerstraße 3 87737 Boos
PLANER	<b>Kling Consult GmbH</b> Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110 KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de
PLANART	Entwurf
BEARBEITET:	WT 11.04.2022
GEZEICHNET:	LRSSWSE 11.04.2022
GEPRÜFT:	
MASSSTAB:	1:1000
	3558-405-KCK

Druckdatum: 02.05.22  
 DN A1 (81x1188mm - 0,50mm)  
 Dateiname: S:\03058-052\KCK\_BBP\_Am\_Meisterweg\_Boos\03\_05\_2022\_Technik\_40503\_Technik\03058-405-KCK\_BBP\_Entwurf.dwg, Layer: A1