

WA	E
0,3	GH max 10,00
II-ID	II
SD	SD
42-48	10-28
WH max 4,50	SD/WD/ZD
	10-28
	WH max 6,75

WA	E
0,3	GH max 10,00
II-ID	II
SD	SD
42-48	10-28
WH max 4,50	WH max 6,75

WA	D
0,4	GH max 10,00
II-ID	II
SD	SD
42-48	10-28
WH max 4,50	WH max 6,75

WA*	O
0,4	GH max 10,00
II-ID	II
SD/WD/ZD	SD
10-28	
WH max 8,75	

WA	D
0,4	GH max 10,00
II-ID	II
SD	SD
42-48	10-28
WH max 4,50	WH max 6,75

WA	E
0,35	GH max 10,00
II-ID	II
SD	SD
42-48	10-28
WH max 4,50	WH max 6,75

WA	E
0,35	GH max 10,00
II-ID	II
SD	SD
42-48	10-28
WH max 4,50	WH max 6,75

WA	E
0,3	GH max 10,00
II-ID	II
SD	SD
42-48	10-28
WH max 4,50	WH max 6,75

WA	D
0,4	GH max 10,00
II-ID	II
SD	SD
42-48	10-28
WH max 4,50	WH max 6,75

WA	E
0,3	GH max 10,00
II-ID	II
SD	SD
42-48	10-28
WH max 4,50	SD/WD/ZD
	10-28
	WH max 6,75

19.12.2017
MOSER + ZIEGELBAUER
 ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
 MITTLERE GERBERGASSE 2 · 86720 NÖRDLINGEN
 TELEFON 09081/29018-0 · TELEFAX 09081/29018-19
 ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE












M 1:1000
 SUSANNE MOSER-KNOLL
 DIPLOM-INGENIEURIN UNIV.
 ARCHITEKTIN
 STADTPLANERIN
 ANTON ZIEGELBAUER
 DIPLOM-INGENIEUR (FH)
 ARCHITEKT BDA
 STADTPLANER

«Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Satzung und die Begründung.»

Planzeichenerklärung

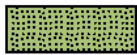
gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert am 04.05.2017 BGBl. I S. 1057 m.W.v. 13.05.2017

1. Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA*	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit besonderen Festsetzungen
II=ID	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
II - III	Zahl der Vollgeschosse - Mindestgrenze bis Höchstgrenze
0,3 0,35 0,4	Grundflächenzahl GRZ
O	offene Bauweise
E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
D	offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Bereich mit besonderen Festsetzungen gemäß § 2 Nr. 3 der Satzung
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsparkplätze
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
	Hauptfirstrichtung, zwingend bei Sattel- und Walmdächern
	Hauptfirstrichtung, zwingend Bei Gebäuden mit Zeltdächern ist die straßenseitige Außenwand parallel zur Erschließungsstraße zu errichten.
SD 42-48	Satteldach, Dachneigung 42-48 Grad, zwingend
SD 10-28	Satteldach, Dachneigung 10-28 Grad, zwingend
SD/WD/ZD 10-28	Satteldach, Walmdach und Zeltdach zulässig, Dachneigung 10-28 Grad, zwingend
WH 4,50 WH 6,75 WH 8,75	maximal zulässige Wandhöhe Hauptgebäude
GH 10,00	maximal zulässige Gebäudehöhe Hauptgebäude
	Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
	Strassenverkehrsflächen
	Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

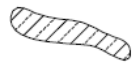


Gehwegflächen



öffentliche Grünfläche

Pflanzliste Randeingrünung



Sträucher: 2xv oB 60-100 Pflanzraster 1,5x1,5m als 2-3-reihige Hecke

Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
Hartriegel - Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana
Holunder - Sambucus nigra
Schlehe - Prunus spinosa
Kornelkirsche - Cornus mas
Schw. Apfelbeere - Aronia melanocarpa
Hundsrose - Rosa canina



Bäume II. Ordnung

- mind. 10% der Bepflanzung Randeingrünung

davon

5% Pflanzgröße StU 12-14

5% Pflanzgröße 2 x v 100 - 150

Feld-Ahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Vogel-Kirsche - Prunus avium
Eberesche - Sorbus aucuparia
alternativ Obstbäume StU 10-12 regionale, bewährte Sorten



Die innere Durchgrünung entlang den Erschließungsstraßen ist entsprechend Plandarstellung zu bepflanzen mit

Bäume III./IV. Ordnung StU 8-10

Rot-Dorn - Crataegus laevigata 'Paul's scarlet'

gefüllte Vogelkirsche - Prunus avium 'Plena'

Felsenbirne - Amelanchier laevis/ovalis

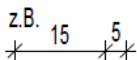
Zierapfel - Malus hybriden



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Siedlung-Ost"



Maßzahlen in Meter



Garagenzufahrt

2. Hinweise



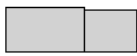
bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 4228

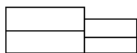
Flurstücksnummern



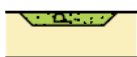
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Gebäude bestehend



Vorschlag für zu errichtende Gebäude



Anliegerstraße

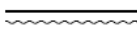
Einteilung der Verkehrsflächen:

- Mischverkehrsfläche

- Grünstreifen mit Parkplätzen



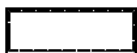
Fußweg



Graben bestehend

z.B. P1 - P32

Parzellennummerierung



mit Leitungsrechten belastete Fläche



Spielplatz

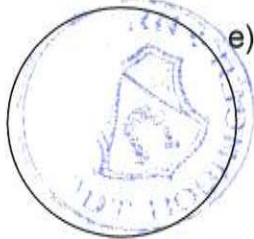
VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.01.2018 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2017 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2017 bis 12.02.2018 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2018 bis 12.02.2018 öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung standen die Unterlagen auch auf der Homepage der Stadt Bobingen zum Download bereit.
- d) Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 06.03.2018 den Bebauungsplan, bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 19.12.2017, einen Textteil in der Fassung vom 06.03.2018 und einer Begründung in der Fassung vom 19.12.2017 als Satzung beschlossen.



Bobingen, den 03. 07. 2018

Bernd Müller, 1. Bürgermeister



e) Ausgefertigt

Bobingen, den 05. 07. 2018

Bernd Müller, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18. 07. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bobingen, den 19. 07. 2018

Bernd Müller, 1. Bürgermeister

STADT BOBINGEN
LANDKREIS AUGSBURG

"BEBAUUNGSPLAN NR. 70 SIEDLUNG-NORD,
1. PLANUNGSABSCHNITT"

SATZUNG



MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

19. DEZEMBER 2017
06. MÄRZ 2018

STADT BOBINGEN
LANDKREIS AUGSBURG
"BEBAUUNGSPLAN NR. 70 SIEDLUNG-NORD,
1. PLANUNGSABSCHNITT"

Präambel

Die Stadt Bobingen erlässt aufgrund des § 2. Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017, der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der gültigen Fassung, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (BayRS 2020-1-I) sowie des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 2020-1-1-I) folgenden "Bebauungsplan Nr. 70 Siedlung-Nord, 1. Planungsabschnitt" als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 07.03.2017 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.2017.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, der daneben vermerkten Planzeichenerklärung, der Satzung sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Siedlung-Ost" verliert in den Bereichen, in denen er durch den vorliegenden Bebauungsplan überdeckt wird, seine Rechtsgültigkeit.

§ 2 Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach §4, Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
Schank- und Speisewirtschaften (§4 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO) sind nicht zulässig.
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

WA*

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach §4, Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
Schank- und Speisewirtschaften (§4 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

II=ID

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe
1 Vollgeschoss im Dachraum

II

2 Vollgeschosse zwingend

II - III

2 Vollgeschosse als Mindestgrenze
3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3

Grundflächenzahl 0,3

0,35

Grundflächenzahl 0,35

0,4

Grundflächenzahl 0,4

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen ist auf 25% beschränkt. Befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,6 (wie Zufahrten und / oder Stellplätze mit Kies oder Rasengittersteinen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. Der Abflussbeiwert dieser Flächen ist im Antrag schriftlich nachzuweisen.

3. Bauweise, Baugrenzen

O

offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

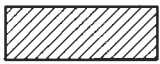


offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.



In diesen Bereichen sind keine Wohngebäude zulässig. Es sind nur Garagen und Nebenanlagen zulässig.



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsparkplätze



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind anzuwenden.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 BayBO)

4.1 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Sattel-, Walm- und Zeldächer zulässig.



Hauptfirstrichtung, zwingend bei Sattel- und Walmdächern



Hauptfirstrichtung, zwingend

Bei Gebäuden mit Zeldächern ist die straßenseitige Außenwand parallel zur Erschließungsstraße zu errichten.

4.1.1 Für die Festsetzung II=ID gilt Folgendes:

SD
42-48

Satteldach, Dachneigung 42-48 Grad, zwingend

naturreote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegeldeckung

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m incl. Dachrinne

max. Dachüberstand am Ortgang: 0,3 m

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

First- oder Ansatzpunkt der Gauben muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Gauben sind mindestens 2,0 m vom Ortgang zurückzusetzen.

Zwerchhäuser dürfen maximal 1,5 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.

Bei allen Satteldachgauben und Satteldachzwerchbauten ist die Dachneigung und das Deckungsmaterial des Hauptdaches beizubehalten.

Bei allen anderen Dachaufbauten sind die Dachneigung und das Deckungsmaterial frei wählbar.

Das Deckungsmaterial muss matt und nicht reflektierend sein.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind. Solaranlagen bzw. Fotovoltaikanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 20cm parallel zur Dachhaut errichtet werden.

Garagen, Carports und Nebengebäude an gemeinsamer Grenze müssen in gleicher Höhe, Dachform und -neigung sowie Dacheindeckung zusammengebaut und im Bereich der dem Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Dächer mit gleicher oder bis zu 10° geringerer Dachneigung als bei den Hauptbaukörpern, höchstens aber bis 45°, oder Flachdächer zulässig.

4.1.2 Für die Festsetzungen **II** bzw. II-III gilt entsprechend der Planzeichnung Folgendes:

SD
10-28

Satteldach zulässig,
Dachneigung 10-28 Grad, zwingend
maximaler Dachüberstand an sämtlichen Dachrändern: 0,70 m
naturrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegeldeckung.
Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.
Solaranlagen bzw. Fotovoltaikanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 20cm parallel zur Dachhaut errichtet werden.

SD/WD/ZD
10-28

Satteldach, Walmdach und Zeltdach zulässig,
Dachneigung 10-28 Grad, zwingend
maximaler Dachüberstand an sämtlichen Dachrändern: 0,70 m
naturrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegeldeckung.
Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.
Solaranlagen bzw. Fotovoltaikanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 20cm parallel zur Dachhaut errichtet werden.

Garagen, Carports und Nebengebäude an gemeinsamer Grenze müssen in gleicher Höhe, Dachform und -neigung sowie Dacheindeckung zusammengebaut und im Bereich der dem Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Dächer mit gleicher oder bis zu 10° geringerer Dachneigung als bei den Hauptbaukörpern, höchstens aber bis 45°, oder Flachdächer zulässig.

4.1.3 Für Doppelhäuser gilt Folgendes:

Doppelhaushälften sind profiligleich aneinander zu bauen;
Versätze sind nicht zulässig.
Doppelhaushälften müssen

- a) eine einheitliche Sockelhöhe sowie eine einheitliche Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK FFB) und
- b) eine einheitliche Hausbreite und -tiefe und
- c) eine einheitliche Wand- und Firsthöhe und
- d) eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung sowie eine einheitliche Größe der Dachvorsprünge aufweisen.

Werden auf Doppelhaushälften Dachgauben oder Zwerchbauten errichtet, so sind diese hinsichtlich

- a) der Größe (Länge, Höhe und Fensterformate)
- b) der Lage (Abstand zum First und zum Ortgang)
- c) der Form, der Dachneigung, -eindeckung und -farbe einheitlich zu gestalten.

4.2 Höhenlage Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

- WH 4,50 Wandhöhe Hauptgebäude: 4,50 m bei Festsetzung II = ID
Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 4,50 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.
- WH 6,75 Wandhöhe Hauptgebäude: 6,75 m bei Festsetzung (II)
Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 6,75 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.
- WH 8,75 Wandhöhe Hauptgebäude: 8,75 m bei Festsetzung II - III
Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 8,75 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.
- Für sämtliche Nebengebäude (Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Nebenanlagen) im Abstand von 0 bis 3m zur Grenze gelten die Regelungen der BayBO.
Für die weiter von der Grenze entfernten Nebenanlagen gilt:
Die Wandhöhe der Nebengebäude an der Traufseite darf höchstens 3,00 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.
- GH 10,00 Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf höchstens 10,00 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum Dachfirst.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß darf maximal 0,30 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen, von der aus die Garagen bzw. Stellplätze erschlossen werden, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Die Holzschalung ist in waagrechter oder senkrechter Struktur auszuführen. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton sowie partielle Farbakzente zugelassen.
- Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
- Blockhäuser sind nicht zulässig.
- Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein, Verhältnis Breite zu Länge maximal 4:5.
Dies gilt nicht für Gebäude mit Zeltdächern.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Es gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen in der gültigen Fassung.

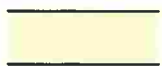
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie offen zu halten.

Das natürliche Gelände darf grundsätzlich nicht wesentlich verändert werden.
Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nur bis maximal 50 cm erfolgen. An den Grundstücksgrenzen dürfen keine Höhengsprünge entstehen.

5. Verkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich



Gehwegflächen

6. Grünordnung

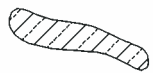


öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen, Randeingrünung, sind entsprechend Plandarstellung zu 40 % mit Bäumen, Heistern und Sträuchern entsprechend Pflanzliste, nach Möglichkeit mit autochtonem Pflanzmaterial, zu bepflanzen. Fachgerechte Pflege- und Schnittarbeiten mit der Entnahme einzelner Gehölze sind möglich.

Fremdländische Gehölze und Koniferen zur Ortsrandeingrünung sind nicht zugelassen.

Pflanzliste Randeingrünung



Sträucher: 2xv oB 60-100 Pflanzraster 1,5x1,5m als 2-3 reihige Hecke

Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*
Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Hasel - *Corylus avellana*
Holunder - *Sambucus nigra*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Kornelkirsche - *Cornus mas*
Schw. Apfelbeere - *Aronia melanocarpa*
Hundsrose - *Rosa canina*

①

Bäume II. Ordnung

- mind. 10% der Bepflanzung Randeingrünung
davon

5% Pflanzgröße StU 12-14

5% Pflanzgröße 2 x v 100 - 150

Feld-Ahorn - *Acer campestre*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Vogel-Kirsche - *Prunus avium*
Eberesche - *Sorbus aucuparia*
alternativ Obstbäume StU 10-12 regionale, bewährte Sorten

② ②

Die innere Durchgrünung entlang den Erschließungsstraßen ist entsprechend Plandarstellung zu bepflanzen mit

Bäume II./III. Ordnung StU 8-10

Rot-Dorn - *Crataegus laevigata* 'Paul's scarlet'
gefüllte Vogelkirsche - *Prunus avium* 'Plena'
Felsenbirne - *Amelanchier laevis/ovalis*
Zierapfel - *Malus hybrid*

Die Pflanzgrube für Bäume II./III. Ordnung muss mindestens 6 cbm groß sein.

Pflanzvorbereitung und -ausführung sind entsprechend den Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V) durchzuführen.

Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu dulden, zu pflegen und bei Ausfall gleichartig und -wertig zu ersetzen.

7. Schallschutz

- 1) Bei den Wohngebäuden auf den Parzellen in der ersten Reihe entlang der Herbststraße sind die Schlafräume und Kinderzimmer an den parallel zur Herbststraße, der Herbststraße zugewandten Fassaden zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren.

Es handelt sich dabei um folgende Parzellen:

BA I: P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10.

BAII: P1, P7, P8, P9, P16.

- 2) Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung bei diesen Parzellen nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den parallel zur Herbststraße liegenden, der Herbststraße zugewandten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie über ein zum Lüften geeignetes Fenster an einer lärmabgewandten Fassade verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
- 3) Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen Raumlufthanlagen vorgesehen wird.
- 4) An den der Herbststraße zugewandten Fassaden kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern diese keinen Aufenthaltsraum im Sinne der BayBO darstellen.
Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist die schalltechnische Eignung der Konstruktion zur Einhaltung des Beurteilungspegels, nachts von 45 dB(A) an den dahinter liegenden Schlaf- und Kinderzimmern nachzuweisen.

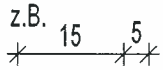
8. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Maßzahlen in Meter



Garagenzufahrt

§ 3

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 4228

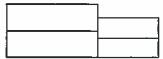
Flurstücksnummern



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Gebäude bestehend



Vorschlag für zu errichtende Gebäude



Anliegerstraße

Einteilung der Verkehrsflächen:

- Mischverkehrsfläche
- Grünstreifen mit Parkplätzen



Fußweg



Graben bestehend

z.B. P1 - P32

Parzellennummerierung



Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 "Siedlung-Ost", der durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert wird

1. Niederschlagswasserversickerung

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiv) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Der Bauherr hat im Rahmen seiner Eigenverantwortung zu prüfen, ob im Falle einer Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ggf. die Voraussetzung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) erfüllt werden. Sofern dies nicht zutreffen sollte, ist eine entsprechende Antragstellung unter Vorlage geeigneter Nachweise (in 3-facher Ausfertigung) erforderlich.

Hinsichtlich der Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswasser-einleitungen wird auf die Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen. Für Bauherren und Grundstückseigentümer besteht unter www.lfu.bayern.de/wasser/ben die Möglichkeit, im Rahmen einer

einfachen Prüfung festzustellen, ob eine erlaubnisfreie Versickerung oder Einleitung möglich ist. Das Ergebnis ist im Bau/Entwässerungsantrag zu vermerken.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

2. Grundwasser

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Es wird weiterhin empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

3. Bauwasserhaltung

Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grundwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Augsburg zu beantragen. Antragsformulare stehen im Internet unter www.landkreis-augsburg.de (Bürgerservice/Formulare) zur Verfügung.

4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5. Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für den Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt (http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm). Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

6. Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge starker Geländeneigung im Umfeld des Planungsgebietes oder im Planungsgebiet selbst kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

7. Angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen

Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen - ist hinzunehmen. Des Weiteren gilt dies auch für sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- oder Getreideernte), nach 22.00 Uhr.

8. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege,

Dienststelle Thierhaupten, teilt mit:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 der 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. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 /8157-0; Fax 08271 /8 157-50; EMail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

§4

Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Bobingen, den 05. 07. 2018

Bernd Müller, 1. Bürgermeister



STADT BOBINGEN
LANDKREIS AUGSBURG
"BEBAUUNGSPLAN NR. 70 SIEDLUNG-NORD,
1. PLANUNGSABSCHNITT"

STADT BOBINGEN
LANDKREIS AUGSBURG

„BEBAUUNGSPLAN NR. 70 SIEDLUNG-NORD,
1. PLANUNGSABSCHNITT“

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

19. DEZEMBER 2017

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 2. Wahl des Verfahrens**
- 3. Belange der Raumordnung**
- 4. Bezug zum Flächennutzungsplan**
- 5. Geltungsbereich**
- 6. Bestand**
- 7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 8. Erschließung**
 - 8.1 Fließender Verkehr**
 - 8.2 Fußgänger**
 - 8.3 Ruhender Verkehr**
 - 8.4 Ver- und Entsorgung**
- 9. Grünordnung / Umweltbelange**
- 10. Gestaltungsvorstellungen**
- 11. Immissionen**
- 12. Denkmalschutz**
- 13. Realisierung**
- 14. Erschließungskosten**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß aktueller Prognosen kann im Landkreis Augsburg in den nächsten 10 bis 15 Jahren mit einer Zunahme der Bevölkerung gerechnet werden.
Dies gilt auch für die Stadt Bobingen, sodass ein erhöhter Bedarf an Bauflächen besteht.

Hinzu kommt noch, wie in allen Gemeinden, ein Auflockerungsbedarf: Es wohnen inzwischen durchschnittlich wesentlich weniger Personen in einem Gebäude als früher, so dass insgesamt mehr Gebäude benötigt werden.

Die bestehenden Baugebiete in der Stadt Bobingen sind komplett bzw. annähernd komplett bebaut.

Die Flächen für innerörtliche Nachverdichtung wurden ausgeschöpft (z. B. Bebauungsplan Nr. 65 Hochfeldstraße).

Um der hohen Nachfrage nach Bauplätzen dennoch gerecht werden zu können, möchte die Stadt Bobingen im Stadtteil „Siedlung“ das neue Baugebiet „Siedlung Nord“ ausweisen.

2. Wahl des Verfahrens

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs erfüllt hinsichtlich ihrer Lage (Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile), der Größe der Grundfläche (< 10.000 m²) sowie der festgesetzten Wohnnutzung die Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt, siehe Flächenermittlung.

Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren (Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter) liegen nicht vor:

- Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für die Realisierung des Bebauungsplans keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und beinhaltet somit weder FFH-Flächen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie noch SPA-Flächen nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Die Bebauungsplanänderung kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgenommen werden.

Es kann somit von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Belange der Raumordnung

Die Stadt Bobingen ist gemäß der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans der Region Augsburg als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum der Stadt Augsburg eingestuft und liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Gemäß Teil B des Regionalplans, Fachliche Ziele und Grundsätze, V Siedlungswesen, Nr. 1 Siedlungsstruktur, 1.2 (Z) sind für eine Siedlungsentwicklung folgende Bereiche / Orte, zu denen Bobingen zählt, besonders geeignet:

- der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg,
- die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen.

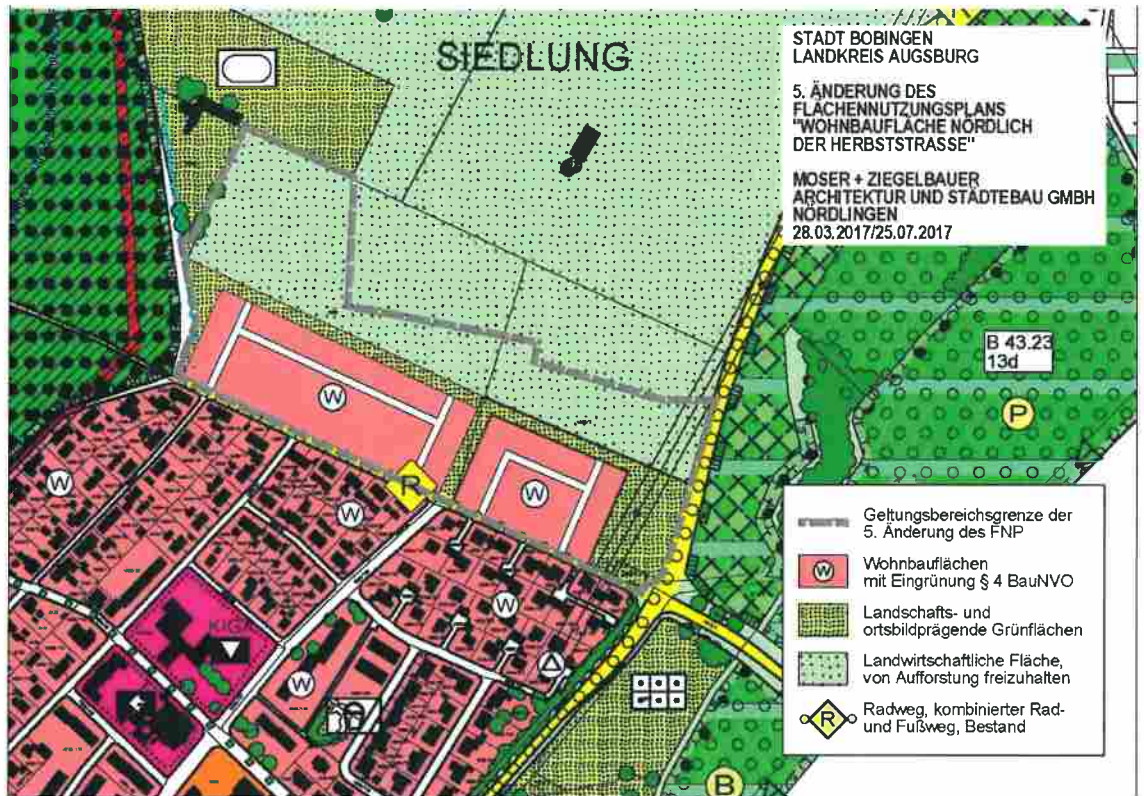
Die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, hat in ihrer Stellungnahme vom 18.04.2017 dargelegt, dass landesplanerische Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

4. Bezug zum Flächennutzungsplan

In der Stadtratssitzung am 28.11.2017 wurde der Feststellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bobingen gefasst.

Die Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden: von den Teilflächen der Fl.-Nr. 4228/5 und 4228 sowie der Flur.-Nr. 4228/4
- im Osten: von den Teilflächen der Fl.-Nr. 4208/839, 4217/19 und 4262
- im Süden: von den Fl.-Nr. 4208/24, 4208/39, 4208/40, 4208/8, 4208/50, 4208/51, 4208/78, 4208/79, 4208/54, 4208/98, 4208/97, 4208/96, 4208/95, 4208/94, 4208/93, 4208/92, 4208/91, 4208/90, 4208/89, 4208/88, 4208/166, 4208/164, 4208/180, 4208/182, 4208/183, 4208/185, 4208/187, 4208/188, 4208/190, 4208/192, 4208/193 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 4208/239 und 4208/446
- im Westen: von den Teilflächen der Fl.-Nr. 4357, 4357/26.

jeweils Gemarkung Bobingen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flur-Nr.: 4228/1 und 4227, sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 4357/26, 4357, 4228, 4228/5, 4208/178, 4208/446, 4208/839, 4217/19 und 4262.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt: 54.863 m²

Im Norden des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten die Weidenstraße. Im Süden liegt das bestehende Wohnbaugelände der Siedlung, im Westen grenzen Waldflächen an.

Im Nordwesten liegt ein Sportplatz.

Die nördliche und die östliche Grenze des Geltungsbereichs bilden den neuen Ortsrand.

6. Bestand

Der Geltungsbereich ist ein ebenes, unbebautes Gelände, das aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche besteht.

Im Süden grenzt der „Siedlung“ genannte Stadtteil der Stadt Bobingen an. Dieser Bereich ist im nördlichen, an den Geltungsbereich angrenzenden Teil mit eingeschossigen Gebäuden mit steilem Satteldach bebaut. Ansonsten sind auch mehrgeschossige Gebäude mit flacher geneigten Dächern vorhanden.

Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Westen Waldflächen.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen des Geltungsbereiches sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um maßstabssprengende Gebäude und Probleme beim ruhenden Verkehr zu vermeiden, sind je Gebäude nur 2 Wohnungen zugelassen, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Zur Sicherung einer eher lockeren Bebauung werden die Obergrenzen der BauNVO bei der Grundflächenzahl deutlich unterschritten und wie folgt festgesetzt:

Für die Bereiche, in denen Einzelhäuser festgesetzt sind, wird die Grundflächenzahl mit Ausnahme von zwei Grundstücken mit 0,3 festgesetzt.

Für die beiden nördlich gelegenen Eckgrundstücke in Bauabschnitt II wird mit 0,35 eine etwas höhere Grundflächenzahl festgesetzt, weil den Bauwerbern auf diesen beiden kleineren Grundstücken annähernd das gleiche Baurecht eingeräumt werden soll.

Für die Bereiche, in denen Doppelhäuser festgesetzt sind, wird eine etwas höhere Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise, teilweise mit der Beschränkung auf Einzelhäuser, teilweise mit der Beschränkung auf Doppelhäuser festgesetzt, um eine eher lockere Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, sicherzustellen.

Entsprechend der aktuellen Nachfrage werden Hausgruppen nicht zugelassen.

In Bauabschnitt I werden auf Wunsch des Stadtrats im östlichen Bereich der mittleren Bauzeile Doppelhäuser festgesetzt, in Bauabschnitt II in der westlichen und östlichen Zeile, um die Straßenräume besser zu fassen.

In einem Teilbereich im Osten des Plangebiets wird ein Baufeld mit offener Bauweise ohne Beschränkung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt, in dem die GRZ mit 0,4 angesetzt wird. Dadurch soll ermöglicht werden, in diesem Bereich eine verdichtete Bauform anbieten zu können, für die in Bobingen eine Nachfrage besteht.

Um eine gewisse bauliche Ordnung im Gebiet zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen und dass untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den im Plan besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig sind.

8. Erschließung

8.1 Fließender Verkehr

Es wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft, wobei sich die nun ausgewählte Variante als diejenige erwiesen hat, die am wirtschaftlichsten ist und auch Anschlussstiche für eine mögliche spätere Erweiterung nach Norden beinhaltet.

Der Geltungsbereich wird über die südlich gelegene Herbststraße, die bislang nur als einseitige Erschließung für den südlich angrenzenden Bereich diente, sowie über die Straße „Am Stadtwald“, die als Fortführung der Herbststraße ausgebaut wird, erschlossen.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt in beiden Bauabschnitten über eine Erschließungsschleife, die zwei Stiche für eine evtl. mögliche spätere Erweiterung hat.

Diese Erschließungsstraße wird in beiden Bauabschnitten als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, weil sie den Charakter einer Wohnstraße hat und die Fußgänger/ die spielenden Kinder Vorrang vor dem fahrenden Verkehr haben sollen.

Die Straßenbreite der Erschließungsstraße wird mit 7,0 m festgesetzt, wobei wechselseitig 2,30 m breite Parkstände mit Bäumen angeordnet werden, so dass die Straßenbreite in diesen Bereichen nur 4,70 m beträgt.

8.2 Fußgänger

Auf der Nordseite der Herbststraße wird ein Gehweg angelegt, um die Sicherheit für die Fußgänger in diesem Bereich zu erhöhen.

In den internen Erschließungsstraßen, in denen ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird, können sich die Fußgänger sicher bewegen.

Zusätzlich werden Fußwege angeordnet, die die Bauabschnitte untereinander sowie mit der Herbststraße verbinden.

Insgesamt wird dadurch eine hohe fußläufige Durchlässigkeit und Vernetzung erreicht.

Im mittigen Grünzug ist im nördlichen Bereich ein Spielplatz vorgesehen, der aus beiden Bauabschnitten gut zu erreichen ist.

8.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht, um die Anzahl der parkenden Autos auf den öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten.

Entlang der Mischverkehrsflächen werden öffentliche Parkstände auf Grünstreifen angeboten. Für den Bereich mit einer möglichen verdichteteren Bauform in der Mitte wird eine eigene Fläche für Gemeinschaftsparkplätze festgesetzt.

8.4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die im Bestand vorhandene Wasserversorgung der Stadt Bobingen angeschlossen, ggf. sind Netzerweiterungen vorzunehmen.

Abwasserbeseitigung

Das Gesamtgebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Niederschlagswasser muss versickert werden.

Energieversorgung

Das Gebiet wird an die vorhandene Versorgungsanlage angeschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

9. Grünordnung / Umweltbelange

Um den Übergang zur freien Landschaft und einen entsprechenden neuen Ortsrand aufzubauen, wird auf den Grünflächen am nördlichen, westlichen und östlichen Ortsrand eine entsprechende Bepflanzung, standortgerechte 2-3reihige Hecke bzw. Einzelbäume, vorgesehen.

Um sicherzustellen, dass die Begrünung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes umgesetzt wird, wurden die Grünflächen zur Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt mittels Einzelbäumen.

Pflanzgebote siehe Pflanzliste in Festsetzungen Bebauungsplan

Zwischen Bauabschnitt I und Bauabschnitt II wird ein breiterer Grünzug zur Gliederung des Gebietes angelegt, der mittels Fußwegen zu erreichen ist.

10. Gestaltungsvorstellungen

In der Stadt Bobingen besteht nach wie vor von Seiten vieler Bauherren der Wunsch nach dem traditionellen Haustyp mit einem Vollgeschoß bis zur Traufe und steilem Satteldach.

Daneben gibt es aber auch Wünsche nach einer zweigeschossigen Bauweise mit flachgeneigtem Sattel-, Walm- oder Zeltdach.

Um diesen beiden häufigsten Bauherrenwünschen zu entsprechen, wurden die Festsetzungen abgesehen von dem Bereich in der Mitte für eine verdichtete Bauform so gestaltet, dass diese beiden Haustypen möglich sind.

Weitere Dachformen werden nicht zugelassen, um eine gewisse Einheitlichkeit im Gebiet zu gewährleisten.

Wegen der Lage am Ortsrand werden für die nördliche Zeile ausschließlich Satteldächer (bei II = ID mit Dachneigung 42 – 48 °, bei zwingend II mit Dachneigung 10 – 28°) zugelassen; Walm- und Zeltdächer sind in diesem Bereich nicht erlaubt.

Aus bautechnischen Gründen werden für die Bereiche mit Doppelhäusern ausschließlich Satteldächer (bei II = ID mit Dachneigung 42-48°, bei zwingend II mit Dachneigung 10-28°) zugelassen, Walm- und Zeltdächer sind in diesem Bereich nicht erlaubt.

Für den Bereich in der Mitte für eine verdichtete Bauweise wird gemäß der angestrebten Bauform eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise mit flachgeneigtem Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit 10-28° Dachneigung festgesetzt.

Die Hauptfirstrichtung für Sattel- und Walmdächer wird für den Bereich WA zwingend in Richtung Nordwest-Südost (parallel zur Erschließungsstraße) bzw. Südwest-Nordost bei den Doppelhäusern in Bauabschnitt II (parallel zur Erschließungsstraße) festgesetzt, um eine Einheitlichkeit der Stellung der Baukörper im Straßenraum zu erhalten sowie die Bebauung zum Ortsrand hin harmonischer abzuschließen und eine optisch ruhigere Ortsrandansicht zu gewährleisten.

Für den Bereich für die verdichtete Bauform in der Mitte werden die Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung etwas offener gestaltet: Die Hauptfirstrichtung muss hier senkrecht oder parallel zur Erschließungsstraße liegen.

Die Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung sowie die Festsetzungen zu Art und Farbe der Dachdeckung, Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern, Solar- bzw. Photovoltaikanlagen, Wand- und Gebäudehöhe, Ausführung der Fassaden, Proportion der Baukörper im Grundriss und Modellierung des Geländes sollen dazu beitragen, die Einheitlichkeit im Gebiet zu verbessern und gewisse gestalterische Auswüchse möglichst zu verhindern. Gleichzeitig sind in diesen Grenzen doch verschiedenste Gestaltungsvorstellungen realisierbar, so dass nicht von vornherein die Anträge auf Befreiung schon vorprogrammiert sind.

11. Immissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde folgende Untersuchung angefertigt, um für das Plangebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zumutbaren Lärmimmissionen zu quantifizieren:

- Schalltechnische Untersuchung Nr. 1.17.525/1 vom Dezember 2017, angefertigt von der Arnold Consult AG, Kissing

Die Ergebnisse dieses Schallgutachtens wurden in die Festsetzungen übernommen.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet muss aufgrund der Nähe und Dichte von Bodendenkmälern im unmittelbaren Umfeld (vgl. Darstellung im bayerischen Denkmalatlas) mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden. Eine zumindest seit dem Endneolithikum bestehende besondere Siedlungsgunst belegen auch zahlreiche Einzelfunde aus dem näheren Umfeld des Plangebietes. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7 Abs. 1 BayDSchG. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Bauherrn unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf.

Das Landesamt weist darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen ist vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

13. Realisierung

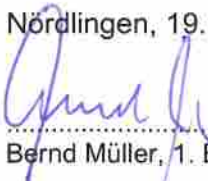
Der Bebauungsplan soll in zwei Bauabschnitten zeitnah realisiert werden.


Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB.

14. Erschließungskosten

Bei Realisierung des Bebauungsplans entstehen Folgekosten in Form von Erschließungskosten: Kosten für den Grunderwerb sowie Kosten für Verkehrs- und Grünflächen, Ver- und Entsorgung.

Nördlingen, 19.12. 2017 / 05. 07. 2018


Bernd Müller, 1. Bürgermeister Stadt Bobingen


Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin, Stadtplanerin
Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen



smk

bobingen\bobingen siedlung nord\begründung\20171219 bobingen bpl nr 70 siedlung nord 1_planungsabschnitt begründung
satzungsbeschluss.doc

Stadt Bobingen – Bebauungsplan Nr. 70 Siedlung-Nord, 1. Planungsabschnitt
Begründung - Stand 19.12.2017

Seite 13