

Gemeinde Böbing
 1. Änderung Bebauungsplan "Böbing Ost (Erweiterung)"
 M = 1 : 1000

Architekturbüro
 Wolfgang Utz
 Waxensteinstraße 32
 82491 Grainau
 Tel.: 08821/8922
 Fax: 08821/81312

Erstellt: 05.02.2018
 Geä.: 18.12.2019
 Geä.: 14.02.2020
 RK

Die Gemeinde Böbing erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 WA allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 GR max. zulässige Grundfläche in m² für Hauptgebäude
 - 2.2 WH max. zulässige Wandhöhe
 - 2.3 II Zahl der max. zul. Vollgeschosse (VG) z.B. 2
3. Bauweise, Baugrenzen
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2 Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.3 GO Grundrissorientierung
4. Verkehrsflächen
 - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.2 öffentliche Verkehrsfläche
5. Sonstige Festsetzungen
 - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 5.2 Firstrichtung
 - 5.3 SD Satteldach
 - 5.4 Abgrenzungen des unterschiedlichen Masses der baulichen Nutzung
 - 5.5 Anbauverbotszone von jeglicher baulichen Anlage frei zu halten
 - 5.6 Maßlinie - Maßzahl z.B. 8.00 m
 - 5.7 Grundstückszufahrt

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. z.B. 1234/5 Flurstücksnummer
3. Bestehende Hauptgebäude
4. Bestehende Nebengebäude
5. Vorgeschlagene Stellung künftiger Hauptgebäude
6. Vorgeschlagene Stellung künftiger Garagegebäude
7. Nutzungsschablone

Baugebiet	VG
GR	Einzelhaus Doppelhaushälfte
Bauweise	SD
WH	Kniestock (max. OKGD-OK Platte)
8. Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans "Böbing Ost (Erweiterung)"
9. Angrenzender Bebauungsplan "Böbing Ost"
10. bestehende Grundstücksgrenze

C. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1. Nicht zulässig sind im "allgemeinen Wohngebiet":
 - 1.1.1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - 1.2. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die max. zulässige Grundfläche für die Wohngebäude und die max. Wandhöhe.
 - 1.3. Insgesamt darf die Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO (Wohngebäude, Garagen, und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), max. 35% der jeweiligen gesamten Grundstücksgröße betragen.

2. Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
3. Anzahl der Wohnungen
Die Einzelhäuser sind mit max. 2 Wohneinheiten je Haus zulässig.
Die Doppelhäuser sind mit max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
4. Nebenanlagen und Garagen
 - 4.1. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen auf dem Baugrundstück bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 60m² in einem Gebäude zusammengefaßt zulässig.
 - 4.2. Stellplätze können auf dem Baugrundstück sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
 - 4.3. Garagenzufahrten müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mind. 5,00 m Abstand haben.
 - 4.4. Der Stauraum vor Garagen und die Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt oder abgesperrt werden.
 - 4.5. Befestigte Flächen der Privatgrundstücke sind wasserdurchlässig auszubilden. Stellplätze dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden. Sie sind in begrünter Bauart (Schotterrassen, Rasenfugen, Pflaster usw.) anzulegen.
 - 4.6. Die notwendige Anzahl der Stellplätze und Garagen ergibt sich aus der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Böbing in der jeweils gültigen Fassung.
 - 5.1. Pflanzgebote
Geschlossene Hecken sind unzulässig.
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Der Anteil von Nadelgehölzen darf max. 30% betragen.
Es sind folgende heimische und landschaftsgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden:

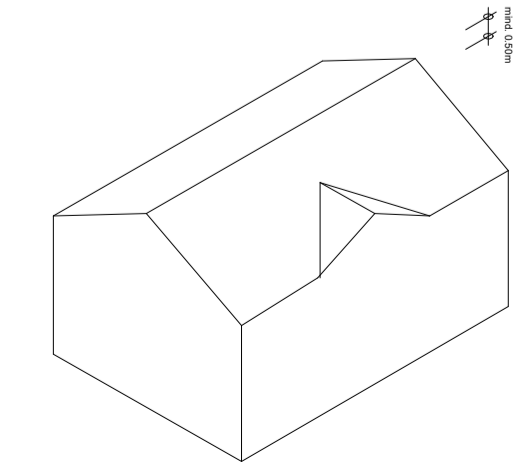
AC/CA:	Feldahorn	(Acer campestre)
AC/PS:	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
AL/IN:	Grauerle	(Alnus incana)
BE/PE:	Sandbirke	(Betula pendula)
CABE:	Weißbuche	(Carpinus betulus)
CD/AV:	Hasselnuß	(Corylus avellana)
CO/MA:	Kornelkirsche	(Cornus mas)
CO/SA:	Roter Hartriegel	(Cornus sang.)
LA/DI:	Lärche	(Larix decidua)
LIVU:	gem. Linguster	(Ligustrum vulg.)
PI/AB:	Roflichte	(Picea abies)
PI/SI:	Föhre	(Pinus silvestris)
PR/AV:	Vogelkirsche	(Prunus avium)
PR/MA:	Steinweissel	(Prunus mahaleb)
PR/PA:	Traubenkirsche	(Prunus padus)
SA/LA:	Weide	(Salix alba)
SANI:	Holunder	(Sambucus nigra)
TI/CO:	Winterlinde	(Tilia cordata)
VILA:	woll. Schneeball	(Viburnum latana)

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 133/18 wird von der Schöffauer Straße direkt erschlossen.
 Die Breite der Zufahrt darf, von der nördlichen Grundstücksgrenze ab gemessen, max. 7,00 m betragen.

6. Baugestaltung
 - 6.1. Baukörper
Die Traufseite ist mind. 1/5 länger als die Giebelseite auszubilden.
Vor- und Rücksprünge sind nur dann zulässig, wenn sie die Proportion und die Harmonie des Baukörpers nicht stören und sich dem Hauptbaukörper wie eine Nebensache klar unterordnen.

Das Abgraben bzw. Abböschsen von Kellergeschossen ist unzulässig.

- 6.2. Dachform
Es sind Satteldächer mit 24 - 28° Neigung auszubilden.
- 6.2. First
Die Firste müssen durchgehend mittig in gleicher Höhe verlaufen und dürfen nicht abgesetzt werden.
- 6.3. Dachdeckung
Alle Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Tonpfannen, Farbe naturrot getont, oder mit ziegelrot gefärbten Betonpfannen zu decken.
- 6.4. Dachüberstand
Satteldächer der Hauptgebäude müssen trauf- und giebelseitig einen Dachüberstand von mind. 0,80m erhalten, die Satteldächer der Garagen- und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude proportional anzupassen.
- 6.5. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Widerkehren und Dachgauben sind unzulässig.
- 6.6. Quergiebelvorbauten
 - 6.6.1. Definition
 - 6.6.1.1. Quergiebelvorbauten sind Vorbauten deren Giebel im rechten Winkel zur Traufseite des Hauptbaukörpers angeordnet werden.



- 6.6.2. Zulässigkeit
 - 6.6.2.1. Pro Hauptgebäude max. 1 Quergiebelvorbau
 - 6.6.2.2. Die Dachneigung des Hauptbaukörpers und die des Quergiebels muss 28° betragen.
 - 6.6.2.3. Der Kniestock darf bei Einzel- und Doppelhaus max. 0,60 m hoch sein.
 - 6.6.2.4. Der First des Quergiebelvorbaues muss mind. 50cm tiefer liegen als der des Hauptbaukörpers.
 - 6.6.2.5. Die Gestaltung des Quergiebelvorbaues muss sich harmonisch mit der des Hauptgebäudes verbinden.
 - 6.6.2.6. Die Länge des Quergiebelvorbaues darf max. 40% der Hauslänge betragen.
- 6.7. Kniestock
Die Kniestockhöhe bemißt sich von Oberkante Rohbaudecke bis Unterkante Sparren, gemessen am Schnittpunkt mit der Außenwand.
- 6.8. Wandhöhe
Die Wandhöhe bemißt sich OKFFB bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut. OKFFB max. 30 cm über natürlichen Gelände.
- 6.9. Dachflächenfenster
Die Breite aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf insgesamt 2/10 der Dachlänge nicht überschreiten.
Als Dachlänge gilt der Abstand der Giebelwandflächen des Hauptbaukörpers.
Alle in einer Dachfläche liegenden Fenster sind in gleicher Höhe anzuordnen.
- 6.10. Außenwände und Fassadengestaltung
Die Hauptgebäude sind mit hell (abgetonten Weiß) gestrichenen Putz zu errichten. Sinnvoll begrenzte Teilflächen können mit senkrechten Brettern verschalt werden.
Unzulässig sind:
auffallende Putzmuster, Industrieverglasungen, Profillichtbänder, Glasbausteine u.a.

7. Vorbauten und Umwahrungen
Eingangsvordächer, überdachte Sitzplätze, Pergolen, Wintergärten und ähnliche Vorbauten sind aus Holz zu konstruieren. Balkon- und Freitrippengeländer sind ebenfalls in Naturholz zu erstellen.
8. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.
9. Niederschlagswasser
Das über Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle versickern zu lassen.

Anmerkung: Die Niederschlagswasserversickerung wurde laut Versickerungstest nachgewiesen!

Grundrissorientierung:
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmschutz:
 Zum Schutz der Bebauung vor den Schalleinwirkungen aus der Kreisstraße WM 16 sind für schutzbedürftige Nutzungen geeignete orientierte, lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeiten (Fenster und Türen) vorzusehen. Schutzbedürftige Nutzungen i.S. dieser Festsetzung sind Wohn- und Schlafräume, die dem dauernden Aufenthalt dienen.
 Wohnräume:
 Die Anordnung von Wohnräumen, die dem dauernden Aufenthalt dienen, ist an den Nord- und Ostfassaden dann zulässig, wenn diese über eine ausreichende Lüftungsmöglichkeit an einer der übrigen Gebädefassaden verfügen.
 Schlafräume:
 Schlafräume sind mit einer ausreichenden lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit auszustatten. Lärmabgewandte i.S. dieser Festsetzungen sind die Süd- u. Westfassaden der Plangebäude, sowie die an die Süd- u. Westfassaden anschließenden, hinteren Seitenfassaden der Gebäude, sowie Fassadenteile, die oberhalb der Garagen liegen.

Gemeinde Böbing - Bebauungsplan
 1. Änderung Bebauungsplan "Böbing Ost (Erweiterung)"

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß	am.....	
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	von.....	bis.....
3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von.....	bis.....
4. Satzungsbeschuß (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am.....	

Böbing, den.....

Erhard, 1. Bürgermeister

5. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

am.....

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Gemeindeamt Zimmer zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
 Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Böbing, den.....

Erhard, 1. Bürgermeister