

GEMEINDE BÖBRACH  
LANDKREIS REGEN  
Fassung vom 24.11.2022



BEBAUUNGSPLAN „KROHÄCKER“  
DECKBLATT NR. 10

VORHABENSTRÄGER:

GEMEINDE BÖBRACH  
ERSTER BÜRGERMEISTER – HR. GERD SCHÖNBERGER  
RATHAUSPLATZ 1  
94255 BÖBRACH

ENTWURFSVERFASSER:

**KEIM PLANUNGSBÜRO**  
FACHRICHTUNG ARCHITEKTUR  
STEFANIE KEIM DIPL. ING. (univ.)  
GOTTLIEB- DAIMLER STRASSE 5 - 94447 PLATTLING



# 1. BEGRÜNDUNG

## 1.1 ALLGEMEINES

Die Keim Projektentwicklung GmbH mit Sitz in 94539 Grafing, Gewerbedorf 7 Petraching beantragte die Änderung des Bebauungsplanes „Krohäcker“ mit Deckblatt Nr. 10. Nach dem Aufstellungsbeschluss erteilte die Keim Projektentwicklung GmbH dem Keim Planungsbüro den Auftrag für die Überplanung des oben genannten Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich der Urfassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krohäcker“. (siehe Anlage 2)

Die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Krohäcker“ soll mit dem Deckblatt Nr. 10 im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

## 1.2 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG/ STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Der aktuell geltende Bebauungsplan Krohäcker wurde im Jahr 1980 rechtskräftig und zuletzt im Jahr 2011 (Deckblatt Nr. 9) in einem Teilbereich geändert. Das Wohngebiet im vorliegenden Geltungsbereich erfährt einen Generationenwechsel.

Um dieses Gebiet für alle Generationen attraktiv zu machen, müssen entsprechende Ausbau- und Gestaltungsmöglichkeiten realisierbar und den heutigen Anforderungen angepasst sein. Dies soll zu einer Durchmischung der Altersstruktur des Gebiets und einer langfristigen Bestandssicherung beitragen. Die Attraktivierung und Aktivierung bestehender Baulücken und leerstehender Gebäude unterstreicht das Ziel der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine städtebauliche Nachverdichtung des Baugebiets und eine individuelle Gestaltung sind mit den aktuellen Festsetzungen nur erschwert möglich. Daher sollen die Vorgaben zugunsten künftiger Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich und zugunsten der baulichen und gestalterischen Entwicklungsmöglichkeiten der Bewohner geändert werden.

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes auf Flr. Nr. 449/26 und Flr. Nr. 449/4 geschaffen werden. Ebenso soll für die vorhandenen, unbebauten Parzellen eine zukunftsorientierte, nachverdichtende, flächensparende Wohnbebauung möglich gemacht werden.

Durch die angestrebte Deckblattänderung wird sich der Planungsinhalt der Urfassung verändern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Krohäcker“ soll mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 10 zusammenfassend in folgenden Punkten geändert werden. In den nicht angeführten Punkten behält der Bebauungsplan seine Gültigkeit.



*Maß der baulichen Nutzung:*

- 2.1 II: 3 Vollgeschosse. Zulässig ist Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss.  
Zusätzlich ist das ausgebaute Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.
- 2.2 II: GRZ = 0,45
- 2.3 II: GFZ = 1,20

*Sonstige Darstellungen und Festsetzungen*

13.1.1 + 13.1.2: Für das Bauvorhaben notwendige Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters auf dem eigenen Grundstück zulässig.

*Gebäude*

16.1.2 II:  
Dachneigung 16° - 22°  
Kniestock: max. 2,50 m von OKFFB bis UK Dachschalung, befenstert  
Wandhöhe: talseitig nicht über 8,90m ab geplantem Gelände  
Bei ① talseitig nicht über 6,85m ab geplantem Gelände  
Dachgauben: zulässig als Schleppgauben ab einer Dachneigung von 20°, untergeordnet bis max. 1/3 der Gebäudelänge mit einem Abstand von 2,5m zwischen den Gauben und 1,0m Abstand zum jeweiligen Gebäuderand, Ansichtsfläche max. 2,50 m<sup>2</sup> je Dachgaube

*Geländeveränderungen:*

Bis auf 50cm zur jeweiligen Grundstücksgrenze sind Geländeänderungen unzulässig.  
Ansonsten sind Geländeänderungen bis zu 1,5m ausgehend vom Urgelände auf den Grundstücken zulässig. Entstehende Böschungen (Abgrabungen und Auffüllungen) sind jeweils als natürlich angelegte Böschung max. 1:2 (H/L) auszuführen.  
Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,10m gemessen vom natürlichen Gelände, z.B. als Natursteinmauer, zulässig.

### 1.3 LAGE UND BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Der Änderungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Böbrach, Gemarkung Böbrach im Landkreis Regen.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flr. Nr. 449/26, 449/4, 449/3, 449/27, 449/19, 62/8, 449/18, 449/8, 449/7, 449/6 und 449/5. (Anlage 2)

Die Fläche ist momentan ca. zu einem Drittel bebaut. Mit der Änderung soll sichergestellt werden, dass die restlichen Parzellen (Baulücken) und der vorhandene Leerstand nun, auch im Sinne der Gemeinde, bebaut werden.



Anlage 1 – Luftbildaufnahme Böbrach – Bayern Atlas

### 1.4 PLANLICHE DARSTELLUNG

Die planliche Darstellung der Deckblattänderung Nr. 10 kann in Anlage 2 eingesehen werden. Die bisherigen planlichen Darstellungen, welche mit dem



vorliegendem Deckblatt nicht verändert werden, behalten gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Krohäcker“ ihre Gültigkeit.

## 1.5 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Für das vorliegende Deckblatt Nr. 10 des Bebauungsplans „Krohäcker“ gelten unverändert die planlichen Festsetzungen und die Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplans. Auf eine gesonderte Darstellung wird verzichtet.

## 1.6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das vorliegende Deckblatt Nr. 10 gibt es geringe Änderungen in Bezug auf die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Krohäcker“ bleibt bis auf die nachstehend beschriebenen Änderungen unberührt:

### *Maß der baulichen Nutzung:*

- 2.1 II: 3 Vollgeschosse. Zulässig ist Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss.  
Zusätzlich ist das ausgebaute Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.
- 2.2 II: GRZ = 0,45
- 2.3 II: GFZ = 1,20

### *Sonstige Darstellungen und Festsetzungen*

13.1.1 + 13.1.2: Für das Bauvorhaben notwendige Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters auf dem eigenen Grundstück zulässig.

### *Gebäude*

16.1.2 II:  
Dachneigung 16° - 22°  
Kniestock: max. 2,50 m von OKFFB bis UK Dachschalung, befenstert  
Wandhöhe: talseitig nicht über 8,90m ab geplantem Gelände  
Bei ① talseitig nicht über 6,85m ab geplantem Gelände  
Dachgauben: zulässig als Schleppgauben ab einer Dachneigung von 20°, untergeordnet bis max. 1/3 der Gebäudelänge mit einem Abstand von 2,5m zwischen den Gauben und 1,0m Abstand zum jeweiligen Gebäuderand

### *Geländeveränderungen:*

Bis auf 50cm zur jeweiligen Grundstücksgrenze sind Geländeveränderungen unzulässig.  
Ansonsten sind Geländeveränderungen bis zu 1,5m ausgehend vom Urgelände auf den Grundstücken zulässig. Entstehende Böschungen (Abgrabungen und Auffüllungen) sind jeweils als natürlich angelegte Böschung max. 1:2 (H/L) auszuführen.  
Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,10m gemessen vom natürlichen Gelände, z.B. als Natursteinmauer, zulässig.



# BEBAUUNGSPLAN „KROHÄCKER“ DECKBLATT NR. 10

GEMEINDE: BÖBRACH  
LANDKREIS: REGEN  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Böbrach hat in der Sitzung vom 29.09.2022 die Änderung des Bauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.09.2022 durch Aushang bekannt gemacht.

Böbrach, den 30.09.2022 ..... Erster Bürgermeister  
Gerd Schönberger

2. Bürger- und Fachstellenanhörung

Die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 10 wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

3. Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 24.11.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom xx.xx.xxxx das Deckblatt Nummer 10 als Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Böbrach, den xx.xx.xxxx ..... Erster Bürgermeister  
Gerd Schönberger

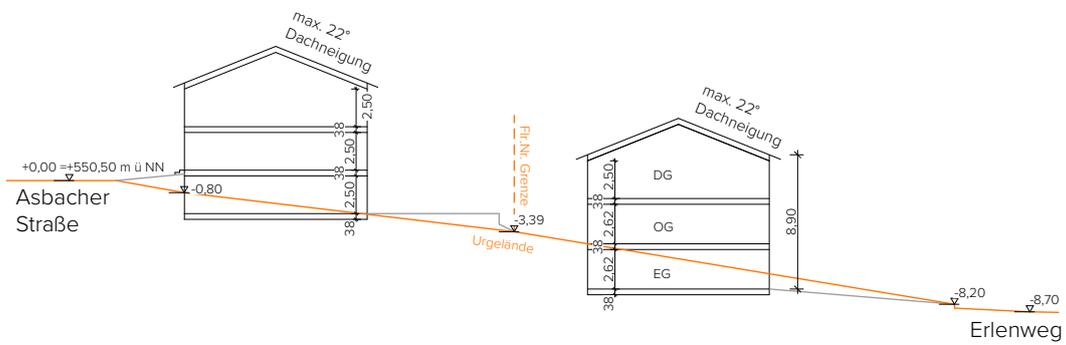
5. Inkrafttreten

Das Deckblatt wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen nach § 44 Abs. 3 / 4 und § 215 BauGB wird hingewiesen.

Böbrach, den xx.xx.xxxx ..... Erster Bürgermeister  
Gerd Schönberger



BAUVORHABEN  <h1 style="margin: 0;">Bebauungsplan Krohäcker - Deckblatt Nr. 10</h1>	ENTWURFSVERFASSER  <b>KEIM PLANUNGSBÜRO</b> Stefanie Keim Dipl. Ing. (univ.) Gottlieb- Daimler Str. 5 94447 Plattling	PROJEKT NR. 2022_001	DATUM 24.11.2022
		GEZEICHNET sk	MASSSTAB 1:1000
		PLAN NR. Anlage 2	



Schnitt A -  
schematischer Geländeschnitt

BAUVORHABEN  Bebauungsplan Krohäcker - Deckblatt Nr. 10	ENTWURFSVERFASSER  <b>KEIM PLANUNGSBÜRO</b> Stefanie Keim Dipl. Ing. (univ.) Gottlieb- Daimler Str. 5 94447 Plattling	PROJEKT NR. 2022_001	DATUM 17.11.2022
		GEZEICHNET sk	MASSTAB 1:500
		PLAN NR. Anlage 3	