



WA	o
DN = 20-35°	
SD	WHmin = 5,0m
FH = max. 8,7m	WHmax = 6,2m
GRZ 0,25	FOK = +0,30m

WA	a
FOK = +0,30m	
FH = max. 9,0m	
GRZ 0,4	

WA	o
DN = 20-35°	
SD	WHmin = 5,0m
FH = max. 8,7m	WHmax = 6,2m
GRZ 0,3	FOK = +0,30m

WA	o
DN = 10-35°	
SD, ZD, WD	WHmin = 5,0m
FH = max. 8,7m	WHmax = 6,2m
GRZ 0,35	FOK = +0,30m

WA	o
DN = 10-35°	
SD, ZD, WD	WHmin = 5,0m
FH = max. 8,7m	WHmax = 6,2m
GRZ 0,3	FOK = +0,30m

WA	o
DN = 20-35°	
SD	WHmin = 5,0m
FH = max. 8,7m	WHmax = 6,2m
GRZ 0,3	FOK = +0,30m

**Legende**

Abgrenzung Geltungsbereich

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

**Zeichnerische Festsetzungen**  
 Temporäre Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
 Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,3  
 Min. zulässige Wandhöhe, hier: 5,0m  
 Max. zulässige Wandhöhe, hier: 6,2m

Max. zulässige Firsthöhe, hier: 9,0m  
 Zulässige Fertigfußbodenoberkante

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Offene Bauweise  
 Abweichende Bauweise  
 Nur Einzelhäuser zulässig  
 Nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze  
 Abgrenzung für Garage / Carport  
 Abgrenzung für Stellplätze

**Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsfläche  
 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Fuß- und Radwege  
 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Fußweg

Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; verkehrsberuhigt  
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten  
 Einfaahrt

**Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche  
 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung; Versickerungsfläche  
 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung; Ortsrandeigrünung

Straßenbegleitende Baumpflanzung öffentlich, Lage variabel  
 Bestandsbaum, zu erhalten  
 Bestandsbaum, zu entfernen

**Sonstige Festsetzungen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

**Örtliche Bauvorschriften**

Zulässige Dachformen, Satteldach, Zeltdach, Walmdach  
 Zulässige Dachneigung hier: 20-35 Grad

Firstrichtung, zwingend  
 Firstrichtung, wahlweise

**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Grundstücksgrenze, Planung  
 Versickerungsflächen, Planung  
 Gehweg, Planung  
 Mögliche Stellfläche, Planung  
 Abbau Landwirtschaftsgebäude Bestand  
 Gebäude mit Garage/Carport, Planung  
 Sichtdreieck  
 Bemaßung  
 Fortführung Fußweg, Vorschlag (außerhalb Geltungsbereich)  
 Feldkreuz mit Bank, Bestand

Böschung, Bestand  
 Elektroleitung, Bestand  
 Telekomleitung, Bestand  
 Wasserleitung, Bestand  
 Gasleitung, Bestand  
 Kanal, Bestand  
 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet  
 HQ extrem  
 Höhenlinien  
 Flurgrenze mit Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)  
 Bestandsgebäude

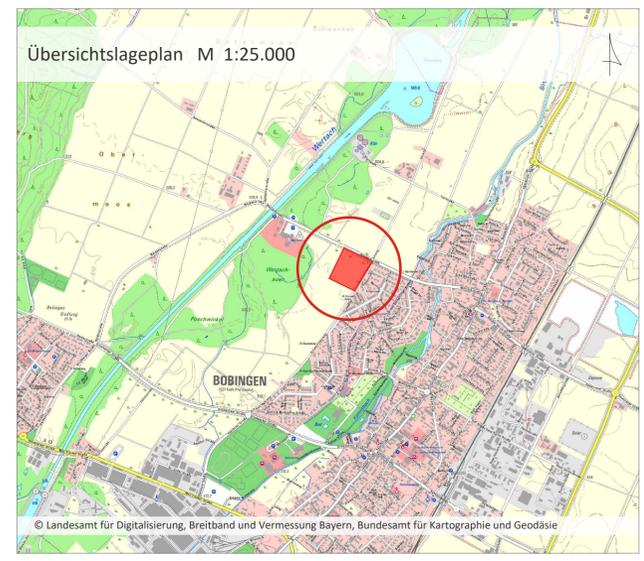
**Verfahrensvermerke**

- Der Bauausschuss der Stadt Bobingen hat in seiner Sitzung am 05.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Point IV" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2019 bis 15.03.2019 beteiligt.
- Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 den Bebauungsplan mit Grünordnung "Point IV" in der Fassung vom 07.05.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bobingen, den ..... (Siegel)  
 (Erster Bürgermeister Bernd Müller)

Stadt Bobingen, den ..... (Siegel)  
 (Erster Bürgermeister Bernd Müller)

Stadt Bobingen, den ..... (Siegel)  
 (Erster Bürgermeister Bernd Müller)



Projekt / Bauvorhaben:  
**Stadt Bobingen**  
**Bebauungsplan "Point IV" nach 13 b BauGB**

Planbezeichnung:  
 Zeichnerischer Teil

Auftraggeber / Bauherr:  
**Stadt Bobingen**  
**Rathausplatz 1**  
**86399 Bobingen**

Stand:  
**07.05.2019**

Maßstab:  
**1 : 1000**

Projekt Nr.: 6150  
 Bearbeiter/in: itr

**LARS** consult  
 LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
 Bahnhofstraße 20 D-87700 Memmingen  
 Fon: +49 (0)8331 4904-0 Fax: +49 (0)8331 4904-20  
 Döllgaststraße 12 D-86199 Augsburg  
 Fon: +49 (0)821 455459-0 Fax: +49 (0)821 455459-20

Urheberrechtlich geschützt  
 © 2019 LARS consult GmbH  
 E-Mail: info@lars-consult.de  
 Web: www.lars-consult.de

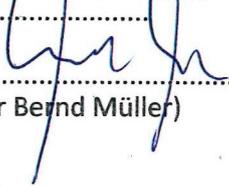
Koordinatensystem: DHDN/3.Gauss3d+4  
 Dateipfad: L:\6150\_2-Bebauungsplan § 13b BauGB\04-CAD\03-Planfassung\190612\_6150\_P\_BP\_zeichnerischer-Teil.dwg  
 Blattgröße: 0,87m x 0,52m = 0,45 m2  
 Plot erstellt am: 17.06.2019

## Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss der Stadt Bobingen hat in seiner Sitzung am 05.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Point IV" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2019 bis 15.03.2019 beteiligt.
4. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 den Bebauungsplan mit Grünordnung "Point IV" in der Fassung vom 07.05.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bobingen, den .....

24. 06. 2019



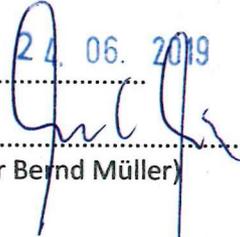
(Erster Bürgermeister Bernd Müller)



5. Ausgefertigt

Stadt Bobingen, den .....

24. 06. 2019



(Erster Bürgermeister Bernd Müller)



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung "Point IV" wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 26.06.2019 Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt 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 .....

27. 06. 2019



(Erster Bürgermeister Bernd Müller)



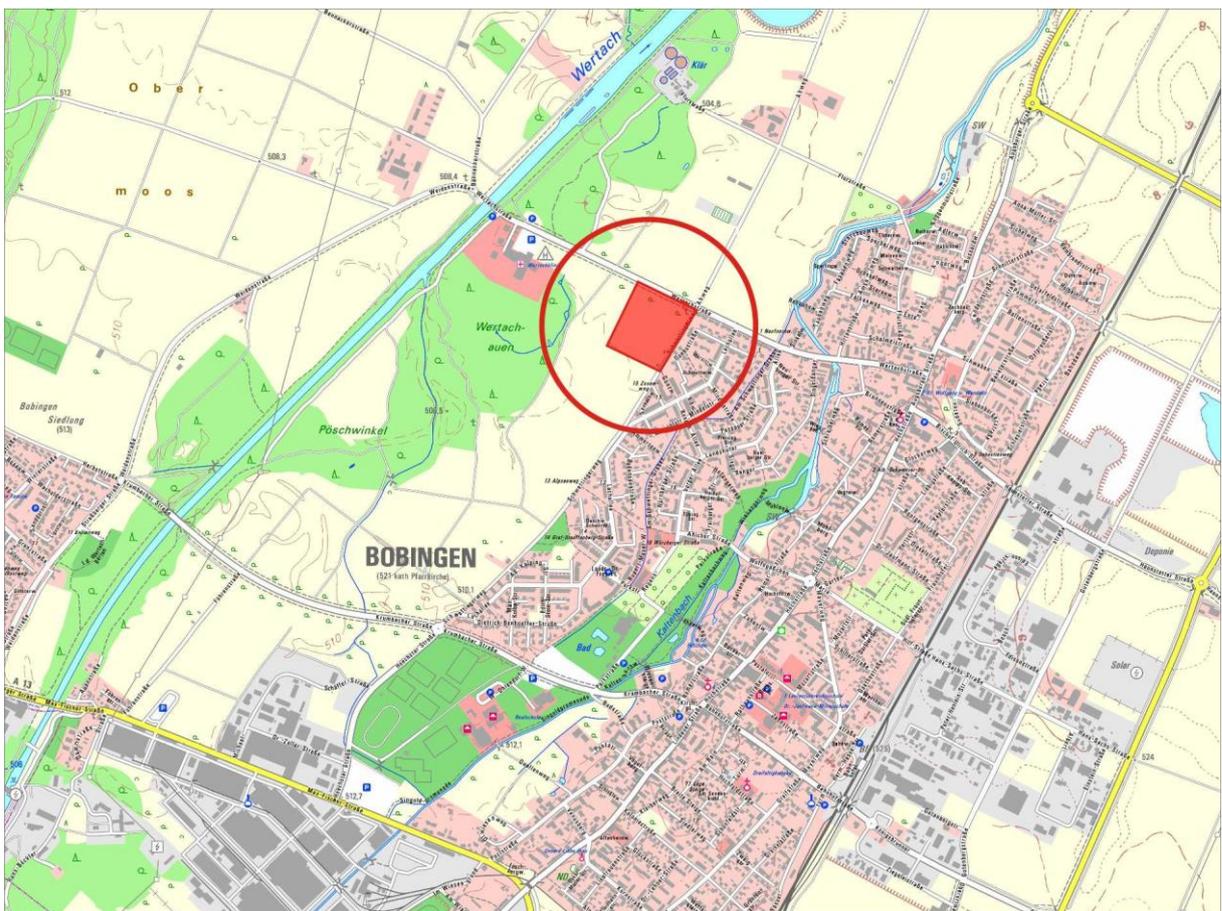
Stadt Bobingen

## Stadt Bobingen

# Bebauungsplan mit Grünordnung "Point IV"

Satzung und Begründung

Verfahren gem. § 13b BauGB



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen

Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de) · Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

Stadt Bobingen Bebauungsplan mit Grünordnung "Point IV"  
Satzung und Begründung Verfahren gem. § 13b BauGB

---

## AUFTRAGGEBER

Stadt Bobingen  
Rathausplatz 1  
86399 Bobingen

Telefon: 08234 8002-0  
Telefax: 08234 8002-25

E-Mail: [poststelle@bobingen.de](mailto:poststelle@bobingen.de)  
Web: [www.stadt-bobingen.de](http://www.stadt-bobingen.de)

Vertreten durch: Erster Bürgermeister Bernd Müller

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult  
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Dr.-Ing. Iris Trautwein  
Stefan Hofer - Dipl.-Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner  
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 18.06.2019

  
Dr.-Ing. Iris Trautwein

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung</b>	<b>5</b>
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünflächen	10
2.6	Schallschutz	11
2.7	Sonstige Festsetzungen	12
2.8	Örtliche Bauvorschriften durch zeichnerische Festsetzungen	12
2.9	Örtliche Bauvorschriften durch Text	13
2.10	Sonstige örtliche Bauvorschriften	15
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	18
3.1	Kennzeichnung (siehe Planzeichnung)	18
3.2	Pflanzempfehlungen	22
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>24</b>
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	24
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB	26
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	26
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)	26
3.2	Regionalplan Augsburg	28
3.3	Flächennutzungsplan Bobingen	29
4	Plangebiet	30
4.1	Lage, Größe und aktuelle Nutzung	30
4.2	Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	30
4.3	Erschließung und ÖPNV	32
4.4	Landwirtschaftliche Immissionen	32
4.5	Lärmimmissionen und -emissionen	32
4.6	Bau- und Bodendenkmäler	32
5	Städtebauliches Konzept	33
5.1	Städtebauliche Ziele	33

---

<b>5.2</b>	<b>Grünordnerische Ziele</b>	<b>33</b>
<b>5.3</b>	<b>Variantenprüfung</b>	<b>34</b>
<b>5.4</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>38</b>
<b>5.5</b>	<b>Temporäre Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB</b>	<b>38</b>
<b>5.6</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>38</b>
<b>5.7</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>40</b>
<b>5.8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>41</b>
<b>5.9</b>	<b>Stellplätze</b>	<b>41</b>
<b>5.10</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>41</b>
<b>5.11</b>	<b>Lärmemissionen</b>	<b>42</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>42</b>
<b>6.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>42</b>
<b>6.2</b>	<b>Schmutzwasserentsorgung</b>	<b>42</b>
<b>6.3</b>	<b>Niederschlagswasserentsorgung</b>	<b>42</b>
<b>6.4</b>	<b>Stromversorgung</b>	<b>43</b>
<b>6.5</b>	<b>Müllentsorgung</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>Naturschutzfachliche Belange</b>	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>45</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan „Point IV“	25
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem FNP Bobingen	29
Abbildung 3:	Luftbildansicht des Plangebietes	30
Abbildung 4:	Städtebauliches Konzept Variante 1	35
Abbildung 5:	Städtebauliches Konzept Variante 2	36
Abbildung 6:	Städtebauliches Konzept Variante 3	37

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Übersicht der Parzellen (Entwurf), der GRZ und der zulässigen Grundfläche	40
------------	---	----

---

## **A SATZUNG**

### **1 Präambel**

Nach §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat die Stadt Bobingen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Point IV“ in öffentlicher Sitzung am 06.06.2019 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst jeweils Teilflächen Flurstücke Fl.Nr. 3279 (Wertachstraße), 3336 (Schwettingerweg), 3328, 3329, 3330, 3333, 3334 und 3335 der Gemarkung Bobingen und eine Größe von ca. 4,8 ha.

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 07.05.2019. Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 07.05.2019.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

#### In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Point IV“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 26. 06. 2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Bobingen,

den 27. 06. 2019

  
Erster Bürgermeister Bernd Müller



#### Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Point IV“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 45) und der Planzeichnung in der Fassung vom 07.05.2019 dem Beschluss des Bauausschusses vom 06.06.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Bobingen,

den 24. 06. 2019

  
Erster Bürgermeister Bernd Müller



## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 2.1 Art der baulichen Nutzung



#### **Temporäre Festsetzung (aufschiebende Bedingung) nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Im gekennzeichneten Bereich sind alle baulichen Anlagen solange unzulässig, bis die Maßnahmen zum Hochwasserschutz an der Singold endgültig umgesetzt und die betroffenen Grundstücke nachweislich nicht mehr von einem HQ<sub>100</sub> überschwemmt werden.



#### **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

##### Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften.

Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung



#### **Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ); hier: 0,3**

Gemäß Darstellung in der Nutzungsschablone nach § 19 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO

Befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,6 (wie Zufahrten und/ oder Stellplätze mit Kies oder Rasengittersteinen – 0,3) werden

nicht auf die Grundfläche angerechnet. Der Abflussbeiwert dieser Flächen ist im Antrag schriftlich nachzuweisen.

WH<sub>min</sub> =  
5,0m

**Min. zulässige Wandhöhe (WH<sub>min</sub>); gemäß Planzeichnung**

als Mindestmaß in Meter. Gemessen an der Gebäudetraufseite von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut:

E und D: max. 5,00 m

WH<sub>max</sub> =  
6,2m

**Max. zulässige Wandhöhe (WH<sub>max</sub>); gemäß Planzeichnung**

als Höchstmaß in Meter. Gemessen an der Gebäudetraufseite von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut:

E und D: max. 6,20 m

FH =  
max. 9,0m

**Max. zulässige Firsthöhe (FH); gemäß Planzeichnung**

als Höchstmaß in Meter. Gemessen von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zur Oberkante des Gebädefirstes:

Gebäudetyp I: max. 8,70 m (E und D)

Gebäudetyp II: max. 9,00 m (KiTa)

FOK =  
+0,30m

**Zulässige Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss**

Der Höhenbezugspunkt ist für jede Bauparzelle wie folgt individuell zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert.

Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) ist 0,3 m über dem ermittelten Höhenbezugspunkt der Straße zu erstellen.

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen



### Offene Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Abstand gem. Art. 6 BayBO zu errichten.  
Abs. 5 Satz 3, 1. Halbsatz BayBO findet keine Anwendung.



### Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über  
50 m Gesamtlänge zulässig sind.



### Nur Einzelhäuser zulässig



### Nur Doppelhäuser zulässig



### Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ausnahmsweise kann ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit  
Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß  
zugelassen werden.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen  
zulässig und müssen stets mit einem Mindestabstand von 5,0 m zum  
öffentlichen Straßenraum errichtet werden.

### Nebenanlagen

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

Es gilt die Abstandflächenregelung gemäß BayBO.



### Umgrenzungslinie für Garagen / Carports

Die Errichtung von Garagen / Carports ist nur innerhalb dieser Umgren-  
zungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.



### Umgrenzungslinie für Stellplätze

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb dieser Umgrenzungsli-  
nie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.

## 2.4 Verkehrsflächen



### Öffentliche Verkehrsfläche

Hinweis:

Festgesetzt ist nur der öffentliche Straßenraum. Der Verlauf der befestigten Straße mit Banketten, Straßenbegleitgrün und Retentionsflächen wird im Zuge der Straßenplanung definiert.



### Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg



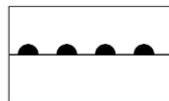
### Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung

Fußweg



### Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich



### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

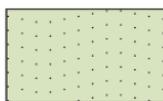


### Einfahrt

Die Spitze des Pfeils definiert die Mitte der Einfahrt.

Die maximale Breite der Einfahrt je Wohngrundstück ist auf 6,0 m zu begrenzen.

## 2.5 Grünflächen



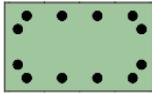
### Öffentliche Grünfläche

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Auf allen anderen Flächen Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers.



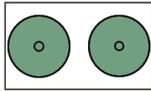
### Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung; Versickerungsfläche

Herstellung von Versickerungsflächen in Form von Flachmulden. Im Bereich der Straßenräume ist die Lage variabel und muss im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt werden.



**Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung;  
Ortsrandeingrünung**

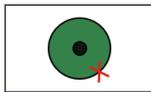
Herstellung einer durchgängigen Ortsrandeingrünung mit Feldhecken und Einzelbaumpflanzung gemäß Pflanzempfehlung. Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers unter Beachtung der Hinweise in Ziff. 3.1 (Niederschlagswasserbeseitigung) zulässig.



**Zu pflanzende straßenbegleitende Baumpflanzung gem. Pflanzempfehlung, öffentlich, Lage variabel**



**Bestandsbaum, zu erhalten**



**Bestandsbaum, zu entfernen**

## 2.6 Schallschutz



**Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die vorgeschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen sind nachfolgend beschrieben:

**Außenwohnbereiche**

Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone, sind an den zur Wertachstraße gerichteten Fassaden (KiTa, Doppelhaus) mit Beurteilungspegel, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) unzulässig.

Alternativ kann der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, die die Einhaltung des Beurteilungspegel von 59 dB(A), tags, gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags, anderweitig nachgewiesen wird.

**Grundrissorientierung**

Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude an der Wertachstraße (KiTa, Doppelhaus) sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 49 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr), eingehalten wird.

Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den betroffenen Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden

über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

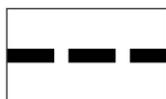
Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

An den betroffenen Fassaden kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, Wintergärten oder vergleichbare Konstruktionen im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

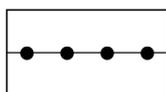
#### Umfassungsbauteile

Es gelten die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016-07. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

## 2.7 Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedliche Gebäudetypen

#### Wohneinheiten

maximal zulässige Anzahl Wohneinheiten

Je Einzelhaus (E) und Doppelhaushälfte (D) sind maximal je eine Wohneinheit zulässig.

## 2.8 Örtliche Bauvorschriften durch zeichnerische Festsetzungen

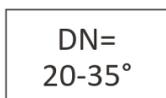


Zulässige Dachformen:

Satteldach (SD), Zeltdach (ZD) und Walmdach (WD)

Satteldächer und Walmdächer sind so auszubilden, dass die Traufseite mindestens 10 % länger als die Giebelseite ist.

Hier wird auch auf die weiteren textlichen Bauvorschriften in Ziff. 2.9 verwiesen.



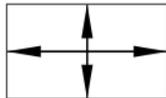
Zulässige Dachneigung (DN) Mindest- und Höchstmaß in Grad:  
hier 20-35°

Hier wird auch auf die weiteren textlichen Bauvorschriften in Ziff. 2.9 verwiesen.



#### **Firstrichtung, zwingend**

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehre oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.



#### **Firstrichtung, wahlweise**

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig. Bei Zeltdächern bezieht sich die Festsetzung auf den jeweiligen Grat der sich verschneidenden Dachflächen.

## **2.9 Örtliche Bauvorschriften durch Text**

### **Dachformen**

Die Hauptgebäude sind mit gleichseitigen Dächern (ausgenommen Walmdach) mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes (ausgenommen Zeltdächer) auszubilden. Garagen/ Carports und Nebenanlagen müssen eine durchgehende Firstlinie haben.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 20° Neigung oder Flachdach.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen mit gegenüber dem Hauptgebäude - 10° Grad abweichender Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

Grenzständig aneinander gebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen in gleicher Höhe, Dachform und -neigung sowie Dacheindeckung zusammengebaut und im Bereich der dem Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden.

### **Dachüberstände**

Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitest überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mit max. 0,50 m traufseitig und max. 0,30 m giebelseitig zulässig.

Bei Flachdächern sind nur Aufkantung mit Attika ohne Dachüberstand zulässig.

- 
- |   |   |
|---|---|
| <b>Bedachung</b>                            | Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen naturroten, rotbraunen oder grauen Tönen und nichtglänzend zulässig. Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: <ul style="list-style-type: none"><li>- Begrüntes oder gekiestes Flachdach,</li><li>- Blecheindeckung,</li><li>- Glas.</li></ul>   |
| <b>Wiederkehre<br/>und<br/>Zwerchgiebel</b> | Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen)</li><li>- Maximales Hervortreten vor die traufseitige Außenwand: 1,5 m</li><li>- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,5 m.</li><li>- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 1,0 m</li></ul> |
| <b>Dachaufbauten</b>                        | Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>- Mindestdachneigung des Hauptdaches: 26°</li><li>- Ausführung als Giebelgaube ("stehende Gaube")</li><li>- Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Gaube: 2,5 m.<br/>Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 30% der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte) betragen. Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,5 m.</li><li>- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 2,0 m.</li></ul>  |

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 1,0 m.

**Dachgestaltung** Die Summe der Wiederkehre, Zwerchgiebel und weiteren Dachaufbauten darf zusammen je Dachseite max. 50% der jeweiligen Dachlängen (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte) betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**Dachfenster und Solaranlagen** Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

Solaranlagen (Photovoltaik und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach mit einem parallelen Abstand von max. 20 cm ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern und den Hauptfirst aufweisen.

## 2.10 Sonstige örtliche Bauvorschriften

**Stellplätze für PKW und Fahrräder** Stellplätze sind gemäß der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Kfz- und Fahrradstellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Bobingen in der jeweils gültigen Fassung auszuführen.

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

**Einfriedungen** Einfriedungen sind gemäß der Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind abweichend von der Einfriedungssatzung nur sockellose Einfriedungen, die den Wasserabfluss nicht behindern können, zulässig. Diese bedürfen nach § 78a WHG eine wasserrechtliche Genehmigung.

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

Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets darf die Geländemodellierung nicht verändert werden.

**Niederschlags-  
wasser**

Gesammeltes Niederschlagswasser ist sowohl bei KiTa als auch bei den Wohnbaugrundstücken auf eigenem Grund zu versickern. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation bzw. auf öffentliche Bereiche ist unzulässig. Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Die Errichtung von Notabläufen von privaten Grundstücken in den öffentlichen Bereich ist unzulässig.

Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen der "Verordnung über erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sind diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht zu versehen. Der Bauherr hat im Rahmen seiner Eigenverantwortung zu prüfen, ob im Falle einer Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ggf. die Voraussetzung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt werden. Sofern dies nicht zutreffen sollte, ist eine entsprechende Antragstellung unter Vorlage geeigneter Nachweise (in 3-facher Ausfertigung) erforderlich.

Hinsichtlich der Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen wird auf die Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen. Für Bauherren und Grundstückseigentümer besteht unter [www.lfu.bayern.de/wasser/ben](http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben) die Möglichkeit, im Rahmen einer einfachen Prüfung festzustellen, ob eine erlaubnisfreie Versickerung oder Einleitung möglich ist. Das Ergebnis ist im Bau/Entwässerungsantrag zu vermerken.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Auch im öffentlichen Straßenraum hat die Entwässerung über eine Versickerung vor Ort zu erfolgen.

Realisierte Versickerungsflächen sind dauerhaft in vollem Umfang funktionstüchtig zu halten und dürfen nicht intensiv bepflanzt oder überbaut werden. Etwaige Erweiterungsbauten oder weitere wasser- und durchlässige Anlagen und Wege sind bei der Gesamtbilanzierung zu berücksichtigen.

Soweit erforderlich ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Augsburg, Fachbereich Wasserrecht, unter Vorlage geeigneter Unterlagen (mindestens 3-fach) zu beantragen.

**Keller**

Die Errichtung von Kellerräumen ist nicht zulässig.

**Doppelhäuser**

Doppelhaushälften sind profilgleich aneinander zu bauen; Versätze sind nicht zulässig.

Doppelhaushälften müssen

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

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

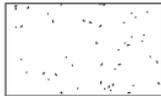
- a) der Größe (Länge, Höhe und Fensterformate)
- b) der Lage (Abstand zum First und zum Ortgang)
- c) der Form, der Dachneigung, -eindeckung und -farbe  
einheitlich zu gestalten.

### 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

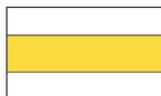
#### 3.1 Kennzeichnung (siehe Planzeichnung)



Grundstücksgrenze, Planung



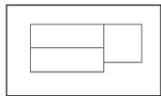
Versickerungsflächen, Planung



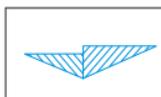
Gehweg, Planung



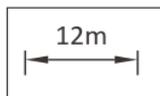
Mögliche Stellfläche, Planung



Gebäude mit Garage/Carport, Planung



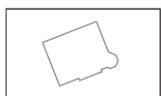
Sichtdreieck



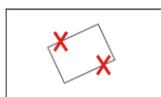
Bemaßung



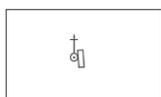
Fortführung Fußweg, Vorschlag  
(außerhalb Geltungsbereich)



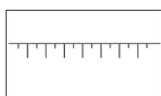
Bestandsgebäude



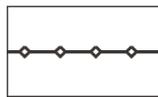
Abbau Landwirtschaftsgebäude Bestand



Feldkreuz mit Bank, Bestand



Böschung, Bestand



Elektroleitung, Bestand



Telekomleitung, Bestand



Wasserleitung, Bestand



Gasleitung, Bestand



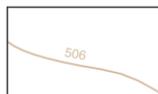
Kanal, Bestand



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet



HQ<sub>extrem</sub>



Höhenlinien



Flurgrenze mit Flurnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)

### **Bauwasser- haltung**

Das Einleiten eventl. 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 Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Antragsformulare stehen im Internet unter [www.landkreis-augsburg.de](http://www.landkreis-augsburg.de) (Bürgerservice / Formulare) zur Verfügung.

### **Altlasten und Bodenschutz**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg zu informieren,

um alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leiten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Daher wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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.

Die allgemeinen Bestimmungen und Hinweise zum Schutz, zur Lagerung und zur Wiederverwendung des Oberbodens sind zu beachten.

#### **Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung. Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

#### **Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpensystemen**

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

#### **Oberflächenwasser, wild abfließendes Wasser und Hochwasser**

Infolge starker Geländeneigung im Umfeld des Planungsgebietes oder im Planungsgebiet selbst kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, wurden innerhalb der öffentlichen Straßenräume Bereiche für potentielle Versickerungsflächen vorgesehen und zudem südwestlich der Bebauung ein weiterer, größer Bereich für eine Versickerungsfläche vorgemerkt. Im Rahmen der Erschließungsplanung kann über eine geeignete Modellierung der Straßengefälle ein geeignetes Abfließen des Oberflächenwassers sichergestellt werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere

---

	<p>Grundstücke abgeleitet wird. Die Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.</p> <p>Die Merkblätter DWA-M 533 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ , DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge — Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ sind zu beachten.</p>
<b>Abwehrender Brandschutz</b>	<p>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.</p> <p>Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.</p> <p>Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr angelegt werden.</p> <p>Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten.</p> <p>Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.</p>
<b>Angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen</b>	<p>Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen - ist hinzunehmen. Des Weiteren gilt dies auch für sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- oder Getreideernte), nach 22.00 Uhr.</p>
<b>Denkmalschutz</b>	<p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG</p>

notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### **Art. 8 Abs. 1 DSchG**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### **Art. 8 Abs. 2 DSchG**

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

**Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage eines digitalen Lageplanes mit Koordinaten erstellt. Im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder im Rahmen der späteren Einmessung können sich jedoch Abweichungen von der Planzeichnung ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen, etc.). Die Stadt Bobingen kann hierfür keine Gewähr übernehmen.

## **3.2 Pflanzempfehlungen**

Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) empfohlen.

#### **Bäume I. Ordnung:**

Acer platanoides, Spitzahorn

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Aesculus hippocastanum, Rosskastanie

Fagus sylvatica, Rotbuche

Quercus robur, Stieleiche

Tilia cordata, Winterlinde  
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

**Bäume II. Ordnung:**

Acer campestre, Feldahorn  
Betula pendula, Birke  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia, Vogelbeere  
Sorbus torminalis, Elsbeere

**Obstbaumhochstämme:**

lokal bedeutsame alte Kern- und Steinobstsorten

**Sträucher:**

Cornus mas, Kornelkirsche  
Cornus sanguinea, Hartriegel  
Corylus avellana, Haselnuss  
Crataegus spec., Weißdorn  
Ligustrum vulgare, Liguster  
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche  
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn  
Ribes alpina, Alpen-Johannisbeere  
Rosa spec., Heimische Strauchrosen  
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

**Ranker:**

Clematis vitalba, Waldrebe  
Hedera helix, Efeu  
Humulus lupulus, Hopfen  
Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein  
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘, Wilder Wein  
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

---

## **B BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Bobingen plant im Bereich „Point IV“ am westlichen Ortsrand, westlich angrenzend an den Schwettingerweg und südlich an die Wertachstraße, ein Wohnbaugebiet zur Deckung des kurz- bis mittelfristig anstehenden Wohnraumbedarfes zu entwickeln.

Zentral gelegen im Landkreis Augsburg, grenzt die Stadt Bobingen südlich an das Stadtgebiet von Augsburg an (Entfernung Bobingen Zentrum- Augsburg Zentrum: 12km). Mit 17.130 Einwohnern (Stand 31.12.2016, Bayerisches Landesamt für Statistik) stellt Bobingen eine aufstrebende Kleinstadt dar, die sowohl eine gute Nahversorgung als auch ein breites Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aufweist. Bobingen verfügt zudem über zwei Gewerbegebiete mit insgesamt 86,7 ha, wobei die Wirtschaftsstruktur überwiegend vom produzierenden Gewerbe dominiert wird, mit einem wachsenden Dienstleistungssektor. Naturräumlich weist das Stadtgebiet von Bobingen eine attraktive Lage auf. So verlaufen die Flüsse Singold und Wertach im Stadtgebiet und der Naturpark Westliche Wälder liegt zu weiten Teilen innerhalb des Stadtgebiets. Für Familien bietet Bobingen mit drei Kinderkrippen und sieben Kindergärten ein breites Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen. Bobingen verfügt zudem über drei Grundschulen sowie einer Mittelschule und einer Realschule. Die gute verkehrliche Anbindung Bobingens sowohl mit dem MIV und dem ÖPNV führt zu einer günstigen Positionierung im Wirtschaftsraum Augsburg. Über die autobahn-ähnlich ausgebaute Bundesstraße B17 ist das Zentrum von Augsburg in 20 Minuten zu erreichen. Über den DB-Anschluss Bobingens besteht mit einer Fahrtdauer von 15 Minuten und einer 15-Minuten-Taktung Anbindung an den überregionalen Eisenbahnknotenpunkt Augsburg.

Der Demographiespiegel von Bayern (Stand April 2016, Bayerisches Landesamt für Statistik) prognostiziert für Bobingen einen Bevölkerungsstand von 17.200 Einwohner in 2034, wobei der tatsächliche Bevölkerungsstand Ende 2016 bereits den prognostizierten Bevölkerungsstand von 2020 überschritt. Der starke Bevölkerungszuwachs der Stadt Augsburg in den letzten Jahren, der durch die anstehende Gründung einer Universitätsklinik in Augsburg und den Ausbau des Innovationspark Augsburg in den kommenden Jahren verstärkt wird, hat zudem Auswirkungen auf das Umland von Augsburg. Bobingen, durch seine südliche Lage zu Augsburg und der sehr guten verkehrlichen Anbindung insbesondere an das südliche gelegene Universitätsviertel von Augsburg, wird v.a. für junge Familien als Wohnort an Attraktivität gewinnen, zumal der Wohnimmobilienmarkt in Augsburg immer stärker von Verknappung gekennzeichnet ist. Die Nachfrage an Wohnbauplätzen in Bobingen übersteigt aber schon heute das Angebot.

Die letzte größere Baugebietsausweisung fand in Bobingen Ende der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts statt, und zwar in Bobingen-Nord, Baugebiet Unterfeldstraße. Seither wird und wurde in Bobingen die Innenentwicklung konsequent vorangetrieben sowohl bei Baugebietsausweisungen der Stadt selber als auch bei der Steuerung privater Wohnungsbauvorhaben. Wegen des hohen Siedlungsdrucks und der enormen Nachfrage an Baugrundstücken und Wohnraum ist nunmehr eine weitere Ausweisung eines Baugebiets auch im Bereich der Kernstadt Bobingen unabdingbar. Ein Versuch im

Jahr 2015/2016 im Süden Bobingens auf dem so genannten „Hochfeld“ ein Neubaugebiet auszuweisen scheiterte an der Tatsache, dass dort wild abfließendes Oberflächenwasser („Sturzfluten“) eine Bebauung verhindert. Dies trifft nach dem jetzigen Kenntnisstand auch für weitere Ausweisungen im Norden Bobingens im Anschluss an das bestehende Gebiet Unterfeldstraße zu. Von der Stadt Bobingen veranlasste Markterkundungen in 2015-2018 hinsichtlich erwerbbarer Flächen für die Baugebietsausweisung haben ergeben, dass es ausschließlich auf der jetzt überplanten Fläche, nordwestlich der Point, möglich sein würde, Grundstücke zur Wohnbauentwicklung zu erwerben. Eine andere Option der Siedlungsentwicklung besteht nicht.

Derzeit verkauft der Grundstückseigenbetrieb von Bobingen (GEB) insgesamt 32 Einfamilienhausbauplätze und 10 Doppelhausbauplätze. Als einzige weitere, potentielle Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen identifizierte die Stadtverwaltung von Bobingen die Fläche westlich des Schwettingerwegs als Erweiterung zum bestehenden Stadtgebiet Point. Auf dem neuen Baugebiet soll vorwiegend der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken nachgekommen sowie Doppelhäuser realisiert werden. Ergänzend ist eine Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

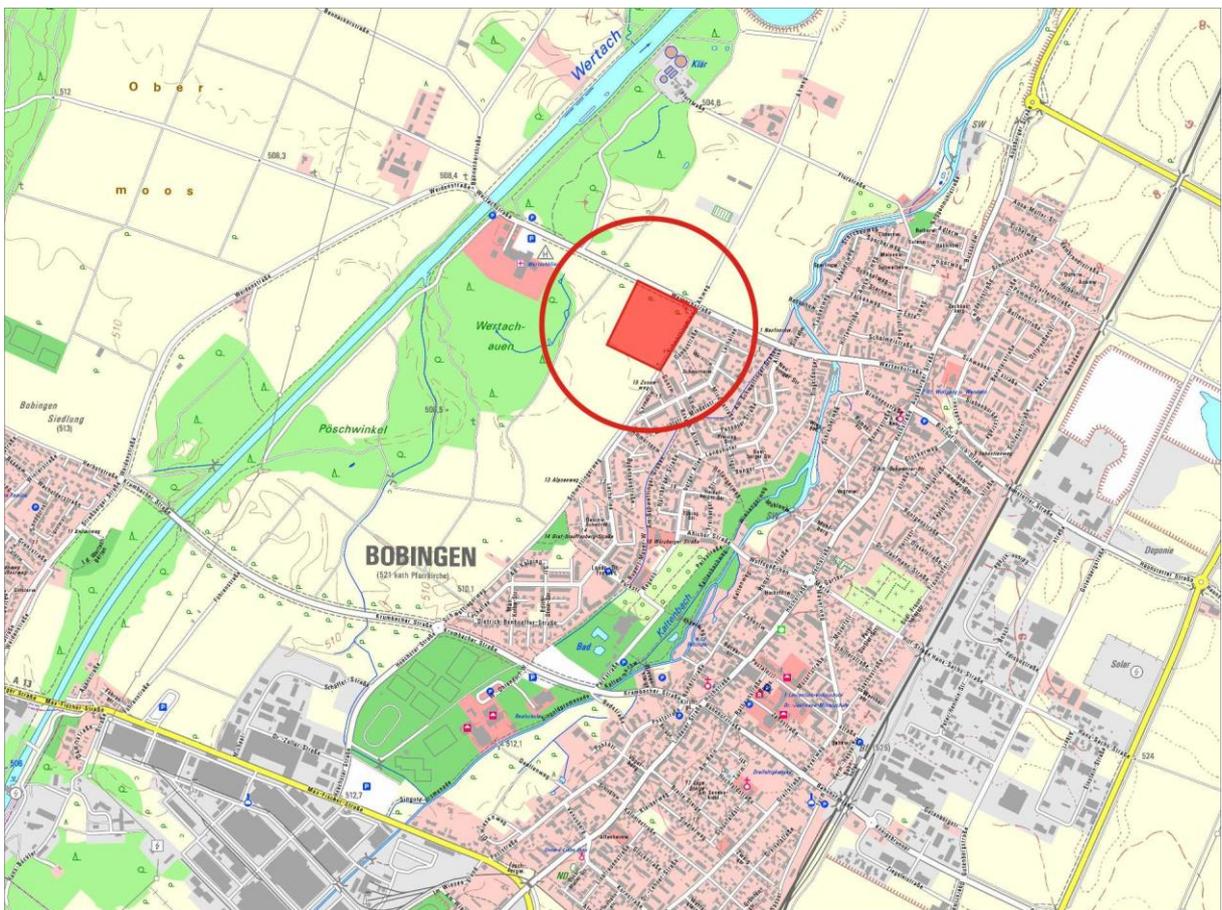


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan „Point IV“

## **2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB**

Die Neuplanung für das Wohngebiet „Point IV“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (s. Kapitel 5.6 Maß der baulichen Nutzung) die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

## **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)**

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, Teilfortschreibung, in Kraft getreten am 01.03.2018, liegt die Stadt Bobingen im Verdichtungsraum der Metropole Augsburg und grenzt unmittelbar an das Mittelzentrum Königsbrunn an.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für Verdichtungsräume in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

#### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

- (Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle örtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen*
- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

Der Stadt Bobingen wird in den kommenden Jahren ein positives Bevölkerungswachstum prognostiziert. Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist folglich wichtig, um eine bedarfsgerechte Bereitstellung und die Sicherung von Wohnraum zu gewährleisten.

---

### 2.2.7 Entwicklung und Ordnung in Verdichtungsräumen

- (G) *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.*

### 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

- (Z) *In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.*

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in der Stadt Bobingen steht diesen Zielen und Grundsätzen für eine gleichwertige und geordnete Entwicklung von Verdichtungsräumen nicht entgegen.

### 3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

Für die Stadt Bobingen gibt das Bayerische Landesamt für Statistik bis in das Jahr 2034 zunehmende Bevölkerungszahlen an. Die Gemeinde Bobingen liegt somit in einer wachsenden Region.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Das Siedlungsgebiet wurde im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans auf Nachverdichtungspotenziale untersucht. Die Untersuchung ergab, dass keine geeigneten innerörtlichen Flächen zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Die geplanten Wohnbauflächen liegen auf einer Fläche die von Osten her bereits von Wohnbauflächen benachbart ist. Die südwestlich angrenzenden Flächen sind im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen.

### **3.2 Regionalplan Augsburg**

Gemäß des Regionalplans Augsburg, Teilfortschreibung, in Kraft getreten am 20.11.2007, liegt die Stadt Bobingen im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum und befindet sich an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Außerdem ist Bobingen ein Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum. Folgendes Ziel ist für diesen Bereich im Regionalplan festgesetzt:

#### B V Siedlungswesen

##### 1 Siedlungsstruktur

1.2 (Z) *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*

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in der Stadt Bobingen und die damit einhergehende Siedlungsentwicklung entspricht in Gänze dem Ziel des Regionalplan Augsburg.

1.5 (Z) *Vor allem im Oberzentrum Augsburg, im Mittelzentrum und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.*

(Z) *Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsgebiete genutzt werden.*

Das Siedlungsgebiet wurde im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans auf Nachverdichtungspotenziale untersucht. Die Untersuchung ergab, dass keine geeigneten innerörtlichen Flächen zur Ausweisung von Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen (vgl. Kapitel 1). Die zuletzt aufgestellten Bebauungspläne Nr. 65 „Hochfeldstraße“, Nr. 65a „Hochfeldstraße, II. Planungsabschnitt“, Nr. 68 „Alte Brauerei an der Hochstraße“ und Nr. 45 „Point III, 5. Änderung“ dienten bereits ausschließlich der Nachverdichtung im Innenbereich.

### 3.3 Flächennutzungsplan Bobingen

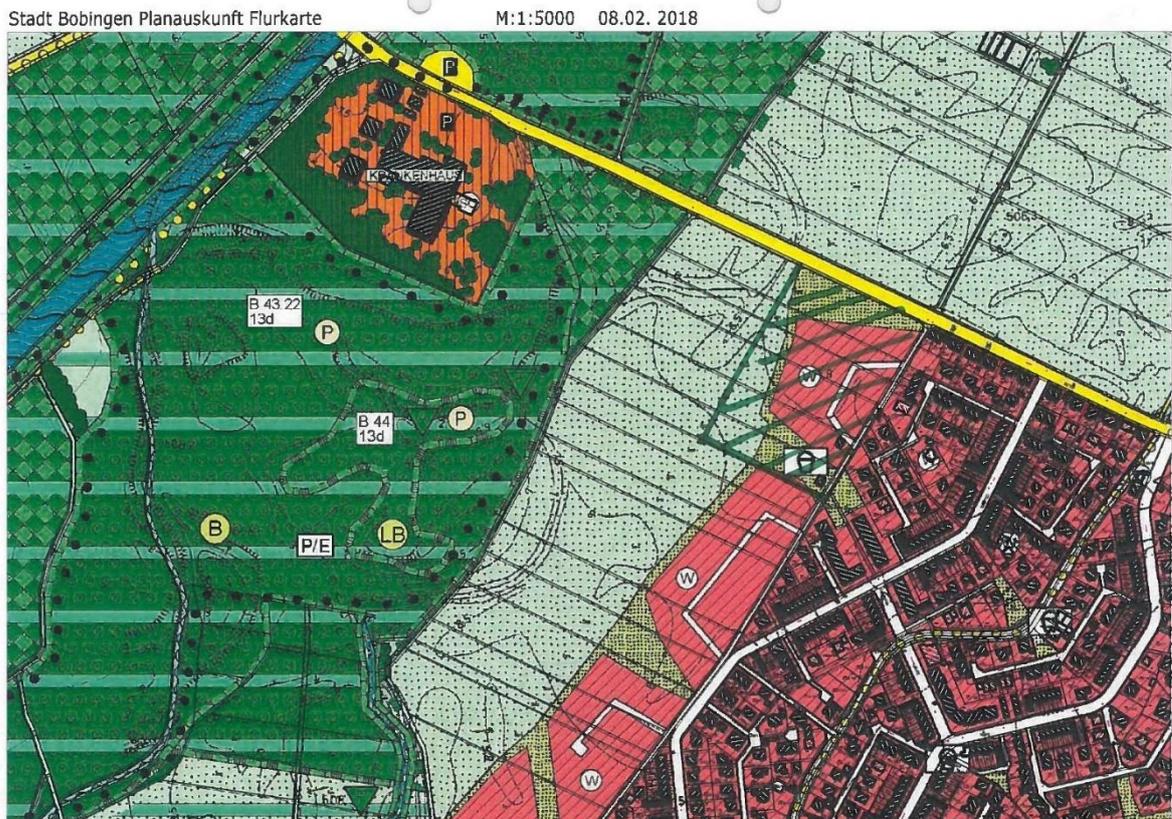


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP Bobingen

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits zum Großteil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist als öffentliche Grünfläche bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche definiert. Dieser Teil eignet sich grundsätzlich ebenfalls sehr gut für die Wohnbauentwicklung. Die vorliegende Planung weist eine maßvolle und angemessene Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Dichte im Umfeld des Plangebiets auf. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Eingrünung wird in der Planung aufgenommen und weiterhin gewährleistet.

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB kann von einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß §13a, Abs 2 Nr. 2 BauGB, „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist...“. ...“der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“ Diese redaktionelle Berichtigung wird zeitnah empfohlen.

## 4 Plangebiet

### 4.1 Lage, Größe und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Point IV“ hat eine Größe von ca. 4,8 ha und umfasst Teilflächen der Flurstücke mit den Flurstücksnummern 3279 (Wertachstraße), 3336 (Schwettingerweg), 3328, 3329, 3330, 3333, 3334 und 3335 der Gemarkung Bobingen. Das Baugebiet schließt unmittelbar an den westlichen Ortsrand von Bobingen an und befindet sich ca. 800 m von der Hochstraße (Hauptverkehrsachse durch das Ortszentrum) entfernt. Die von der Planung betroffenen Teilflurstücke werden derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 3: Luftbildansicht des Plangebietes

### 4.2 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Das geplante Baugebiet liegt weitestgehend auf einer Höhe von etwa 507 m ü. NN. Am nordwestlichen Rand befindet sich eine Mulde, dessen Tiefpunkt auf einer Höhe von ca. 505 m. ü. NN. liegt.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden u.a. die Untergrundverhältnisse, das Grundwasser und die Versickerung untersucht. Hierbei wurden mehrere Bohrungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt.

Im Bereich der Erschließungsstraßen des Baugebietes konnte ein recht einheitlicher Bodenaufbau festgestellt werden. Unter dem Oberboden bzw. Schluff folgt bis zur Endteufe ein Kies mit mitteldichter bis dichter Lagerung. Bei den Bohrungen am 18.10.2018 wurde in einer Tiefe von 1,6 bis 2,4 m Grundwasser angetroffen. Es ist anzunehmen, dass der Grundwasserstand erheblich durch die Flusswasserstände der nahen Singold sowie Wertach beeinflusst wird. Dabei ist bei einem Hochwasser mit einer teilweisen Überflutung des betreffenden Gebiets zu rechnen. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind aus Sicht der Bodengutachter Mulden die beste Möglichkeit im Rahmen der geltenden Regelwerke eine fachgerechte Versickerung zu ermöglichen.

Da davon ausgegangen werden kann, dass ein Teil des Oberflächenwassers bei einem derartigen Ereignis auch in den Untergrund infiltriert und den Grundwasserstand steigen lässt, wird im ingenieur-geologischen Gutachten empfohlen den Bemessungswasserstand auf der sicheren Seite liegend auf Geländeoberkante von 507,8 mNN anzusetzen.

Hauptgrundwasserleiter ist der Terrassenkies, der als durchlässiger bis stark durchlässiger und leistungsfähiger Porengrundwasserleiter einzustufen ist. Die Grundwassersohlschicht bzw. der Rand der Grundwasserströme bildet die wasserhemmend wirkende Obere Süßwassermolasse. Das Grundwasser wird in den oberen Deckschichten von einer Schicht aus Parabraunerden und Braunerden mit mittlerer Speicher- und Reglerfunktion geschützt. In den darunterliegenden Schichten versickert es weitgehend ungebremst in den durchlässigen Schichten.

Oberflächengewässer sowie ausgewiesene wassersensible Bereiche sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorzufinden. Der westliche Bereich des Geltungsbereiches grenzt an den Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes heran, die bestehende Geländemodellierung wird nicht beeinflusst.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) des Kieses liegt nach Berechnungen aus den Siebanalysen, durchgeführt nach DIN 18123 (Anlagen 3.1 und 3.2), bei rund  $k_f = 1,5 - 3,4 \times 10^{-2}$  m/s. Aufgrund des Reduzierungsfaktors bei Siebungen von 0,2 kann ein Rechenwert von  $k_f = 4,8 \times 10^{-3}$  m/s angesetzt werden. Dieser kf-Wert ist für eine Versickerung „zu gut“ und zeigt keine Reinigungswirkung. Der Kies sollte mit Sand (3 : 1) im oberen Meter gemischt werden. Zur Kontrolle sollte von der Mischung eine Siebung mit kf-Wert-Berechnung durchgeführt werden. Der kf-Wert sollte bei  $< 1,0 \times 10^{-3}$  m/s liegen. Der MGHW (mittlere höchste Grundwasserstand) kann mit 506,3 mNN angenommen werden. Zwischen der UK Versickerungseinrichtung und dem MGHW ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Systeme wie z.B. Rigolen sind aus Sicht des Bodengutachters fachgerecht nur schwer umzusetzen, da die Mindestabstände zu den höchsten Grundwasserständen (Sickerstrecke) nicht eingehalten oder die Frostsicherheit (Tiefe 1,2 m unter GOK nach ZTVE-StB 09) nicht gewährleistet werden kann.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind aus Sicht des Gutachters Mulden die beinahe einzige Möglichkeit im Rahmen der geltenden Regelwerke eine fachgerechte Versickerung zu ermöglichen. Dies ist aber mit den Behörden abzustimmen, da im Hochwasserfall der Abstand zwischen der

---

Unterkante Mulde und den MGHW unterschritten wird. Es wird empfohlen bei der Errichtung einer Mulde diese mit einer 0,2 m mächtigen, stark sandigen Oberbodenschicht auszukleiden (Liefermaterial, Muldensubstrat:  $k_f = 5 \times 10^{-5}$ ). Die Mulde ist unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke zu errichten und zu warten. Aufgrund der in den letzten Jahren zunehmenden Zahl an Starkniederschlägen und extremen Wetterereignissen empfehlen wir die Kapazität der Versickerungsanlagen um 20 % zu erhöhen. Für Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA-A 138 und M-153 heranzuziehen (vgl. hierzu auch Kapitel 6.3).

#### **4.3 Erschließung und ÖPNV**

Das Baugebiet Point IV wird für den motorisierten Individualverkehr vorrangig im Norden über die Wertachstraße erschlossen. Diese verläuft in Richtung Osten auf die Hochstraße, welche die Nord-Süd-Achse der Gemeinde darstellt und Bobingen direkt mit der Metropole Augsburg verbindet. Von der Hochstraße aus gibt es zudem mehrere Abzweigungen, die zur überregional bedeutsamen Bundesstraße 17 führen.

Mehrere ÖPNV Haltestellen der Buslinie 723 des Augsburger Verkehrsverbundes befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit (Krankenhaus ca. 500 m, Landshuter Allee ca. 330 m, Rosenheimer Allee ca. 450 m).

#### **4.4 Landwirtschaftliche Immissionen**

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden auch künftig weiterhin intensiv genutzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Baugebiets oder zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten und zu dulden sind.

#### **4.5 Lärmimmissionen und -emissionen**

Auf das Plangebiet wirken verkehrsbedingte Schallimmissionen der Wertachstraße ein. Gewerbebetriebe die ein eventuelles Störpotenzial für die geplante Nutzung besitzen, befinden sich nicht in der direkten Umgebung. Die von einer künftigen Planung ausgehenden Lärmemissionen werden unter Ziffer 5.11 erörtert.

#### **4.6 Bau- und Bodendenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. In der Satzung wird unter auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

---

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Städtebauliche Ziele

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Bobingen und ist von der Wertachstraße aus gut einsehbar. Insgesamt entstehen ca. 45 Baugrundstücke.

Vorrangig sollen geeignete Flächen bereitgestellt werden, um hier eine bedarfsgerechte und landschaftsbildverträgliche Wohnbebauung zu schaffen. Gemäß der räumlichen und strukturellen Ausgangslage am Ortsrand von Bobingen soll die Bebauung einer urbanen Struktur im ländlichen Raum entsprechen. Angestrebt und gewünscht ist vorrangig die Errichtung von Einfamilienhäusern und in Teilbereichen Doppelhäusern. Vorrangig soll hier Wohnraum für junge Bobinger Familien generiert werden, um zu verhindern, dass diese von Bobingen abwandern. Zur Stärkung der sozialen Infrastruktur erzeugt die KiTa-Nutzung im Norden des Gebiets einen urbanen Akzent.

Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist die Einbindung der Bebauung in die umliegende Bebauung bei gleichzeitig harmonischer Einbettung in die Landschaft. Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere die Situierungen und Höhenlagen der Gebäude sowie des Straßenraumes so festgesetzt, dass möglichst wenige Geländemodellierungen erforderlich sind, die natürliche Topographie des Bestandsgeländes weitestgehend aufgegriffen wird und diese auch nach der Bebauung noch ablesbar ist. Es soll jedoch dennoch darauf geachtet werden, dass die Gebäudehöhen so konzipiert werden, dass die Wohnqualität möglichst hoch ist und die hochwertigen Blickbezüge in die offene Landschaft bestmöglich sichergestellt werden. Zudem muss die Versickerung von Niederschlagswasser und der Abfluss von Oberflächenwasser gewährleistet werden. Ergänzend wird angestrebt, dass das innere Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes einen möglichst ruhigen und homogenen Charakter erhalten soll. Die Festsetzungen entlang einzelner Straßenräume sollen daher aufeinander abgestimmt werden.

Darüber hinaus soll die Bauweise und die Dichte der Bebauung, insbesondere entlang der einsehbaren Bebauungsränder, den Charakter des ländlichen Raums, in den die Stadt Bobingen eingebunden ist, stärken.

Die bauliche Gestaltung der Gebäude soll der gewachsenen regionaltypischen Bauweise entsprechen. Das Erscheinungsbild soll in sich ruhig und homogen wirken.

### 5.2 Grünordnerische Ziele

Für die grünordnerischen Festsetzungen stellt die Einbindung in das umgebende Landschaftsbild die übergeordnete Zielsetzung dar. Neben der räumlichen und topographischen Anordnung der Gebäude soll gewährleistet werden, dass eine möglichst durchgängige und standortgerechte Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet wird und bestehende Grünzüge erhalten bleiben.

Der westliche Bereich des Baugebietes ist von der Wertachstraße vom Krankenhaus kommend gut einsehbar. Aus diesem Grund soll hier eine aufgelockerte aber dennoch durchgängige, naturnahe

und ökologisch hochwertige Ortsrandeingrünung entwickelt werden. Die ökologische Durchlässigkeit für Kleinlebewesen/-säuger soll gewährleistet werden.

Nördlich des Geltungsbereiches besteht entlang der Wertachstraße eine lineare Gehölzstruktur, die durch die Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Öffentliche Straßenräume im neuen Baugebiet sollen durch Baumpflanzungen durchgängig durchgrünt werden. Die Pflanzung von neuen Bäumen und Gehölzen im Baugebiet soll möglichst standortgerecht erfolgen.

Die Inanspruchnahme von Fläche und der Grad der Versiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf ein Minimum reduziert werden.

### **5.3 Variantenprüfung**

Für das städtebauliche Konzept wurden drei Varianten entworfen. Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Varianten beschrieben.

Die Variante 1 sieht eine Erschließung über die Wertach Straße und den Schwettingerweg vor, welche dann durch drei Stichstraßen Richtung Nord-Westen in das Baugebiet weitergeführt wird. Im Norden wird, entlang der Wertachstraße, die geplante Kita angesiedelt, diese erhält eine eigene Zufahrt. Entlang des Schwettingerwegs erfolgt eine Doppelhausbebauung, welche mittig durch einen Fuß- und Radweg unterbrochen wird und eine direkte Anbindung an das Ortszentrum darstellt. Entlang der Stichstraßen werden Bauplätze für freistehende Einzelhäuser ausgewiesen.

Bei Variante 2 werden die Stichstraßen durch eine Ringstraße mit zwei Quartiersplätzen ersetzt. Somit ergibt sich eine neue Anordnung im Bereich der freistehenden Einzelhäuser. Die Erschließung und Lage der Kita, sowie des Fuß- und Radwegs bleiben unverändert.

Die Variante 3 sieht ebenfalls eine Erschließung über die Wertach Straße und den Schwettingerweg vor, welche dann durch drei Stichstraßen Richtung Nord-Westen und drei Stichstraßen in Richtung Süd-Osten in das Baugebiet weitergeführt wird. Im Norden wird, entlang der Wertachstraße, die geplante Kita angesiedelt. Im restlichen Geltungsbereich ist die Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Entlang des Schwettingerwegs werden zwischen den Grundstücken am Ende der Stichstraßen Fuß- und Radwege angelegt und eine direkte Anbindung an das Ortszentrum darstellt.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept Variante 1



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept Variante 2



Abbildung 6: Städtebaulicher Konzept Variante 3

---

Im weiteren Prozessverlauf wurde die Variante 2 ausgewählt und insbesondere unter Berücksichtigung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets weiterentwickelt, weshalb die Ausprägung des Bebauungsplanes nach Westen verringert wurde (vgl. Planzeichnung).

#### **5.4 Art der baulichen Nutzung**

Die Wohnbauflächen werden in der Art eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese sollen ausdrücklich der Funktion des Wohnens dienen. Ergänzende Funktionen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind zulässig. Zur Versorgung des Gebiets und Aufstockung der Kapazitäten der Gesamtgemeinde entsteht im Norden des Geltungsbereiches eine Kindertagesstätte. Die Gemeinde Bobingen verfolgt das Ziel Schank- und Speisewirtschaften im Bereich des Ortszentrums bzw. daran angrenzende Bereiche zu konzentrieren. Damit soll die Funktion des Ortskerns gestärkt und die Ortsmitte langfristig belebt werden. Daher sind diese Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

#### **5.5 Temporäre Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB**

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches befindet sich im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Singold. Eine Bebauung ist in diesem Bereich somit nicht zulässig. Maßnahmen zum Hochwasserschutz befinden sich allerdings derzeit in der Planung. Sind diese Maßnahmen umgesetzt und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entfällt im Bereich des Bebauungsplans, wird die Bebauung im markierten Bereich zulässig.

#### **5.6 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt weitestgehend 0,3. Teilweise bestehen festgesetzte GRZ von 0,25 sowie 0,35 und 0,4. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Obergrenze der zulässigen Grundfläche mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden. In der Satzung wurde zudem festgesetzt, dass befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,6 (wie Zufahrten und/ oder Stellplätze mit Kies oder Rasengittersteinen – 0,3) nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

Entsprechend des in der Planzeichnung dargestellten Planungsvorschlags der Parzellen sowie der festgesetzten GRZ ergeben sich die in Tabelle 1 beschriebenen Parzellengrößen und, ohne Berücksichtigung von Überschreitungen, die zulässige Grundfläche je Parzelle.

Nr.	Fläche	GRZ	zulässige Grundfläche
1	6226,597	0,4	2490,6388
2	410,792	0,3	123,2376
3	433,254	0,3	129,9762
4	413,032	0,3	123,9096
5	403,239	0,3	120,9717
6	403,607	0,3	121,0821
7	392,056	0,3	117,6168
8	392,868	0,3	117,8604
9	368,987	0,3	110,6961
10	475,007	0,3	142,5021
11	452,499	0,3	135,7497
12	462,198	0,3	138,6594
13	499,61	0,3	149,883
14	513,947	0,3	154,1841
15	580,062	0,3	174,0186
16	578,699	0,3	173,6097
17	577,317	0,3	173,1951
18	575,771	0,3	172,7313
19	649,709	0,3	194,9127
20	940,43	0,25	235,1075
21	940,43	0,25	235,1075
22	620,071	0,25	155,01775
23	518,616	0,25	129,654
24	516,214	0,25	129,0535
25	516,421	0,25	129,10525
26	517,354	0,25	129,3385
27	515,402	0,25	128,8505
28	684,726	0,25	171,1815
29	466,055	0,3	139,8165
30	467,261	0,3	140,1783
31	466,861	0,3	140,0583
32	480,037	0,3	144,0111
33	437,414	0,35	153,0949
34	449,375	0,35	157,28125
35	431,146	0,35	150,9011
36	531,711	0,3	159,5133
37	518,538	0,3	155,5614
38	504,817	0,3	151,4451
39	490,885	0,3	147,2655
40	559,924	0,3	167,9772
41	569,148	0,3	170,7444
42	481,312	0,3	144,3936

43	497,274	0,3	149,1822
44	512,686	0,3	153,8058
45	525,622	0,3	157,6866
Z1	710,71	0,25	177,6775
Z2	966,615	0,25	241,65375
Z3	967,378	0,25	241,8445
Z4	612,883	0,25	153,22075
Gesamt			9905,16405

*Tabelle 1: Übersicht der Parzellen (Entwurf), der GRZ und der zulässigen Grundfläche*

Die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) wird anhand der Straßenhöhe der künftigen Erschließungsstraße für jede Bauparzelle individuell ermittelt. Mit der FOK soll vorrangig vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden. Insbesondere Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken könnten, v.a. bei Entwässerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken, die Nachbarbebauung negativ beeinflussen. Zudem soll durch die Festsetzung einer FOK für die Wohnbebauung sichergestellt werden, dass sich die Baukörper bestmöglich in das Bestandsgelände einfügen. Die zulässige Höhe über Niveau der Erschließungsstraße wird daher festgesetzt.

Für die Einfamilienhäuser und Doppelhäuser gilt eine minimale Wandhöhe (WHmin) von 5,0m, eine maximale Wandhöhe (WHmax) von 6,20 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,70 m. Dies ermöglicht in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungsbereichen von 10 bzw. 20 bis 35 Grad, den Bau von zweigeschossigen Wohnhäusern. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks bei gleichzeitiger Minimierung des Flächenverbrauchs soll so dem Bau von Gebäuden mit nur einem Geschoss entgegen gewirkt werden.

## **5.7 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Für die Abstandsflächen von baulichen Anlagen gilt Art. 6 BayBO; Abs. 5 Satz 3 1. Halbsatz BayBO findet hier keine Anwendung.

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen von nicht mehr als 1,50 m sowie mit eingeschossigen Anbauten (mit Flächen- und Überschreitungsbegrenzung) sind gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässig. Hiermit wird gewährleistet, dass neben der gewünschten städtebaulichen Grundstruktur die untergeordneten Bauteile etwas flexibler angeordnet werden können.

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dadurch soll ermöglicht werden, dass auch eine teilweise dichtere Doppelhausbebauung möglich wird, während die Einzelhausbebauung weiterhin den Schwerpunkt der Bebauung definiert.

---

## 5.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Dachgestaltung und die Vorgaben zu Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie Wiederkehren orientieren sich im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung der Umgebung sowie am Ortsbild der Gemeinde Bobingen. Die geneigte Dachform wird für Wohngebäude innerhalb des Baugebiets als ortstypisch angesehen und deshalb durchgängig festgesetzt.

Außerhalb des Erschließungsringes der geplanten Bebauung sind Satteldächer festgesetzt, die eine Dachneigung von 20 bis 35 Grad aufweisen müssen. Für die Wohnbebauung innerhalb des Ringes ist eine Neigung von 10 bis 35 Grad festgesetzt. Außerdem sind in diesem Bereich neben den Satteldächern Zeltdächer und Walmdächer zulässig. Jedoch sind für Dachneigungen unter 26° keine Dachaufbauten mehr zulässig. Aufgrund der insgesamt relativ geringen zulässigen Dachneigung sind nur Giebelgauben zulässig. Die vorrangige Festlegung von Satteldächern orientiert sich ebenfalls am benachbarten Baugebiet und stellt ein wichtiges Merkmal der städtebaulichen Gestaltung dar. Insbesondere durch die Festsetzung der Satteldächer an den Randbereichen des Geltungsbereichs stärkt dies das ortstypische Erscheinungsbild und erzeugt ein harmonisches homogenes Erscheinungsbild. Die zusätzliche Festsetzung von Walm- und Zeltdächern bei den innenliegenden Bauflächen ermöglicht eine größere Flexibilität für die spätere Realisierung und die Vermarktung.

Für den Sonderbau „KiTa“ sind in der Planung keine konkreten Vorgaben getroffen worden, allerdings muss eine ortsbildverträgliche Dachform gewählt werden.

Östlich und südlich von der Haupteerschließungsstraße sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. Dies nimmt die bestehende Struktur im östlich benachbarten Baugebiet auf. Zum Ortsrand hin nimmt die Dichte ab und es sind nurmehr Einzelhäuser zugelassen, was eine bessere Einbindung der Bebauung in die Umgebung gewährleistet.

## 5.9 Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Vor Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser ist nicht als Stellplatz anzurechnen.

## 5.10 Grünordnung

Da das Baugebiet langfristig nach Süden erweitert werden soll und somit keinen Ortsrand bildet, wird auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung in diesem Bereich verzichtet. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird die Herstellung einer durchgängigen Ortsrandeingrünung festgesetzt. Gemäß Pflanzempfehlung sind Feldhecken und Einzelbaumpflanzung durchzuführen.

---

## 5.11 Lärmemissionen

Im Rahmen der Planungsphase wurde eine schalltechnische Untersuchung an das Büro em plan vergeben. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass als einzige Immissionsquelle die Wertachstraße einzustufen ist. Die Wertachstraße stellt vom Gemeindezentrum von Bobingen kommend die direkte Anbindung zur Wertachklinik dar ebenso wie die Anbindung an den Stadtteil Strassberg.

Für den an die Wertachstraße angrenzenden Kindergarten und das Baufeld im Norden des Plangebietes ergeben sich straßenzugewandt Pegel von bis zu 61 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht. An den straßenabgewandten Fassaden liegen diese bei maximal 47 dB(A) bzw. 38 dB(A) am Tag bzw. in der Nacht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden damit an den straßenabgewandten Fassaden eingehalten und sonst überschritten. Insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer sind in der Grundrissplanung nach Süden zu orientieren. Dies gilt gleichermaßen für mögliche Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen

Im übrigen Plangebiet können die Orientierungswerte durchwegs eingehalten werden.

## 6 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage.

### 6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindlichen Entsorgungsleitungen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Die Sammelkanäle sind auf öffentlichen Grund zu verlegen und dürfen nicht überbaut werden. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

### 6.3 Niederschlagswasserentsorgung

Dem Grundsatz der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung folgend wird eine durchgängig flächenhafte Versickerung des Regenwassers, sowohl bei den privaten Bauflächen als auch bei den öffentlichen Erschließungsflächen im Baugebiet, festgesetzt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation bzw. auf öffentliche Bereiche ist unzulässig. Ein für die Realisierung von Flachmulden entsprechend breiter Straßenraum wurde vorgesehen und das Flächenpotenzial zur Realisierung von Versickerungsmulden auf den Privatgrundstücken wurde überschlägig geprüft. Aufgrund der sehr hohen Grundwasserstände (MGHW 506,3 mNN bei einer Geländeoberkante von etwa

507 mNN) stehen zudem ökonomische Abwägungen dem Anschluss des Baugebiets an ein Kanalsystem für die Ableitung des Niederschlagswassers entgegen (vgl. Kapitel 4.2 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser). Der § 55 Wasserhaushaltsgesetz legt zudem fest, dass bei Neubauten eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalsystem ohne Vermischung mit Schmutzwasser zu erfolgen hat. Die Einleitung des Niederschlagswassers macht somit die Errichtung eines Trennsystems notwendig, da in Bobingen derzeit ein Mischwasserkanal besteht.

Die Bodenqualität weist hohe Durchlässigkeitsbeiwerte von  $1,5 - 3,4 \times 10^{-2}$  auf. Das anfallende Dachwasser auf den öffentlichen Grundstücken und den Privatgrundstücken soll daher flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert werden. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW), der für die Dimensionierung der Sickeranlagen maßgebend ist, liegt laut des Baugrundgutachtens bei 506,30 m ü. NN. Da die Bebauung höher liegen soll als die Verkehrsflächen, ist auch in den Grünanlagen der Grundstücke ein Mindestabstand von 1 m der Muldensohle zum MHGW zu gewährleisten. Die geplante Muldensohle muss somit mindestens bei 507,30 mNN liegen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist, je nach Bauphase, von erheblichen Wassermengen auszugehen, die während der Bauphase anfallen können. Da die Einleitung über das Kanalsystem nicht möglich ist und keine zusätzlichen Flächen zur Versickerung bestehen, über die die Baustellenentwässerung erfolgen kann, werden Keller im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

Bei der Materialwahl baukonstruktiver Elemente die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, muss auf Blei, Kupfer oder Zink verzichtet bzw. durch eine Beschichtung verhindert werden, dass Schwermetalle aus den Materialien gelöst werden.

## **6.4 Stromversorgung**

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

## **6.5 Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg. Sofern Grundstücke die Mindestanforderungen zur Müllabholung nicht einhalten, müssen die vorgehaltenen Müllgefäße bzw. das im Rahmen der Straßensammlung erfasste Grüngut in der nächsten, mit dem Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Straße zur Leerung bzw. Mitnahme bereitgestellt werden.

## **7 Naturschutzfachliche Belange**

Der Bebauungsplan „Point IV“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft.

Das geplante Baugebiet befindet sich auf Teilflächen der Flurstücke Fl.-Nrn. 3279 (Wertachstraße), 3336 (Schwettingerweg), 3328, 3329, 3330, 3333, 3334 und 3335 der Gemarkung Bobingen und hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Die Haupteinschließung des geplanten Wohnbaugebietes erfolgt im Norden über die Wertachstraße. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich, im Wesentlichen ackerbaulich genutzt.

An relevanten Strukturen für Natur und Landschaft sind angrenzend an den Geltungsbereich die Gehölzstruktur nördlich des Baugebietes zu nennen. Diese Flächen werden durch das Vorhaben jedoch nur in geringem Maß beeinträchtigt. Die Allee weist keinerlei spezifische Habitatstrukturen (Totholz, Rindespalten, Baum- oder Spechthöhlen) für relevante Arten (wie z.B. Fledermäuse oder Vögel) auf. Die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereiches weisen nur einen relativ geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Die artenschutzrechtliche Relevanzbegehung am 08.12.2018 sowie gezielte Kontrollen zum Vorkommen von Bodenbrütern (u.a. Feldlerche, Kiebitz oder Rebhuhn) am 10.04., 14.04. und 15.04.2019 ergaben keinerlei Hinweise auf relevante Habitatstrukturen bzw. Artnachweise. Die Überprüfung der am südöstlichen Rand vorhandenen Geräteschuppen am 10.04.2019 ergab ebenfalls keinerlei Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten oder Zwischen- sowie Fortpflanzungsquartiere von Fledermäusen.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine durchgängige Ortsrandeingrünung festgesetzt, was sich tendenziell positiv auf die Belange von Natur und Landschaft auswirken wird. Aufgrund der langfristig geplanten Erweiterung des Baugebietes wird auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verzichtet.

Im Untersuchungsraum sind weder Fließ- und Stillgewässer, noch Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche vorhanden. Gemäß sechs Kleinbohrungen an verschiedenen Punkten innerhalb des Plangebietes lässt sich ein Grundwasserflurabstand von ca. 1,6 bis 2,4 m herauslesen. Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind von dem Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Zudem liegen keine amtlich kartierten Biotop innerhalb des Planungsraumes und es bestehen keine Hinweise auf besondere Artvorkommen.

Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Aufgrund des festgesetzten Abstandes zu diesem, nimmt das Baugebiet keinen Einfluss auf die Geländemodellierung des Überschwemmungsgebietes.

Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidliche projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch positive Auswirkungen ergeben (Wegfall des Nährstoffeintrages / der Verdichtung etc.). Die Versiegelung der Flächen wird sich auf die Versickerungsfunktion und Grundwasserneubildungsrate auswirken. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind diese Auswirkungen jedoch als geringfügig einzustufen. Zudem wird der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert. Die Schutzgüter Wasser und Klima/ Luft sind vom Vorhaben kaum betroffen, hier werden zudem ebenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (z. B. Versickerung von

Niederschlagswasser auf den öffentlichen und privaten Grundstücken sowie auf der Erschließung ausschließlich über die belebte Bodenzone).

Im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter vor. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung und der geringen Größe des Plangebietes ist die zusätzliche verkehrsbedingte Beeinträchtigung als gering einzustufen.

Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die Arrondierung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach gering.

## 8 Flächenbilanz

Art der Fläche	Größe der Fläche in ha	Anteil der Fläche in %
<b>Öffentliche Grundstücksflächen</b>	<b>1,6</b>	<b>33,3</b>
<b>Private Grundstücksflächen</b>	<b>3,2</b>	<b>66,7</b>
• davon überbaubare Flächen	0,99	30,6
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>4,8</b>	<b>100</b>