

B PLANZEICHEN

B1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

WA x	WA x	Allgemeines Wohngebiet mit Nummer des Teilgebietes
Bauweise	o	offene Bauweise
Wandhöhe	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Gesamthöhe	WH	maximal zulässige Wandhöhe
Dachform	GH	maximal zulässige Gesamthöhe
	FD, SD, PD, WD	Dachform: Flachdach, Satteldach, Pultdach, Walmdach
		Walmdach nur Hausgruppen zulässig
		nur Einzelhäuser zulässig

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

--- Baugrenzen
--- Baulinien

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Privatstraßen (öffentlich gewidmet)
- private Wohnwege und Zufahrten (öffentlich gewidmet)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflegen und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume

Grünflächen

- private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 "Im Wiesengrund"
- Fassaden, an denen eine schalldämmte Lüftung erforderlich ist (Fensterlüftung ist nicht möglich)
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Ga Umgrenzung von Flächen für Carports und Garagen
- Na Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten
- Spielplatz
- mit Leitungsrecht belastete Fläche
- mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche
- Stützmauer

B2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1846 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- 5,5 Bemaßung
- mögliche Lage der geplanten Bebauung
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- geplante Grundstücksgrenze
- 518 m Höhenlinien in m ü. NHN

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- FW Aufstell. Aufstellflächen für die Feuerwehr
- Schnittlinie mit Bezeichnung des Schnittes
- Sammelplätze für Mülltonnen

C) VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Wiesenhang“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i.V. mit § 13a i.V. mit 13 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis einschließlich 27.09.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2019 wurde mit Begründung gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis einschließlich 27.09.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 07.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2020 gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i.V. mit § 13a i.V. mit 13 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 11.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bobingen, den

Klaus Förster, Erster Bürgermeister (Siegel)

Stadt Bobingen, den

Klaus Förster, Erster Bürgermeister (Siegel)

STADT BOBINGEN

Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 72

"Am Wiesenhang"

Verfahren gem. § 13b BauGB

Norden

Maßstab 1 : 500

Blatt 1/1

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung
Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindemeyer-Str. 15, 86153 Augsburg
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
F-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: MG, M.Eng. | Fassung: 08.09.2020

AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Wiesenhang“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i.V. mit § 13a i.V. mit § 13 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis einschließlich 27.09.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2019 wurde mit Begründung gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis einschließlich 27.09.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 07.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
4. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2020 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i.V. mit § 13a i.V. mit § 13 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 erneut beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 11.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
7. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bobingen, den 28.10.2020

.....
Klaus Förster, Erster Bürgermeister



(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.11.2020 gemäß 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Stadt Bobingen, den 09.11.2020

.....
Klaus Förster, Erster Bürgermeister



(Siegel)

STADT BOBINGEN



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 72 „Am Wiesenhang“

- A) Planzeichnung
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise durch Planzeichnen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen

mit E) Begründung

mit F) Schnitte A-A, B-B, C-C und D-D

Verfahren gem. § 13b BauGB

Fassung vom 08.09.2020

Projektnummer: 18062

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

STADT BOBINGEN



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 72

„Am Wiesenhang“

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13b BauGB

Fassung vom 08.09.2020

Projektnummer: 18062

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
MG, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Maß der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise, Grenzabstände	6
4. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	7
5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
6. Ver- und Entsorgung	7
7. private Grünflächen	8
8. Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten Grundstücken	9
9. Immissionsschutz	9
10. Gestaltungsfestsetzungen	11
11. Bußgeldvorschrift	12
12. InKraftTreten	12
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	13
2. Niederschlagswasser	13
3. Immissionsschutz	15
4. Denkmalschutz	15
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16

PRÄAMBEL

Die Stadt Bobingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9,10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan Nr. 72 „Am Wiesenhang“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Wiesenhang“ der Stadt Bobingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 08.09.2020. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Räuml. Geltungsbereich, Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 500 in der Fassung vom 08.09.2020
- B) Festsetzungen durch Planzeichen (B1 Festsetzungen, B2 Hinweise)
- C) Verfahrensvermerke
- D) textliche Festsetzungen in der Fassung vom 08.09.2020

Beigefügt sind:

- E) Begründung in der Fassung vom 08.09.2020
 - F) Schnitt A-A, Schnitt B-B, Schnitt C-C und Schnitt D-D, jeweils in der Fassung vom 08.09.2020
-
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Im Wiesengrund“ (neuer Titel: Am Wiesenhang) in Bobingen: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA-18-202-G01-01, vom 30.07.2018
 - Untersuchungen hinsichtlich vorhandener Auffüllungen im Plangebiet: Roos Geo + Energie Consult GmbH, Würzburg, Bezeichnung: 16500 AL/BG-G01, vom 21.03.2017
 - Ergebnisse der ergänzenden Untersuchungen hinsichtlich vorhandener Auffüllungen im Plangebiet: Roos Geo + Energie Consult GmbH, Würzburg, Bezeichnung: 16500 G03, vom 27.08.2017

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich (WA 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1 und 2.2) wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Zulässige Grundfläche

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

2.1.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) ergibt sich aus der Festsetzung der Baufenster. Folgende Werte sind zulässig:

- WA 1.1: 404,0 m²
- WA 1.2: 510,0 m²
- WA 1.3: 464,0 m²
- WA 1.4: 222,0 m²
- WA 1.5: 533,0 m²
- WA 2.1: 378,0 m²
- WA 2.2: 378,0 m²

Für Nebengebäude und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist in den WA 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5 eine Überschreitung von 6,5 m² je Wohngebäude zulässig. In den WA 2.1 und 2.2 eine Überschreitung von 110 m² oberirdisch je Grundstück zulässig,

wobei die Grundfläche von Fahrradschuppen max. 40 m² sowie von Müllhäuschen max. 12 m² betragen darf. Für Tiefgaragen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

- 2.1.2 Anlagen und Einrichtungen zur zentralen und dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte sind angrenzend an unterirdische bauliche Anlagen zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

- 2.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.

Folgende untere Bezugspunkte werden als Maximalwerte für die jeweiligen Baufelder festgesetzt:

WA 1.1: 524,0 m ü. NHN
WA 1.2: 524,0 m ü. NHN
WA 1.3: 523,0 m ü. NHN
WA 1.4: 522,0 m ü. NHN
WA 1.5: 523,0 m ü. NHN
WA 2.1: 521,5 m ü. NHN
WA 2.2: 521,5 m ü. NHN

Im WA 1.3 und WA 1.5 ist nach maximal 21,0 Metern Gebäudelänge eine Abstufung der Gebäude so durchzuführen, dass ein Höhenunterschied bezogen auf die OK FFB von min. 0,5 Metern entsteht.

- 2.2.2 Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

- 2.2.3 Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe und für die höhere Seite die Gesamthöhe.

- 2.2.4 Folgende Höhen sind zulässig:

WA 1.1, 1.2, 1.3, 1.4:

Wandhöhe: max. 8,5 m
Gesamthöhe: max. 9,5 m

WA 1.5:

Wandhöhe: max. 8,3 m
Gesamthöhe: max. 9,5 m

WA 2.1, 2.2:

Wandhöhe: max. 9,5
Gesamthöhe: max. 11,5

Tiefgaragen:

Bei Tiefgaragen darf eine sichtbare Wandhöhe in Bezug auf das geplante Gelände von 1,5 Metern im Mittel nicht überschritten werden. Absturzsicherungen auf Tiefgaragen sind auf die Wandhöhe nicht anzurechnen.

2.3 Vollgeschosse

gem. § 20 BauNVO

- 2.3.1 In den WA 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5 sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss im WA 1.1, 1.2 und 1.4 auf der Südostfassade und im WA 1.3 und 1.5 auf der Südwestfassade um mindestens 1,5 Meter zurückversetzt werden muss.
- 2.3.2 In den WA 2.1 und 2.2 sind vier Vollgeschosse zulässig, wobei das erste Vollgeschoss im Kellergeschoss liegen muss.

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

gem. § 22 BauNVO

- 3.1.1 In den WA 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 und 2.1 und 2.2 gilt die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

- 3.2.1 Hauptgebäude sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig.
- 3.2.2 Die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Tiefgaragen sowie weiterer bauliche Anlagen, die zur Erschließung und Nutzung von Tiefgaragen dienen ist ausschließlich in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.
- 3.2.3 Untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 3.2.4 Folgende Bauteile sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig:
- Balkone dürfen das Baufenster im WA 2.1 sowie im WA 2.2 um max. 2,2 m überschreiten
 - Terrassen dürfen die Baufenster um max. 3,0 m überschreiten und eine Breite von max. 4,0 m aufweisen

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Es gilt Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO.

4. NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

- 4.1.1 Abweichend von der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Kfz- und Fahrradstellplätzen der Stadt Bobingen (Stellplatzsatzung – StS) sind für die WA 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5 pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze sind entweder ober- oder unterirdisch nachzuweisen. Bei künftigen Nutzungsänderungen ist die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- 4.1.2 Zwischen Garagen i.S. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) – d.h. somit auch für Carports - und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein. Zu- und Abfahrten vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.
- 4.1.3 Zu- und Abfahrten vor Garagen dürfen zur Verkehrsfläche (privat und öffentlich) hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zur nachbarlichen Zu- und Abfahrt ist bei zusammengebauten Garagen ebenfalls nicht zulässig.
- 4.1.4 PKW-Stellplätze und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen, insbesondere mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä., zu befestigen.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den WA 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5 ist je Einheit der Hausgruppen höchstens eine Wohnung zulässig.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

6.2 Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- 6.2.1 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit von den Bodenbeschaffenheiten möglich, auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser

- Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken oder gesammelt im Plangebiet vorzusehen. Die Rückhaltemaßnahmen sind an die örtliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.
- 6.2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
- 6.2.3 Über den im Plangebiet vorhandenen Altablagerungen und in deren unmittelbarer Nachbarschaft dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

7.1 Private Grünflächen

- 7.1.1 Alle bodenoffenen Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen.
- 7.1.2 Der in der Planzeichnung als Spielplatz festgesetzte Bereich kann für die WA 2.1 und 2.2 zum Nachweis der für den Wohnungsbau erforderlichen Spielflächen herangezogen werden.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

7.2.1 Roden von Bestandsbäumen

Auf den Grundstücken wird eine Gehölzgruppe im Norden des Plangebietes gerodet. Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- 7.2.2 Der als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

7.2.3 Anpflanzen von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind gem. Pflanzliste unter den textlichen Hinweisen zu pflanzen. Es sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Vom festgesetzten Standort kann hierbei bis zu 1,0 m abgewichen werden. Dabei ist die festgesetzte Anzahl der Bäume zwingend aufrecht zu erhalten.

Entlang der Erschließungsstraßen sind gem. Planzeichnung heimische Laubbäume II. Ordnung gem. folgender Artenliste zu pflanzen.

Artenliste Bäume:

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm

(Pflanzennamen *bot.* / *dt.*)

- Populus simonii „Fastigiata“ Birken-Pappel
- Acer campestre Feld-Ahorn
- Robinia pseudoacacia Monophylla Einblatt-Rubinie

Für Bäume im Straßenbereich oder unmittelbarer Straßennähe ist der durchwurzelbare Raum, soweit dies erforderlich ist, mittels modularen Wurzelkammern oder belüfteten Wurzelscheiben sicherzustellen.

7.3 Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

8. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- 8.1.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den WA 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5 sind nur im Zuge der Errichtung der Hauptbaukörper bis zu 1,0 Meter Höhe und Tiefe zulässig. In den WA 2.1 und 2.2 sind nur im Zuge der Errichtung der Hauptbaukörper Abgrabungen bis zu 1,5 m Tiefe und Aufschüttungen bis zu 1,0 Meter Höhe zulässig. Spätere Geländeänderungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 8.1.2 Es sind ausschließlich die in der Planzeichnung festgesetzten Stützmauern zulässig.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9.1 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.

- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 db(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

9.2 Baulicher Schallschutz

Die Lage der Baufelder ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Baufelder werden als WA 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5 bzw. WA 2.1 und 2.2 gekennzeichnet.

Folgende Lärmpegelbereiche werden für die jeweiligen Baufelder festgesetzt:

Baufeld	Fassade	Geschoss	Lärmpegelbereich
WA 1.1	NO	EG	II
		1.OG	III
		2. OG	III
WA 1.2	SW	EG	II
		1.OG	II
		2.OG	II
WA 1.5	NO	1.OG	II
		2.OG	III
	SO	2. OG	II
WA 2.2	NW	EG	III
		1.OG	III
		2.OG	III
		3. OG	III

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärm im Sinn von § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Es sind für die Gebäude im WA 2.2 in allen Geschossen der Nordwestfassade keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume und Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) zulässig.

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen im Sinn von § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten die

Festsetzungen oben stehender Tabelle zu den Lärmpegelbereichen und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer.

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämpften Lüftung auszustatten.

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 5 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:1989-11 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

Hinweis: Die hier festgesetzten Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

10. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

10.1 Dachformen und Dachneigungen für Hauptbaukörper

10.1.1 Hausgruppen sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.

10.1.2 Folgende Dachformen und -neigungen sind für Hauptbaukörper im Plangebiet zulässig:

WA 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5:

– Pultdächer Neigung: 5° -20 °

WA 2.1 und 2.2:

- Satteldächer Neigung: 5° - 20°
- Walmdächer Neigung: 5° - 20°

- 10.1.3 Nebengebäude sind mit Pultdächern (Neigung: 5° - 20°) auszuführen. Für Garagen i.S. der GaStellV sind Pult- und Flachdächer zulässig.
- 10.1.4 Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sind Pultdächer (Neigung: 5° - 20°) zulässig.

10.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016 (Schwefelgelb), 1026 (Leuchtgelb), 2005 (Leuchtorange), 2007 (Leuchthellorange), 3024 (Leuchtrot) und 3026 (Leuchthellrot), 4000 (Violett), 6032 (Signalgrün), 6037 (Reingrün), 6038 (Leuchtgrün) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen, untergeordnete Bauteile und Außenwände nicht zulässig.

10.3 Einfriedungen

Die Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

11. BUßGELDVORSCHRIFT

gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

12. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt
Stadt Bobingen, den **28.10.2020**


.....
Klaus Förster, Erster Bürgermeister



TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Tilia cordata* „Greenspire“ (Winterlinde)

Darüber hinaus sind alle weiteren heimischen Arten unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzqualität zulässig.

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- *Prunus avium*, in Sorten (Kirschbaum)
- *Malus sylvestris*, in Sorten (Apfelbaum)
- *Pyrus communis*, in Sorten (Birnenbaum)
- *Juglans regia*, in Sorten (Walnuss)

Darüber hinaus sind alle weiteren heimischen Arten unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzqualität zulässig.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von

Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

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

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Folgende Auflagen sind außerdem zu erfüllen:

- Die geplanten Baumaßnahmen sind durch einen im Altlasten- und Abfallbereich erfahreneren Gutachter zu begleiten.
- Bei den Bauarbeiten anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.
- Beim Aushub angetroffenes organoleptisch auffälliges Material ist in Containern zwischenzulagern.
- Organoleptisch unauffälliges Material, aber noch nicht untersuchtes Material, ist zum Schutz vor Auswaschungen abzudecken.
- Über den vorhandenen Altablagerungen und in deren unmittelbarer Nachbarschaft dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.
- Nach Durchführung der Baumaßnahmen (Einbringung der Schottersäulen) sind zur Beweissicherung mindestens zwei weitere Grundwasseruntersuchungen (Parameterumfang: Vor-Ort-Messungen, MKW, PAK; Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink) an den vorhandenen Grundwassermessstellen durchzuführen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

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

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

4.2 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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.

4.3 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

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.

STADT BOBINGEN



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 72

„Am Wiesenhang“

E) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13b BauGB

Fassung vom 08.09.2020

Projektnummer: 18062

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
MG, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

E)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung	3
2.	Verfahren gem. § 13b BauGB	3
3.	Beschreibung des Planbereiches	4
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
5.	Übergeordnete Planungen	6
6.	Ziele und Zwecke der Planung	9
7.	Planungskonzept	10
8.	Umweltbelange	19
9.	Immissionsschutz	19
10.	Energie	22
11.	Flächenstatistik	23

E) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Bobingen befindet sich in der Metropolregion Augsburg und hat in den letzten Jahren einen steigenden Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen. Im Zuge des sparsamen Umganges mit Grund und Boden möchte die Stadt eine derzeit unbebaute Fläche im Innenbereich, welche als Außenbereich im Innenbereich einzuordnen ist, in unmittelbarem Anschluss an eine bereits bestehende Wohnbebauung nutzbar machen. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil von Bobingen in der Nähe der Ortsumgehungsstraße sowie des Industriegebietes „Industriepark Werk Bobingen“ und einer Lokalbahn. Um vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, soll eine verdichtete Bebauung angestrebt werden. Außerdem weisen verschiedene Bodengutachten Auffüllungen im Bereich des Plangebietes nach. Im Rahmen der Planung soll die Fläche für eine Wohnbebauung wieder nutzbar gemacht werden.

Aufgrund dieser äußeren Einflüsse und des Erfordernisses einer städtebaulichen Ordnung für das Plangebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13b BauGB, da keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt.

2. VERFAHREN GEM. § 13B BAUGB

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Am Wiesengrund“ wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist mit Novellierung des BauGB vom 20.07.2017 möglich.

Demnach gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die maximal überbaubare Grundfläche innerhalb des Bebauungsplanes liegt bei rund 3.000 m². Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1,0 ha festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 9.647 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 364, 364/3, 364/15 und 364/16.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt und der Gemarkung Bobingen.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

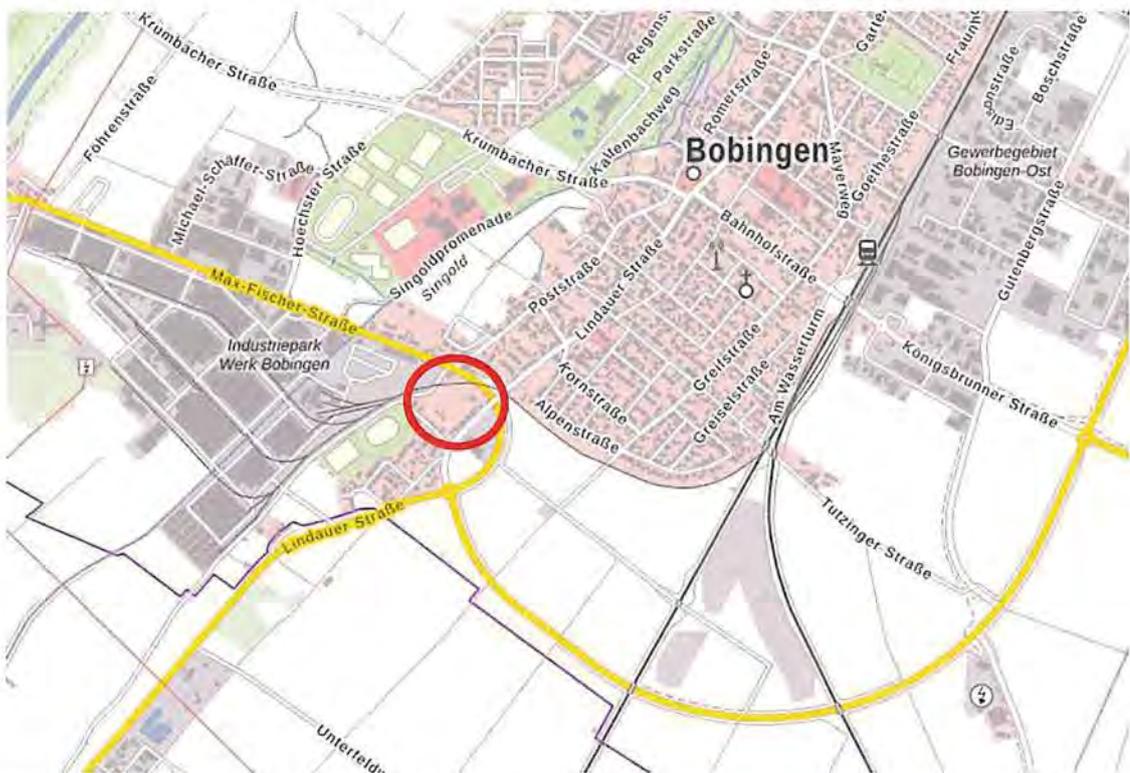


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße „Im Wiesengrund“ und eine Lokalbahn.
- Im Osten durch eine angrenzende Wohnbebauung.
- Im Süden durch eine angrenzende Wohnbebauung sowie weiter südlich durch die Lindauer Straße.
- Im Westen durch eine angrenzende Wohnbebauung, einen Garagenhof, sowie weiter westlich durch die Straße „Am Wiesenhang“.

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist überwiegend eben und fällt zum nord-westlichen Rand des Geltungsbereiches hin stärker ab. Der höchste südliche Punkt liegt bei 523 m ü. NHN, der tiefste nördliche Punkt bei ca. 515 m ü. NHN.

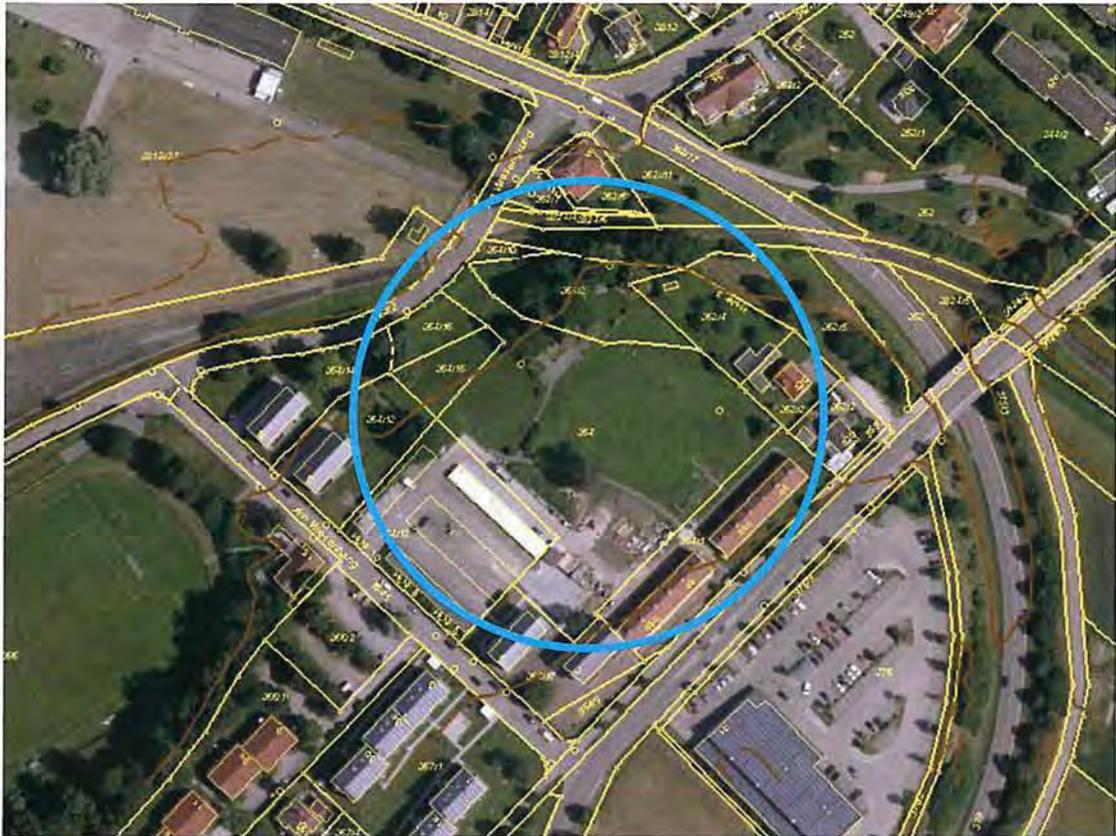


Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich und der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.



Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bobingen

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Bebauungspläne Nr. 58 „GE zwischen Lindauer und Max-Fischer-Str.“ und Nr. 60A „GE Bobingen-Süd“. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 58 ist bereits mit einem Einzelhandelsmarkt und den dazugehörigen Stellplätzen bebaut.

Im westlich gelegenen Industriegebiet befindet sich ein Chlorgaslager, das als Störfallanlage den Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie unterliegt. Die betreffende Fa. OQEMA hat bereits ein Gutachten erstellen lassen, aus dem hervorgeht, dass der angemessene Abstand zu dieser Anlage innerhalb des Industriegebiets Bobingen liegt. Die vorliegende Planung ist somit von dem Störfallbetrieb nicht beeinträchtigt.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Wiesenhang“ sind für die Stadt Bobingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013, Teilfortschreibung 2017) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2017)

Die Stadt Bobingen ist im LEP 2017 Teil des Verdichtungsraumes der Metropole Augsburg.



Abb. 4: Ausschnitt aus der Teilfortschreibung des LEP 2017, Anhang 2: Strukturkarte, o.M.

Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
 - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. (2.2.7 (G))
- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz [...] zu konzentrieren. (2.2.8 (Z))

Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

5.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält.

Raumstrukturell liegt die Stadt Bobingen im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Bobingen wird als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung dargestellt.

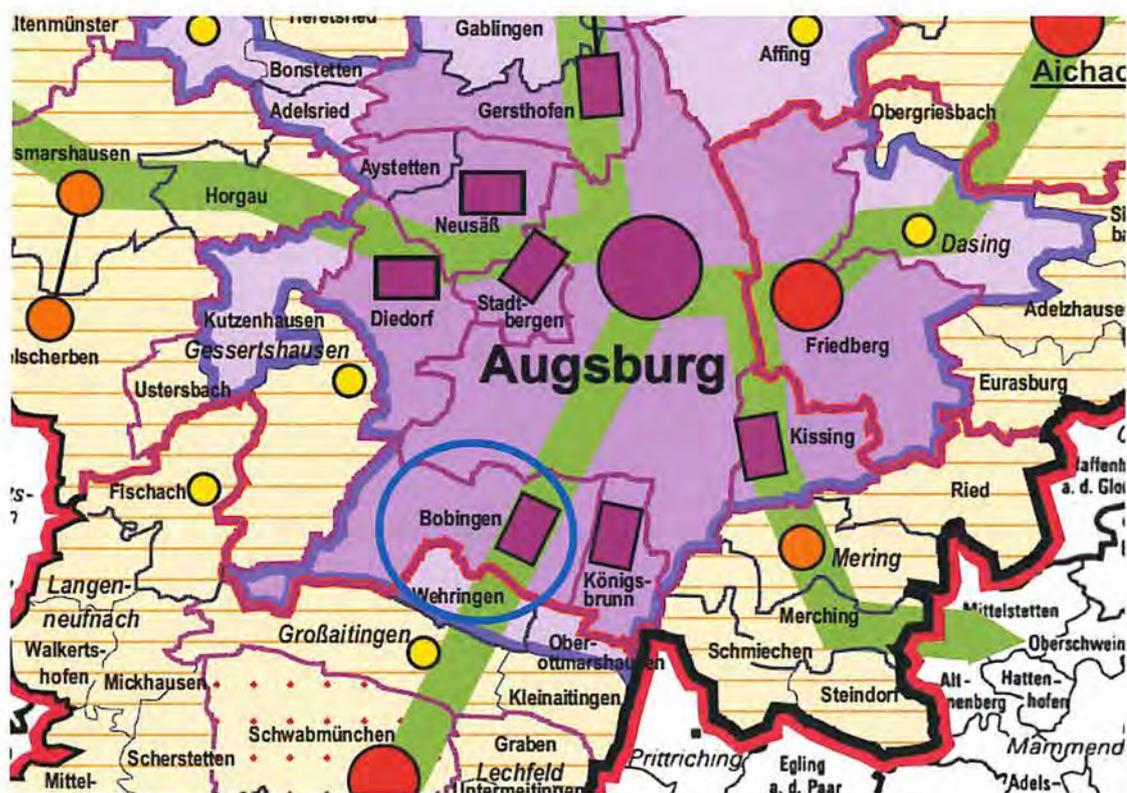


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft keine Aussagen zur Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

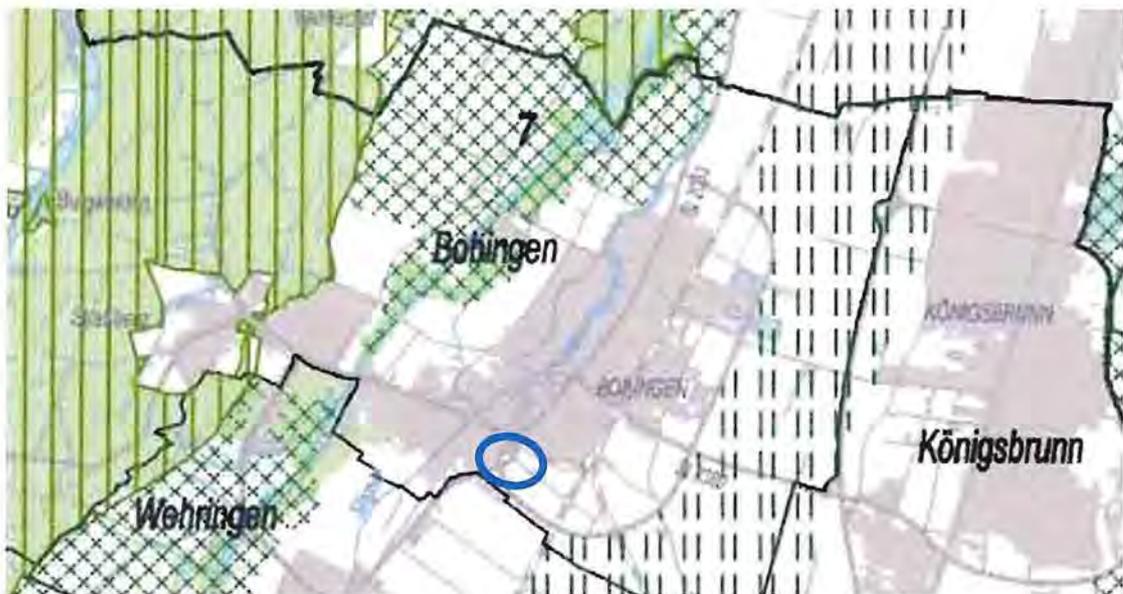


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Folgende Ziele und Grundsätze des RP 9 sind für die vorliegende Planung wesentlich:

Raumstruktur

- Als Siedlungsschwerpunkte werden folgende Gemeinden bestimmt: Bobingen [...] (A 5 (Z))

Siedlungswesen

- Für eine Siedlungsentwicklung sind 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 [...] (B 1.2 (Z))
- Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden. (B 1.5 (Z))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B 1.5 (Z))

6. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer gemischten Bebauung in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau. Die Stadt Bobingen sieht vor, das gesamte Gebiet von einem Vorhabenträger bebauen zu lassen. Der Bebauungsplan sowie das städtebauliche Konzept sind daher schon mit dem

Bauträger hinsichtlich der Gebäudetypologien und der anderen relevanten Punkte wie Verkehrserschließung, Grünordnung und Geländegestaltung abgestimmt. Der Reihenhaustypus wurde gewählt, um erschwingliches Wohneigentum im Bereich der Metropolregion Augsburg (LEP) zu schaffen. Der Geschosswohnungsbau ermöglicht eine Durchmischung des Gebiets sowohl aus bautypologischer als auch aus sozialer Sicht. Das Erschließungskonzept sieht eine durchläufige Privatstraße sowie Wohnwege zur Anbindung der Reihenhäuser vor. Insgesamt ist die Struktur als Nachverdichtung angelegt und weist daher eine hohe bauliche Dichte auf. Es sollen 31 Reihenhäuser und 28 Wohnungen entstehen. Die dazu notwendigen Stellplätze werden oberirdisch in Garagen und Carports sowie unterirdisch in zwei Tiefgaragen geplant. Ein zentraler Spielplatz im neuen Quartier rundet das Konzept ab.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Großteil des Plangebietes die Anordnung von Reihenhäusern vor. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches werden zwei Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Diese nutzen die Böschung im Norden, um eine Tiefgarage sowie ein viertes Vollgeschoss im Kellergeschoss auszubilden. Die Reihenhäuser bilden eine Hofsituation, in dem neben Carports auch ein Quartiers-Spielplatz vorgesehen wird.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem neben Wohngebäuden auch Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Alle anderen möglichen Nutzungen im WA sollen ausgeschlossen sein, da sie nicht dem gewünschten Charakter des Wohngebietes entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird als überbaubare Grundfläche sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen festgesetzt. Die bauliche Dichte ist so vor allem für die Hausgruppen gut steuerbar. Für Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuschen wird in den Reihenhausbereichen eine Überschreitung zugelassen. Ähnliches gilt für die Mehrfamilienhäuser. Da hier vor allem Nebenanlagen für die Mülltonnen und Fahrradabstellmöglichkeiten benötigt werden, ist die überbaubare Grundfläche entsprechend höher. Ähnliches gilt für die Tiefgaragen.

Vergleicht man die zulässigen Grundflächen und die dazugehörigen Nebenanlagen mit der maximalen zulässigen GRZ von 0,4 (allgem. Wohngebiet) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO, stellt man fest, dass diese gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Dennoch liegt man unterhalb des damit zulässigen Maximalwertes von 0,6. Für die Tiefgaragen wird außerdem eine Überschreitung der GRZ durch unterirdische bauliche Anlagen bis 0,8 gem. § 17 Abs. 2 BauNVO ermöglicht. Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Quartier möglichst frei von Stellplätzen zu halten, daher ist die Unterbringung in einer Tiefgarage vorteilhaft. Außerdem erfolgt

die Überschreitung lediglich durch eine Unterbauung und greift damit nicht störend ins städtebauliche Erscheinungsbild ein. Die geologischen Gutachten haben darüber hinaus gezeigt, dass eine vermehrte Versiegelung des Bodens im Bereich der vorhandenen Auffüllungen und kontrollierter Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wünschenswert ist. Auf diese Art und Weise wird der Eintrag von Gefahrstoffen ins Grundwasser verhindert. Die für ein WA gem. § 17 BauNVO zulässige GFZ wird ebenfalls leicht überschritten. Dies wird jedoch im Hinblick auf das städtebauliche Verdichtungskonzept und der engen Fassung der Festsetzungen als vertretbar betrachtet.

Als Wandhöhe werden für die Reihenhäuser 8,5 m, als Gesamthöhe 9,5 m festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass ein flach geneigtes Pultdach errichtet werden kann. Ähnliches gilt für die Wand- und Gesamthöhe der Geschosswohnungsbauten (9,5 m bzw. 11,5 m), wobei hier ein Sattel- oder Walmdach festgesetzt wird. Diese Dachformen sind auch schon bei den umliegenden Geschosswohnungsbauten vorzufinden und bilden so einen Abschluss. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Der Untere Bezugspunkt wird als Maximalwert festgesetzt, da eine Erschließungsplanung und damit exakte Höhenlagen der Straßen noch nicht feststehen. Dennoch soll über diese Festsetzung die Anpassung der Gebäude an das vorliegende natürliche Gelände erfolgen.

Die Reihenhäuser sind als Systemhäuser mit drei Vollgeschossen geplant. Das oberste Geschoss ist hierbei zurückversetzt und hat ein Pultdach. Die Geschosswohnungsbauten sind im Norden am Hang situiert und nutzen den Geländeversprung aus, um hangabwärts ein weiteres Vollgeschoss auszubilden. Von der Gebäudehöhe passt es sich der umliegenden Bebauung mit drei oberirdischen Vollgeschossen an. Daher werden vier Vollgeschosse (U+III) festgesetzt.

Im Bereich des gesamten Plangebietes gilt die offene Bauweise.

Da die Baufenster zur Steuerung der städtebaulichen Struktur sehr eng gefasst wurden, sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO (Gartenhäuschen, etc.) auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Zur klaren Gliederung der städtebaulichen Struktur werden für die Nebenanlagen Flächen auf den Grundstücken ausgewiesen. Zur Steuerung der Versiegelung und Ordnung des Gebietes sowie der Ordnung der für die Reihenhäuser erforderlichen Stellplätze werden hierfür in der Planzeichnung Flächen ausgewiesen.

Um die beabsichtigte bauliche Dichte und das Konzept der Reihenhäuser umzusetzen, ist eine Abweichung der Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO notwendig. Die für die Bebauung erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind in folgender Abbildung dargestellt.



Abb. 7: Darstellung der Abstandsflächen der geplanten Bebauung gem. Art. 6 BayBO, o.M.

Im Bereich der Überschreitungen werden im Bebauungsplan Baulinien festgesetzt. Gleichzeitig wird die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO nicht angewendet. Städtebaulich begründet sich dieses Außer-Kraft-Setzen wie folgt:

Die Planung soll verdichteten und erschwinglichen Wohnraum in der Metropolregion Augsburg und in der Nähe des Innenorts von Bobingen schaffen. Um an diesem Standort die überplante Fläche wieder nutzbar zu machen und der Innenraumentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden i.S. des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung zu geben, wird von den Regelabstandsflächen abgewichen.

Um sicherzustellen, dass die abstandsflächenrechtlichen Schutzgüter der Belichtung, Belüftung, des Brandschutzes sowie des sozialen Wohnfriedens nicht maßgeblich beeinträchtigt werden, wird mit Hilfe von Geländeschnitten folgender Nachweis geführt: Ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf die untere Brüstungshöhe der Fenster des unmittelbaren Nachbargebäudes muss freigehalten werden, um die genannten Schutzgüter nicht zu beeinträchtigen.

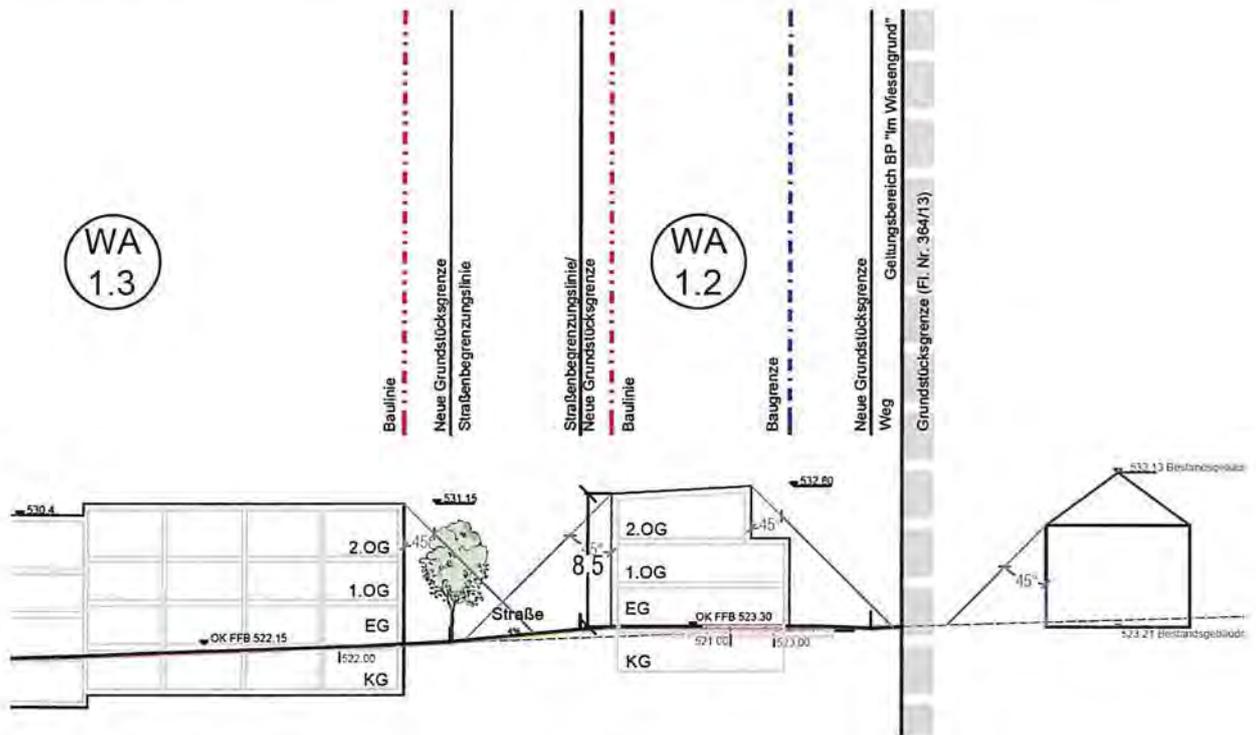


Abb. 8: Ausschnitt aus Schnitt A-A, o.M.

Südlich des WA 1.2 wird der 45°-Winkel eingehalten. Die sich im Süden anschließende Wohnbebauung wird also nicht beeinträchtigt. Zwischen WA 1.3 und WA 1.2 überschneiden sich die beiden Winkel, jedoch wird keines der beiden Gebäude in seinem Lichteinfall nach der 45°-Regel eingeschränkt. Insbesondere ist hervorzuheben, dass sich auf der südlichen Gebäudeseite des WA 1.3 keine oder nur wenige Fenster befinden werden, da hier die Garage für das Reihenhaus errichtet werden soll.

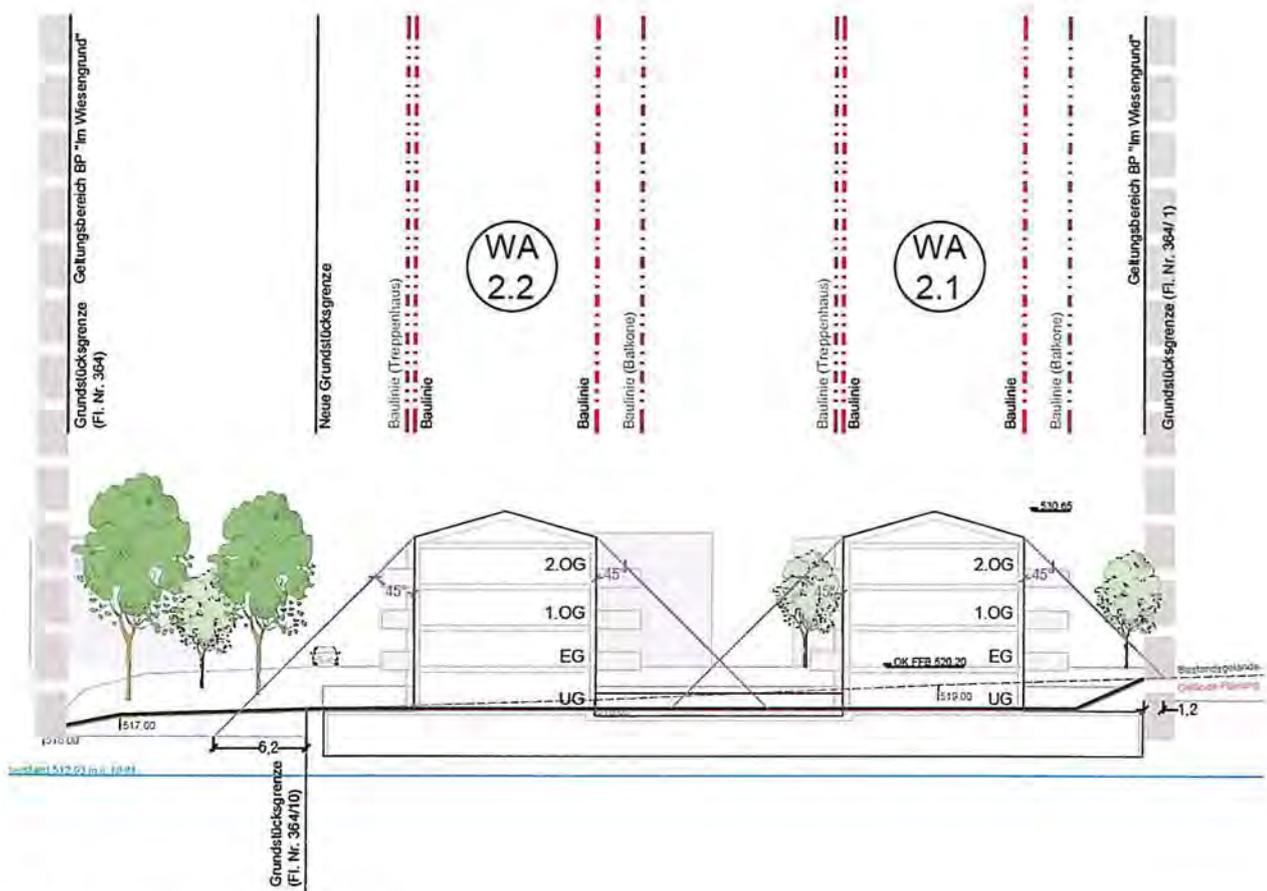


Abb. 9: Ausschnitt aus Schnitt C-C, o.M.

Westlich des WA 2.1 liegt der 45°-Winkel auf dem Nachbargrundstück FlNr. 364/1. Die Überschreitung beträgt jedoch weniger als 3 Meter. In diesem Fall ist eine potentielle Bebauung des Nachbarn parallel zu dieser Grundstücksgrenze zu betrachten. Da der Mindestabstand eines Hauptbaukörpers von 3 Metern gem. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO eingehalten werden muss, kann eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Nachbarn ausgeschlossen werden. Zudem liegt diese Grundstücksgrenze vom Nachbargrundstück gesehen aus nördlich – von einer Verschlechterung der Belichtungssituation einer potentiellen durch die geplante Bebauung ist daher nicht auszugehen.

Zwischen WA 1.2 und WA 2.2 überlappen die 45°-Winkel der beiden Geschosswohnungsbauten. Ähnlich wie für den Schnitt A-A beschrieben, treffen die Lichteinfallswinkel jedoch nicht auf die gegenüberliegende Gebäudeseite. Von einer Beeinträchtigung der relevanten Schutzgüter ist daher nicht auszugehen.

Im Norden überlappt die 45°-Linie auf ca. 6,2 Meter auf die Flurnummer 364/10. Da das Flurstück aufgrund seiner Größe und seines Zuschnittes nicht bebaubar ist, kann hier eine Beeinträchtigung durch die Planung ausgeschlossen werden.

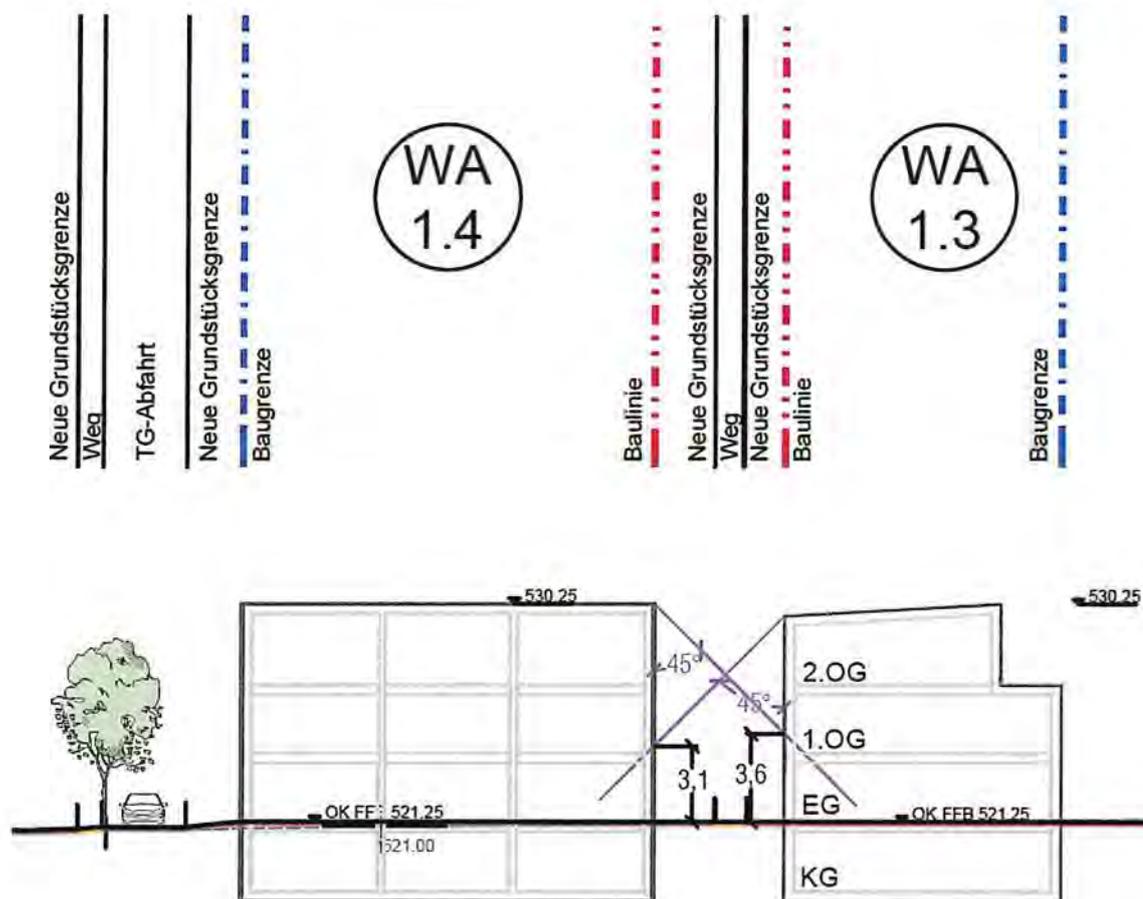


Abb. 10: Ausschnitt aus Schnitt D-D, o.M.

Zwischen den WA 1.3 und WA 1.4 überschneiden sich die Abstandsflächen und auch die 45°-Linien deutlich. Die Schnittzeichnung zeigt, dass die 45°-Linie des WA 1.3 auf 0,9 Meter Höhe auf die nördlich gelegene Fassade auftrifft. Dieses Maß entspricht der durchschnittlichen unteren Brüstungshöhe eines Fensters. Eine Beeinträchtigung der relevanten Schutzgüter ist hier also nicht zu erwarten.

Die 45°-Linie des WA 1.4 trifft auf einer Höhe von 3,6 Metern auf die südlich gelegene Fassade auf. Bei WA 1.3 trifft die 45°-Linie auf einer Höhe von 3,1 Meter auf die Fassade von WA 1.4. Das relevante Maß von 0,9 Metern ist also überschritten. Da entlang der Nordfassade des WA 1.3 keine Aufenthaltsräume angeordnet werden sollen und diese Fassade durch ihre Ausrichtung nach Norden einem sehr geringen natürlichen Lichteinfall ausgesetzt ist, wird die Beeinträchtigung als vertretbar eingestuft. Das WA 1.4 hat seine Hauptfassade nach Nord-Westen orientiert und kann dadurch verschattungsfrei belichtet werden. Zudem hat ein Mittelhaus im WA 1.3 keine Möglichkeiten für Fenster in Richtung Süd-Westen. Daher ist auch hier die Beeinträchtigung innerhalb des Plangebietes als Vertretbar einzustufen.

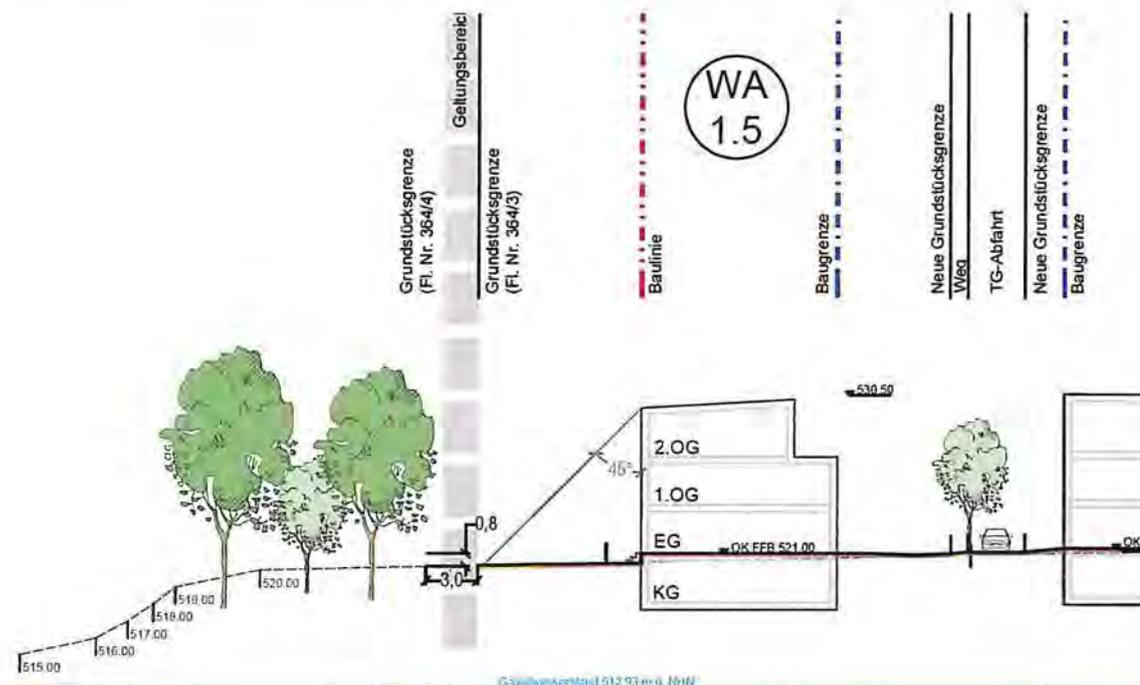


Abb. 11: Ausschnitt aus Schnitt D-D, o.M.

Östlich des WA 1.5 überschreitet die 45 °-Linie die Grundstücksgrenze nicht. Der Nachbar wird also sowohl in seiner zukünftigen baulichen Entwicklung als auch bezüglich der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht eingeschränkt. Zu den randlichen Nachbarflurstücken des Plangebietes werden die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO eingehalten.

Untergeordnete Bauteile werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, da diese sich nur auf den Hauptbaukörper beziehen und eng gefasst sind. Abweichend von der BayBO wird die abstandsrelevante Höhendefinition in m. ü. NHN rechtsklar und rechtsbestimmt festgesetzt.

Da alle Wohngebäude innerhalb des Planungsumgriffes als WEG aufgeteilt werden sollen, wird für die Errichtung und den Nachweis der Stellplätze eine abweichende Festsetzung von den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bobingen getroffen. Vereinfacht soll für jede Wohneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Da für die Reihenhäuser je Gebäude eine Wohneinheit festgesetzt ist, wird die Stellplatzsatzung der Stadt Bobingen in diesem Punkt erfüllt. In den Geschosswohnungsbauten soll ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen entstehen. Es ist jedoch keine Wohneinheit über 120 m² geplant, die einen Bedarf für 3 Stellplätze auslösen würde. Demnach ist mit dieser Festsetzung ebenfalls den Vorgaben der Stadt entsprochen.

Für die Hausgruppen wird jeweils eine Wohnung pro Wohngebäude als Höchstmaß festgesetzt. So wird neben der Gliederung auch der Stellplatzbedarf gesteuert, der im Bebauungsplan schon mit betrachtet wurde. Für die Geschosswohnungsbauten ist keine Begrenzung der Wohneinheiten erforderlich. Das Maß der baulichen Nut-

zung gibt bereits eine enge Vorgabe vor. Außerdem erfolgt durch die maximal mögliche Anzahl an Stellplätzen eine Rückkopplung auf die maximal mögliche Anzahl der Wohnungen.

Da sich die Geschosswohnungsbauten im Norden an einem Hang befinden, soll der Geländeversprung genutzt werden, um im nördlichen Teil der Gebäude ein viertes Vollgeschoss mit Wohnungen auszubilden. Hierfür werden Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Da die genauen Planungen hierfür noch unbekannt sind, erfolgt keine Eingrenzung der Geländeänderungen.

Zur Ausbildung von Gärten im südlichen Bereich der Geschosswohnungsbauten wird voraussichtlich die Errichtung einer Stützmauer notwendig. Diese darf eine sichtbare Höhe von 2 Metern nicht überschreiten. Sofern eine Absturzsicherung erforderlich wird, ist diese als Zaunanlage auszuführen. So wird eine massive Wandwirkung nach zum Rand des Geltungsbereiches hin vermieden.

Die Gestaltungsfestsetzungen sehen ein einheitliches Bild der Hausgruppen hinsichtlich der Dachform, -neigung und -eindeckung vor. Alle Reihenhäuser sind mit Pultdach auszuführen. Für die Geschosswohnungsbauten werden neben Sattel- und Walmdächern auch Flachdächer zugelassen.

Die klassischen grellen und leuchtenden Farben für Fassade und Dach werden mit ihrem RAL-Tönen ausgeschlossen.

Somit wird ein einheitliches Siedlungsbild erzielt, das sich in die Umgebung einfügt.

7.2 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept sieht die Erschließung über den im Westen liegenden Garagenhof sowie im nördlichen Bereich der Flurnummer 364/1 vor. Beide Zufahrten sind über Dienstbarkeiten gesichert. Die Verkehrserschließung verläuft entlang einer Doppel-L-Form zwischen beiden Zufahrten. Im Norden zweigt ein zusätzlicher Ast ab, der über einen Wohnweg im Norden den Schleifenschluss schafft. Dieser Weg ist für Feuerwehr und Müllfahrzeuge befahrbar.

Im Plangebiet werden zwei Tiefgaragen vorgesehen. Die erste Tiefgarage wird unterhalb des Geschosswohnungsbaus geplant und von der Straße „Im Wiesengrund“ aus angefahren. Die zweite Tiefgarage dient dem Nachweis der Stellplätze der Reihenhäuser, die nicht oberirdisch nachgewiesen werden können. Sie befindet sich unterhalb des Spielplatzes und der zentralen Carportanlage. Die Zufahrt erfolgt voraussichtlich über eine Rampe zwischen den WA 1.4 und WA 1.5.

Die für den Geschosswohnungsbau erforderlichen Besucherstellplätze werden größtenteils im Straßenraum vorgesehen und sind versetzt angeordnet. So wird auf der einen Seite die Freihaltung der Kurvenradien für Feuerwehr und Müllfahrzeug und auf der anderen Seite eine Beruhigung des Durchfahrtsverkehrs erreicht.

Da die Mülltonnen der zukünftigen Anwohner nicht direkt an der Lindauer Straße zur Abholung gesammelt werden können, werden im Plangebiet Abstellflächen für

die Mülltonnen vorgeschlagen. Es soll möglich sein, dass das Müllfahrzeug durch das Gebiet fährt und an zwei zentralen Sammelstellen den Müll abholen kann.

7.3 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept sieht den Erhalt der großen Bäume entlang der Straße „Im Wiesengrund“ vor. Diese haben eine raumbildende Wirkung. Eine sich daran südlich angrenzende Baumgruppe soll für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gerodet werden. Dafür sind im gesamten Plangebiet 12 Baumpflanzungen als Ausgleich vorgesehen. Der Großteil dieser Neupflanzungen befindet sich in Nähe des Straßenraumes und hat so neben der Ausgleichswirkung auch einen gestalterischen Charakter. Bei der Auswahl der Arten entlang des Straßenraumes wurde darauf Wert gelegt, dass Bäume gepflanzt werden, die keinen Tau absondern oder Früchte ausbilden, die auf parkende Autos herabfallen könnten. Des Weiteren wurde auf flach wurzelnde Arten geachtet, so dass eine Anpflanzung unabhängig von einem Standort über einer Auffüllung erfolgen kann. Um die Durchlüftung und den erforderlichen Wurzelraum zu gewährleisten, sind, wo notwendig, Wurzelkammern einzubringen.

Im Gebiet wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt, da Auffüllungen vorzufinden sind. Bei diesen Untersuchungen wurden keine schädlichen Stoffe gefunden, die Einfluss auf Grundwasser, Flora oder Fauna haben. Die Auffüllungen bestehen gem. des Gutachtens zum großen Teil aus Müll (Holz, Plastik, Ziegel, Textilien, etc.) sowie anderen Auffüllungen.

Im Vorfeld der Planung wurden die Untersuchungen bereits mit dem Landratsamt, Sachgebiet Bodenschutz, sowie dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth abgestimmt. Beide Behörden haben Stellung genommen (LRA mit Schreiben vom 28.03.2018, Aktenzeichen: 51.33/1783-BO, WWA mit Schreiben vom 15.09.2017, Aktenzeichen: 3.12-8780.4-A-22826/2017). Die Herausnahme aus dem Altlastenkataster wurde vom Landratsamt Augsburg mit Schreiben vom 17.02.2020 (Aktenzeichen 51.31-1783-BO/2020-99) bestätigt.

Gemäß der Stellungnahme des WWA muss bei der Bauausführung darauf geachtet werden, dass keine Versickerungsanlagen im Bereich oder in der Nähe der Auffüllungen erstellt werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist jedoch im Allgemeinen möglich. Nur ein verstärkter Eintrag von Niederschlagswasser ins Grundwasser durch die Auffüllungen sollte vermieden werden. Aus diesem Grund ist Niederschlagswasser, das nicht direkt im Gebiet versickert werden kann, zu sammeln und an einer dafür geeigneten Stelle im Plangebiet zu versickern. Diese Rückhaltmaßnahme ist an den Mischwasserkanal, der entlang des Plangebietes verläuft anzuschließen. So wird gewährleistet, dass kein übermäßiger Eintrag von Niederschlagswasser in die Auffüllungen erfolgt.

7.4 Ausgleichsflächen

Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird das vereinfachte Verfahren gem. der

§§ 13 und 13b BauGB angewendet, nach dem ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

8. UMWELTBELANGE

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen Außenbereich im Innenbereich. Die Datenabfrage beim Bayern-Atlas Plus hat keine Beeinträchtigung von Schutzgütern ergeben. Auch im Rahmen der Vor-Ort-Begehung ließen sich insbesondere im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung erkennen.

Die Belange des Bodenschutzes sowie des Immissionsschutzes und die dabei verbunden möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Bebauungsplan beachtet und gelöst.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist daher zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs.1 BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von gewerblichen Nutzungen (Industriegleis, Industriepark und Gewerbegebiet) sowie von Verkehrswegen (Staatsstraße St 2035 und Kreisstraße A 13).

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA18-202-G01-01" mit dem Datum 23.07.2018 entnommen werden.

Gesundheitsgefährdung

Das Umweltbundesamt und die WHO schließen aus den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung, dass für Gebiete die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden kann.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immis-

sionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an einem Immissionsort teilweise überschritten werden.

Wohngebäude mit der Bezeichnung WA 2.2

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ an der Nordwestfassade zur Tagzeit überschritten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Auf Grund der Überschreitungen werden an der Nordwestfassade in allen Stockwerken offenbare Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen. Somit entsteht kein neuer Immissionsort im Sinne der TA Lärm und damit auch keine zusätzliche Einschränkung der bestehenden Gewerbebetriebe.

Es werden die vorhandenen Betriebe nicht unzumutbar hinsichtlich ihres lärmrelevanten Betriebsablaufs eingeschränkt.

Die Stadt Bobingen hält die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Auswirkungen auf das Lärmemissionsverhalten der relevanten Gewerbebetriebe für zumutbar.

Wohngebäude mit der Bezeichnung WA 1.1 bis WA 1.6

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ für ein allgemeines Wohngebiet an allen Immissionsorten zur Tagzeit und zur Nachtzeit eingehalten.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an einigen Immissionsorten die Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 zur Tagzeit und zur Nachtzeit an jeweils einer Fassade teilweise überschritten. Die Überschreitungen zur Tagzeit treten hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes auf. Im Innenbereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 eingehalten. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den relevanten Immissionsorten eingehalten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Anforderungen an den passiven Schallschutz

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt:

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen bzw. den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämpfte Lüftungseinheit gesichert ist.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Das Plangebiet wird über die Straßen „Im Wiesengrund“ und „Am Wiesenhang“ erschlossen.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" und die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) an den relevanten Immissionsorten eingehalten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Sportgelände

Westlich des Plangebietes befindet sich das Sportgelände des TSV Bobingen.

Die Nutzung des Sportgeländes wird aus schalltechnischer Sicht bereits durch das bestehende Wohngebäude „Am Wiesenhang 14“ (Schutzwürdigkeit: allgemeines Wohngebiet) eingeschränkt.

Auf Grund der Lage des Gebäudes direkt zwischen dem Plangebiet und dem Sportgelände ist davon auszugehen, dass durch die Nutzung der Sportanlage keine relevanten Lärmimmissionen im Plangebiet hervorgerufen werden.

Somit entsteht durch die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet keine zusätzliche Einschränkung der bestehenden Sportanlagen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt daher keine unzumutbare Einschränkung für die westlich gelegenen Sportanlagen dar und wird daher als zumutbar angesehen.

10. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen 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. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Stadt Bobingen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165-1179 kW/m²). Daraus ergibt sich eine hohe Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

11. FLÄCHENSTATISTIK

	Fläche	Prozent
Geltungsbereich	10.438 m ²	100,0%
Bauflächen	6.522 m ²	62,4 %
<i>davon Gebäudegrundflächen</i>	2.889 m ²	27,8 %
öffentliche Verkehrsflächen	255 m ²	2,5%
private Verkehrsflächen	2.977 m ²	28,5 %
private Grünflächen	684 m ²	6,6 %

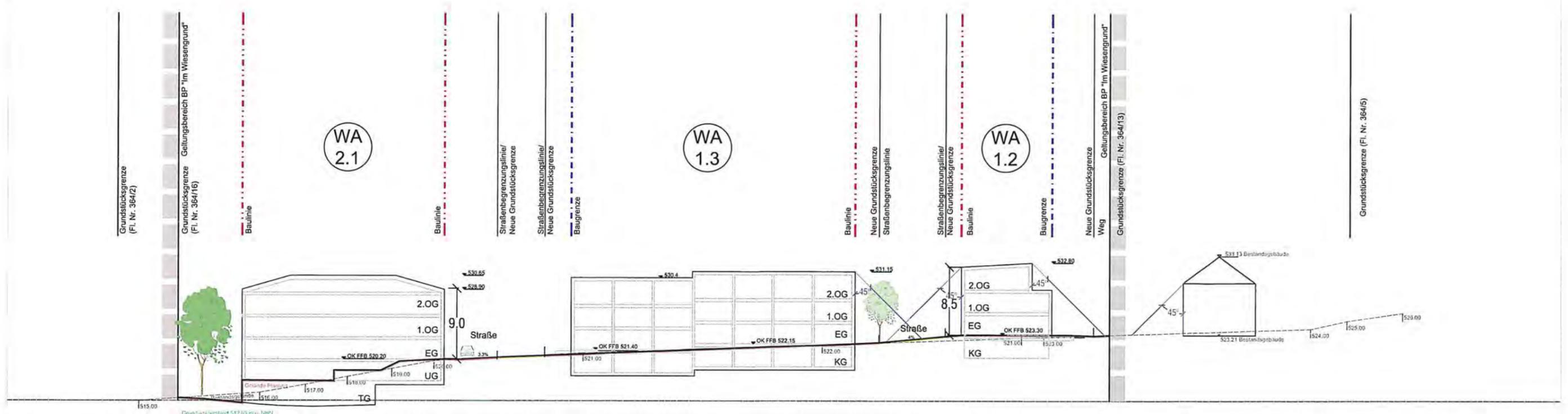
Ausgefertigt
Stadt Bobingen, den 28. 10. 2020



Klaus Förster
Erster Bürgermeister

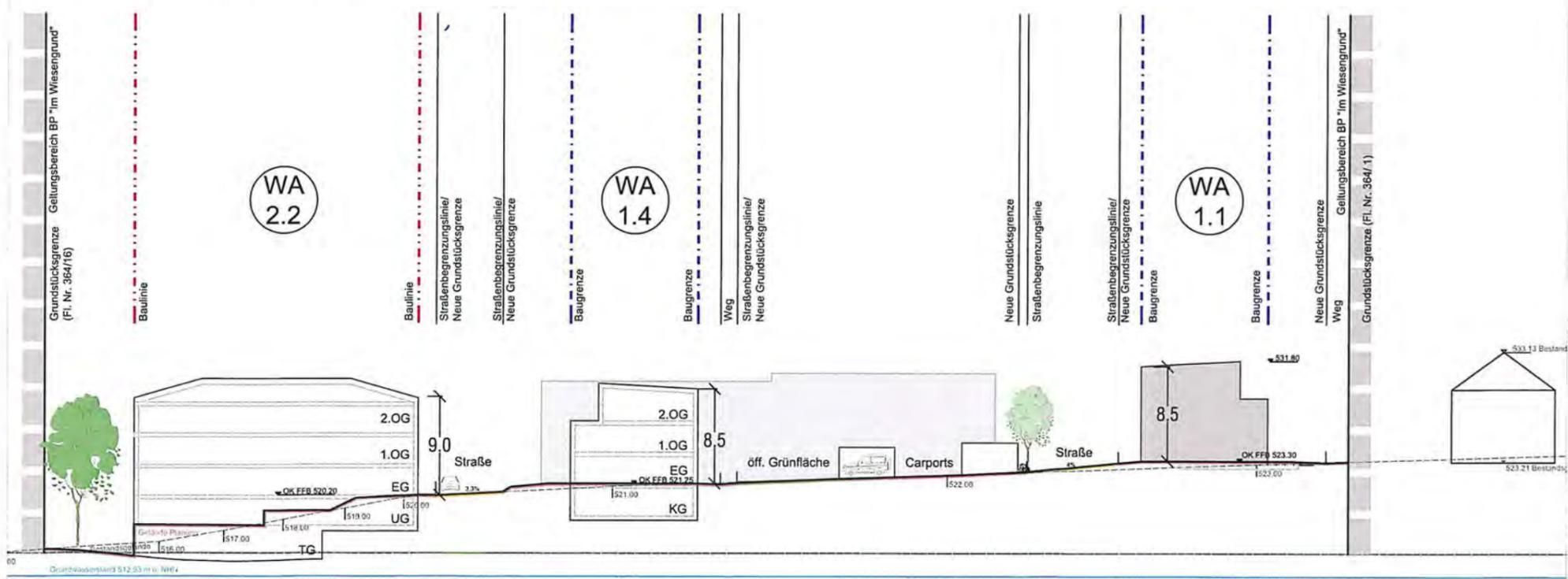


Schnitt A-A / Nord - Süd



Ausgefertigt
 Stadt Bobingen, den **28.10.2020**

Schnitt B-B / Nord - Süd



Klaus Förster
 Klaus Förster
 Erster Bürgermeister

STADT BOBINGEN
 Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 72
"Am Wiesenhang"

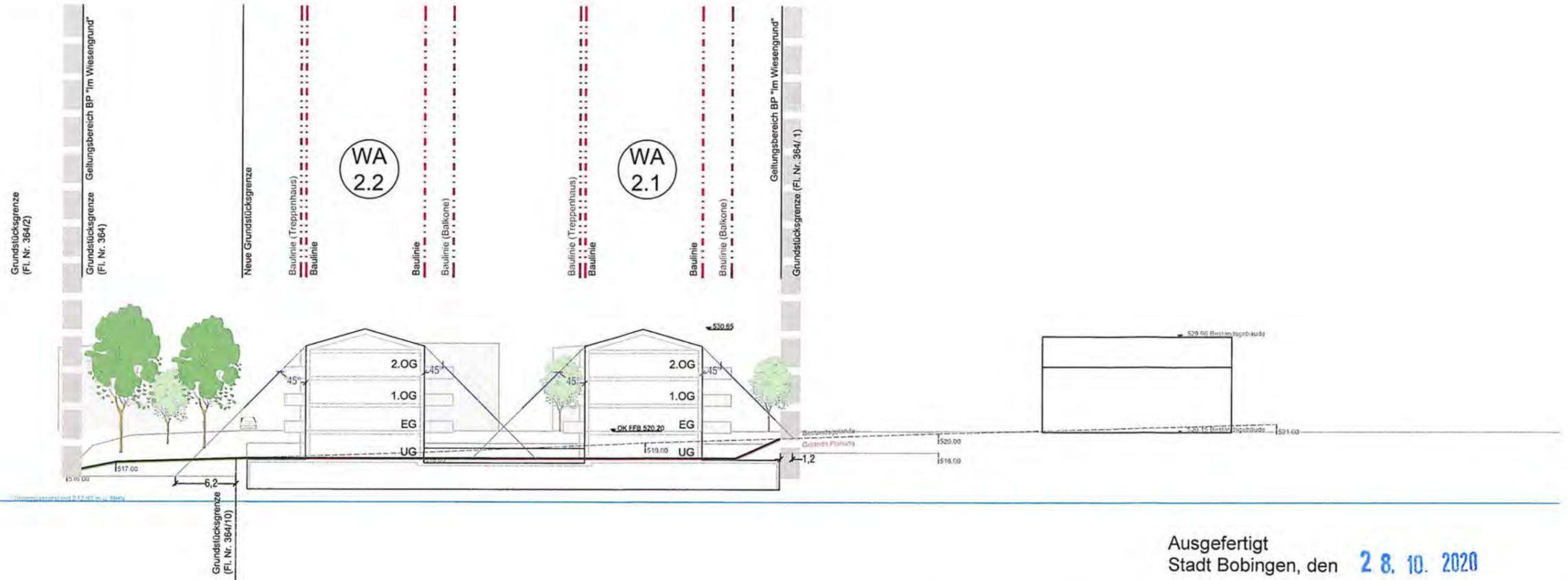
F) Schnitte A-A und B-B
 M 1:500

OPLA
 Bürogemeinschaft für
 Ortsplanung & Stadtentwicklung

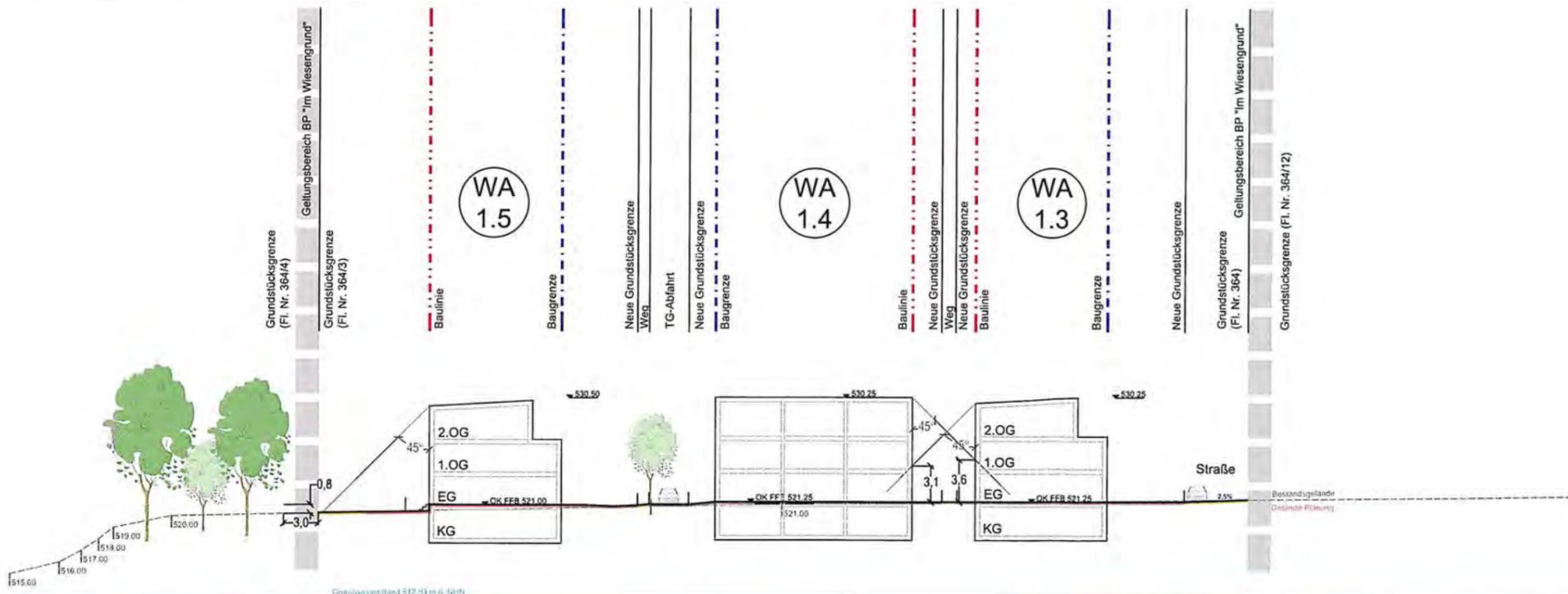
Architekten und Stadtplaner
 Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg
 Tel: 0821 / 508 93 78 0
 Fax: 0821 / 508 93 78 52
 Mail: info@opla-augsburg.de
 I-net: www.opla-d.de

Fassung vom 08.09.2020
 Projektnummer 18062
 Bearbeitung: MG

Schnitt C-C / West - Ost



Schnitt D-D / West - Ost



Klaus Förster
Erster Bürgermeister



STADT BOBINGEN
Landkreis Augsburg

**Bebauungsplan
"Am Wiesenhang"**

F) Schnitte C-C und D-D

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

M 1:500

Fassung vom 08.09.2020
Projektnummer 18062
Bearbeitung: MG