

Einfacher Bebauungsplan Nr. 76 "Wohnen am Brunnenplatz" nach § 13a BauGB

Die Stadt Bobingen erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. I S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), Art 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. 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), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) die folgende Satzung:

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

1 Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2 Maß der baulichen Nutzung

GR 610 Zulässige Grundfläche als Maximalmaß gem. Nutzungsschablone, hier 610 m², als mit baulichen Anlagen i. S. d. § 19 BauNVO überdeckte Flächen. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO; z. B. Tiefgaragen), kann im Bereich der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (nördliches Baufeld), eine Grundfläche von zusätzlich max. 490 m² realisiert werden; insgesamt ist im nördlichen Baufeld daher eine max. Grundfläche von 1.100 m² zulässig.

GF 840 Zulässige Geschossfläche als Maximalmaß gem. Nutzungsschablone, hier 840 m² in allen oberirdischen Vollgeschossen.

FOK EG_{max} 513,20 m ü. NN Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG_{max}) gem. Nutzungsschablone, hier 513,20 in Meter über Normal Null nach DHHN(2016).

WH_{max} 6,5m Maximal zulässige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes gem. Nutzungsschablone, hier 6,5m. Gemessen von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss bis zum obersten Punkt der Dachattika.

— Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung bezogen auf Wandhöhe, GR, GF und FOK EG.

3 Bauweise

o offene Bauweise; Gebäude sind nach Art. 6 BayBO mit seitlichem Grenzabstand gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung in der Stadt Bobingen rechtskräftigen Satzung zu errichten. Innerhalb der Hausgruppe sind bei Einhaltung der Baugrenzen und unter Beachtung der natürlichen Belichtung und Belüftung keine Abstandsflächen nachzuweisen.

H Hausgruppe mit Gesamtlänge <= 50m zulässig

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation, etc.) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

te Unterirdische Garagen (TG) und deren Zufahrten sind nur innerhalb der Bauräume sowie dieser Umgrenzungslinien zulässig.

4 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich als Eigentümerfläche

Zufahrtbereich Tiefgarage

5 Grünordnung

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Freifläche Grundschule

Öffentliche Grünfläche als Eigentümerfläche (mit privater TG unterbaut)

Zu erhaltender Bestandsbaum

Zu fällender Bestandsbaum

Vorgeschlagene Baumeupflanzung gem. Pflanzliste, Lage variabel

B Örtliche Bauvorschriften

1 Dachgestaltung

FD Zulässige Dachformen: flach geneigtes Dach bis 10° und Flachdach (FD)

2 Örtliche Bauvorschriften durch Text

1 Dachaufbauten auf den Flachdächern

Dachaufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Dachgärten, Lichtkuppeln, Solaranlagen und solarthermische Anlagen sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig, wenn diese:

- die Dachattika um nicht mehr als 2,5m überragen
- mit min. dem einfachen Abstand Ihrer Höhe (ab OK Dachhaut) gegenüber der Außenwand (senkrecht gemessen) zurückversetzt angeordnet werden. Ausgenommen hiervon sind Aufzugsüberfahrten, wenn der Aufzug an der Außenwand angeordnet wird.

3 Sonstige örtliche Bauvorschriften

1 Stellplätze für PKW und Fahrräder

Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bobingen in der jeweils gültigen Fassung auszuführen.

2 Einfriedungen

Einfriedungen sind gemäß der Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen in der jeweils gültigen Fassung auszuführen.

3 Oberflächenbefestigung und Niederschlagswasserbeseitigung

Stellplätze, Zufahrten und Eingänge

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten vorzugsweise Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden; z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser

Niederschlags- und Oberflächenwasser kann, sofern eine oberflächennahe Versickerung nachweislich nicht möglich ist, mittels Rigolen oder Sickerschächten versickert werden. Diese sind mit ausreichender Tiefe bis unterhalb der Decklehne und Schluffeinlagerungen in die unterlagernden unverlehmten Kiese zu führen.

C Inkrafttreten

Die unter „Teil A – Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen“ und „Teil B – Örtliche Bauvorschriften“ getroffenen Bestimmungen treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.

D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

4208/53 Bestehende Flurgrenzen mit Flurstücknummer

Vorgeschlagene Parzellierungsgrenze

Vorgeschlagene Abgrenzung: Übergang private Freifläche / Eigentümerfläche

Haupt- und Nebengebäude Bestand

Bemaßung

Vorgeschlagene Baumeupflanzung im Bereich Winterstraße gem. Pflanzliste, Lage variabel

2 Pflanzliste

Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aescul. hippocastanum
Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia cordata
Prunus avium

Spitzahorn
Bergahorn
Rosskastanie
Rotbuche
Stieleiche
Winterlinde
Vogelkirsche

Büsche und Sträucher:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus catharticus
Ribes Alpina
Mespilus germanica
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa nitida
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Kreuzdorn
Alpenjohannisbeere
Echte Mispel
Schlehe
Hundsrose
Glanzrose
Schwarzer Hollunder
Wolliger Schneeball

sowie lokale Kern- und Steinobstsorten

3 Weitere Hinweise durch Text

Bauwasserhaltung

Das Einleiten evtl. zutage tretenden Grundwassers während der Bauarbeiten in das Kanalsystem ist nicht zulässig. Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grund- oder Hangquellwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt zu beantragen.

Altlasten und Bodenschutz

Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, Altlagerungen oder Böden mit erhöhtem Schadstoffgehalt angetroffen werden, ist umgehend das zuständige Landratsamt zu verständigen. Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.

Artenschutz

Grundsätzlich sind bei Arbeiten im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung und den Gehölzfällungen sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Oberflächenwasser, wild abfließendes Wasser und Hochwasser

Im Planungsgebiet kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so anzulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Die Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Bodendenkmäler

Etwasige Funde von Bodendenkmälern sind gemäß Art. 8 Abs. 1+2 unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Feuerwehr

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Emissionen durch Kirche "Zur Heiligen Familie"

Aufgrund der Nähe zur Kirche „Zur Heiligen Familie“ wird auf mögliche Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut sowie kirchenübliche sicht- und hörbare Veranstaltungen) hingewiesen.



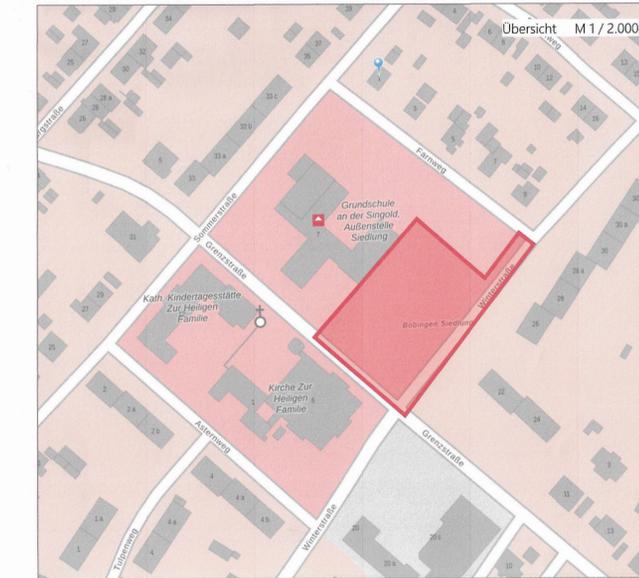
E Verfahrensvermerke

- Die Stadt Bobingen hat in der Sitzung am 16.03.2021 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans mit Grünordnung beschlossen. Der Beschluss wurde am 31.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2021 bis 16.07.2021 öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.21 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2021 bis 16.07.2021 beteiligt.
- Die Stadt Bobingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 05.04.2022 den einfachen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.03.2022 als Satzung beschlossen.

Bobingen, den 05.04.2022
Klaus Förster - 1. Bürgermeister

Bobingen, den 05.04.2022
Klaus Förster - 1. Bürgermeister

Bobingen, den 05.04.2022
Klaus Förster - 1. Bürgermeister



Stadt Bobingen

Einfacher Bebauungsplan Nr. 76
"Wohnen am Brunnenplatz" nach § 13a BauGB
Planzeichnung M 1/500 mit Satzung

raumsequenz
zangmeisterstraße 24
87700 memmingen
t. +49 8331 96 22 30 4
f. +49 8331 96 22 30 9
www.raumsequenz.de



Datum	11.03.2022
Plan / Index	e01
Bearbeitet	ho
Projekt	bob02/21
Grundlage	DFK 01.03.21