Begründung

Bebauungsplan
6. Änderung Böbing Ost (Erweiterung)
der Gemeinde Böbing

Gemeinde: Gemeinde Böbing
Kirchstraße 22
82389 Böbing

Telefon +49 8867 91 00 – 0
Telefax +49 8867 91 00 – 16
E-Mail: info.boebing@t-online.de

Planfertiger: Architekturbüro
Wolfgang Utz
Waxensteinstr. 32, 82491 Grainau

Telefon: +49 8821/8922,
Telefax: +49 8821/81312
E-Mail: ab.utz@t-online.de

01. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 133/6, 133/18 und 105/4, alle Gemarkung Böbing.
Das Baugebiet grenzt im Norden an das WA- Grundstück Fl.-Nr. 105/ 2, im Osten an die Schöffauer Strasse, im Süden und Westen an das Sondergebiet Kinderheim an.

02. Beschreibung der Ausgangssituation

Das nunmehr zu überplanende Baugebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Böbing Ost (Erweiterung).
Die Fl-Nr. 133/6 ist in diesem Bebauungsplan schon als WA- Gebiet ausgewiesen (ohne detaillierte Festsetzungen).
Die Fl.- Nr. 133/18 liegt momentan im Bereich des als Sondergebiet ausgewiesenen Baugebietes.
Es wurde nunmehr vom Eigentümer der Grundstücke der Wunsch geäußert beide Fl.- Nrn. mit Wohngebäuden zu bebauen
Diesem Wunsch stehen keine städtebaulichen Gründe entgegen.
Daher wird der Bebauungsplan nunmehr in diesem Teilbereich geändert.

03. Anlass der Planung und die mit den Festsetzungen verfolgten Ziele und Zwecke

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist, wie bereits unter 02 beschrieben, das Grundstück mit der Fl.- Nr. 133/18 einer geordneten Bebauung zuzuführen.
Das Baugebiet liegt an der östlichen Peripherie der Gemeinde Böbing, der Schöffauer Strasse.
Dieser Bereich ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser, durch das Kinderheim, aber auch durch Gewerbebetriebe nord-östlich der Schöffauer Strasse, die im Laufe der letzten Jahrzehnte entstanden sind.
Dieser Entwicklung trägt nunmehr auch die 6. Änderung des Bebauungsplans „Böbing Ost (Erweiterung)" Rechnung. Es werden Festsetzungen getroffen, die sich an die bauliche Struktur der umgebenden Bebauung anpassen.

04. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sollte bei einer der nächsten anstehenden Änderungen entsprechend angepasst werden.

05. Maß der baulichen Nutzung

Auf den Baugrundstücken sollten auf Fl.Nr. 133/6 Einzel- als auch Doppelhäuser möglich sein, auf Fl.Nr. 133/18 ein Einzelhaus.

Bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus wird eine max. Grundfläche von 140 m² zugelassen, bei einem Doppelhaus wird hier eine max. Grundfläche von je 80 m² zugelassen. Mit einer etwas höheren GR bei einem Doppelhaus, soll die wirtschaftliche Ausnutzung verbessert werden.
Auch max. Mindestgrundstücksgrößen werden festgesetzt, dabei gilt für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus eine Mindestgröße von 820 m², bei einem Doppelhaus von je 410 m².

Die Wandhöhe bemisst sich von der festzusetzenden Geländehöhe, bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

Der Kniestock von 0,60 m bemisst sich von Oberkante Rohbaudecke bis Unterkante Sparren, gemessen am Schnittpunkt der Außenwand

06. Bauweise, Baugrenzen

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen sind so gewählt, dass einerseits die gewollte städtebauliche Struktur eingehalten wird, aber andererseits bei der Planung der Baukörper genügend Planungsfreiheit gewährleistet wird.

07. Naturschutz

Das gesamte Gebiet ist gut durchgrünt. Mit Grund und Boden für die Baugrundstücke wird sparsam und schonend umgegangen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

08. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine Stichstrasse, die nördlich in die voll ausgebaute Schöffauer Strasse mündet.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden

Die sonstige Erschließung ist gesichert.

Böbing,

Erhard, 1. Bürgermeister