

S A T Z U N G S T E X T  
des Bebauungsplanes Nr. 37 "In der Point"  
II. Planungsabschnitt  
nach dem Stand der 3. (vereinfachten) Änderung

Die Stadt Bobingen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl. S. 419) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 13.12.84 u.15.1.85 Nr. 501-610-18/125 genehmigten Bebauungsplan Nr. 37 für das Gebiet "In der Point", II. Planungsabschnitt als

S A T Z U N G

§ 1

Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "In der Point", II. Planungsabschnitt, in der Stadt Bobingen gilt die von der Architektengruppe Engel, Engländer, Illner, Augsburg, Maximilianstraße 58, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 30.8.1982 i.d.F. vom 23.1.1985, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt.

2. Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 5 und 6 BauNVO genannten Ausnahmen (Tankstellen und Kleintierhaltung) werden nicht zugelassen.
3. Es dürfen nur Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. Dies gilt nicht für Grundstücke, auf denen eine dreigeschossige Bebauung zulässig ist.
4. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

### § 3

#### Mindestgröße für Baugrundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup>, solche für Doppelhaushälften von 350 m<sup>2</sup> aufweisen.

### § 4

#### Bauweise

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise, außer in Bereichen, in denen aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen Hausgruppen von mehr als 50 m Länge zulässig sind (in diesen Bereichen gilt eine "andere Bauweise" im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO nach Maßgabe der Planzeichnung) und in den Bereichen, in denen zeichnerisch die geschlossene Bauweise festgesetzt ist.
2. Wenn es im einzelnen städtebaulich vertretbar ist, können statt der in der Planzeichnung festgesetzten Doppelhäuser auch Einzelhäuser oder Hausgruppen, aus drei Reihenhäusern bestehend, zugelassen werden.

### § 5

#### Garagen und Nebenanlagen

1. Garagen sind auf den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Flächen zu errichten. Ausnahmsweise können Kleingaragen innerhalb der überbaubaren Flächen an anderer Stelle als in der Planzeichnung festgesetzt, errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden.

2. Im Geltungsbereich sind Nebengebäude als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außer im Zusammenhang mit Garagen nur an den mit N bezeichneten Flächen zulässig. Auf Grundstücken mit dreigeschossiger Bebauung sind sie unzulässig.
3. Für Garagen und Nebengebäude als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind folgende Dachneigungen zulässig:  
Flachdächer bis  $5^{\circ}$   
Pultdächer mit  $5 - 20^{\circ}$   
Satteldächer mit  $20 - 25^{\circ}$   
Die dargestellte Firstrichtung ist einzuhalten. Die Firsthöhe darf an der Grundstücksgrenze 3,75 m nicht überschreiten.  
In das Hauptgebäude integrierte Garagen können mit der Dachneigung des Hauptgebäudes ausgestattet werden.
4. Garagen und Nebengebäude als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die aneinandergelagert werden, sind einheitlich zu gestalten. Sie müssen gleiche Dachneigung und Firsthöhe haben. Dies gilt auch bei beidseitigem Grenzsanbau.
5. Garagenvorplätze müssen mindestens 5 m tief sein und dürfen zu den Verkehrsflächen nicht eingezäunt werden. Ihre Einfriedung ist zulässig, wenn die Garage in einem Abstand von mindestens 8 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche erstellt wird. Der Zaun muß in diesem Falle aber mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.
6. Tiefgaragen dürfen mit ihrer Oberkante bis 1,40 m über die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche hinausragen. Die sich bildende Terrasse ist zu begrünen.
7. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie Rampen sind so auszuführen, daß auf benachbarten Wohngrundstücken und vor benachbarten Wohnräumen die Planungsrichtpegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

## § 6

### Gestaltung der Hauptgebäude

1. Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern auszubilden. Als Dachdeckung sind nur Dachsteine in rot bis braun zulässig.

Ausnahmen von Satz 2 können zugelassen werden, wenn und soweit Einrichtungen zur Energiegewinnung diese erforderlich machen.

2. Die zulässigen Dachneigungen betragen für Id , (II) , IID 35 - 45°, für (I) 25 - 35°.
3. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Sparren an der Außenkante des Gebäudes.
4. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Gauben und Einschnitte dürfen in der Summe ihrer Länge 1/3 der Länge des Daches, gemessen an der Traufe, nicht überschreiten. Dachgauben und Dacheinschnitte auf Doppelhäusern und Reihenhäusern einer Hauszeile sind in Form, Größe und Deckung einheitlich zu gestalten.
5. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 1,20 m über der Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche liegen.
6. Wenn wegen des hohen Grundwasserstandes und aufgrund der Festsetzungen nach vorhergehendem Absatz 5. die Unterkellerung erschwert ist, kann die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bei bis zu 50 % der Gebäudegrundfläche auf höchstens 1,40 m über die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche angehoben werden.
7. Die einzelnen Gebäude in den Hausgruppen müssen gleiche Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse, gleiche Dachneigung und gleiche Firsthöhe haben.
8. Für die Außenwände der Gebäude sind als sichtbare Materialien zulässig:
  - a) Putz
  - b) Sichtmauerwerk
  - c) Holz
  - d) Sichtbeton nur an untergeordneten BauteilenBaumaterialien, die nach den Buchstaben b, c und d die dort zulässigen Materialien imitieren, sind nicht zulässig.
9. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegten Firstrichtungen sind einzuhalten und gelten für den Hauptbaukörper. An die Hauptgebäude können Seitenflügel mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, deren Gesamtfläche 40 v.H. der überbauten Fläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

§ 7

Einfriedungen

1. Die Grundstückseinfriedungen sind ohne Abtreppung dem Gelände-  
verlauf anzupassen. Die Zäune müssen 0,90 - 1,10 m hoch sein,  
wovon höchstens 0,20 m als Sockel ausgebildet werden dürfen.
2. Die Verwendung von Stacheldraht oder sonstigen gefährlichen  
Materialien ist im Planbereich unzulässig.
3. Zu den Verkehrsflächen sind die Grundstücke mit senkrechten  
Lattenzäunen oder mit Jägerzäunen, oder mit Maschendraht-  
zäunen, die mit Hecken zu hinterpflanzen sind,  
einzufrieden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorsieht  
(Grundstücksteile ohne Einfriedung).

§ 8

Freileitungen und Antennen

1. Oberirdische Versorgungsleitungen, Masten und Dachständer  
für die Stromversorgung sind unzulässig.
2. Ebenso sind im Planbereich Einzelantennen für den Hör- und  
Fernsehfunk über Dach nicht zulässig. Ausnahmsweise werden  
über Dach nur Einzelantennen für Funkanlagen zugelassen.

§ 9

Bewehrungsvorschrift

1. Mit Geldbuße bis zu 100.000,-- DM kann belegt werden, wer  
vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthal-  
tenen örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt (Art. 89 Abs.1  
Nr. 10 Bay80).
2. Mit Geldbuße bis zu 20.000,-- DM kann belegt werden, wer  
vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Be-  
bauungsplanes gepflanzte und zu erhaltende Bäume beseitigt,  
wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 156 Abs. 1 Nr.3a,  
Abs. 2 BBauG).

§ 10

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Bobingen, den 23. Januar 1985

Stadt Bobingen

Gärtner

Erster Bürgermeister