

**SATZUNG**

der Gemeinde Böbing  
für den Bebauungsplan „Lugenauweg –Seeweg II“  
mit integriertem Grünordnungsplan vom 19.10.2015

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.05.2015, 82) in Verbindung mit §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), Art 81 Abs. 2 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, Art. 8, 20 und 51 geänd. (G v. 24.04.2015, 73) erlässt die Gemeinde Böbing gemäß § 10 BauGB folgende Satzung:

**§ 1****Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan „Lugenauweg-Seeweg II“ umfasst die Flurnummern 585/11, 585/12, 585/13, 585/15 und die Teilflächen (T) der Flurnummern 585/1, 585/8, 585/14, 585/16 und 586 der Gemarkung Böbing. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

**§ 2****Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Lugenauweg-Seeweg II“ besteht aus dem vom Architekturbüro Hofmann & Dietz ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und textlichen Teil in der Fassung vom 19.10.2015. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung und ein Umweltbericht in der Fassung vom 19.10.2015 beigelegt.

**§ 3****Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Lugenauweg-Seeweg II“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht tritt nach der Fassung des Satzungsbeschlusses mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Böbing, den 19.10.2015



Erhard, Erster Bürgermeister



# Textlicher Teil

zum Bebauungsplan „Lugenauweg-Seeweg II“

## A Rechtsgrundlagen

---

### 1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

### 2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

### 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

### 4. Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

### 5. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296)

### 6. Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, Art. 8, 20 und 51 geänd. (G v. 24.04.2015, 73)

### 7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 G v. 12.05.2015, 82)



# Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe werden zugelassen.

Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und durch die zulässige Grundfläche (GR) für die Wohngebäude.

2.2 Für sämtliche Grundstücke gilt eine max. GR von 150 qm. Terrassen zählen zur Hauptnutzfläche und müssen eingerechnet werden.

2.3 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.

2.4 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf max. 3 Wohneinheiten begrenzt.

2.5 Als maximale Wandhöhe wird 5,60 m zugelassen, sie bemisst sich von FFB Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt von Dachhaut und Aussenwand.

### **3. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **4. Mindestgröße von Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

4.1 Grundstücke müssen mindestens 500 qm groß sein.

## **5. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 5.1 Die notwendige Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Böbing in der jeweils gültigen Fassung.
- 5.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Zusätzlich können Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Der Stauraum zwischen Garagentor und Straße muss mind. 5,0 m betragen. Garagen müssen zum öffentlichen Straßenraum mindestens einen Abstand von 1,0 m haben.
- 5.3 Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung und an festgesetzten Baumstandorten..
- 5.4 Nebengebäude sind ausserhalb der überbaubaren Flächen und der Ortsrandeingrünung, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig, dürfen aber insgesamt die Gesamtfläche von 12 qm nicht überschreiten. Hierbei sind max. 3,0 m Grenzbebauung und max. 2,0 m Wandhöhe an der der Grenze zugewandten Seite zulässig.

## **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)**

- 6.1 Verkehrsflächen werden mit der besonderen Zweckbestimmungen „Erschliessungsstrasse in befestigter Bauweise“ festgesetzt.

## **7 Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 7.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben. Die Drosselleistung darf maximal 1,0 l/s pro 100 qm befestigte, angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA, mindestens aber 2,0 cbm, zu erfolgen. Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitliche Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern und darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.
- 7.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
- 7.3 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen werden in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet. Eine Versickerung dieses Abwassers ist nicht geplant. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen ob eine genaue Betrachtung nach DWA – 153 erforderlich ist.

## **8. Schichtwasser/ wild abfließendes Wasser (§ 8 WHG, § 37 WHG)**

- 8.1 Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.
- 8.2 Aufgrund der Topographie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.
- 8.3 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken, Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

## **9. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 9.1 Zur Begrünung des Baugebietes sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen. Die als private Grünflächen (Ortsrandeingrünung) festgesetzten Bereiche sind mit freiwachsenden Gehölzen autochthoner Herkunft (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu bepflanzen, ein Schnitt als Hecke oder Kugel ist unzulässig.
- 9.2 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Bei privaten Baumpflanzungen ist zur Fahrbahn ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
- 9.3 Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen.
- 9.4 Thuja und Scheinzypressen-Hecken sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zulässig.

## **10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)**

Der ökologische Ausgleich für die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erfolgt auf einer Teilfläche mit einer Größe von 466 qm der Flurnummer 2570, Gemarkung Böbing nach dem Wortlaut des Umweltberichts.

## **C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

---

### **1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen**

- 1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Untergeordnete Bauteile (Anbauten, Wintergärten, etc.) können davon abweichen.  
Für Gebäude ist eine Dachneigungen von 24 ° bis 35 ° und zwei Vollgeschosse zulässig.
- 1.2 Die Firstrichtung richtet sich nach den Vorgaben der Planzeichnung.
- 1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig, davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren, die aber rechteckig ohne Versätze anzuordnen sind.
- 1.4 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigflusssboden Erdgeschoss ist im zeichnerischen Teil je Wohngebäude mit Meereshöhe in Meter ü. NN festgesetzt.
- 1.5 Bei Gebäuden mit 30 - 35° Dachneigung sind Dachgauben bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig.
- 1.6 Ein Zwerchgiebel pro Hausseite ist nur bei Einzelhäusern zulässig. Der Zwerchgiebel definiert sich durch seine Lage in der Hausflucht des Hauptbaukörpers. Ein Mindestabstand vom Ortgang mit 3,0 m ist einzuhalten. Vom First ist ein Mindestabstand von 30 cm in der Höhe einzuhalten. Die Breite darf höchstens 30 % der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- 1.7 Ein Quergiebel pro Hausseite ist nur bei Einzelhäusern zulässig. Ein Mindestabstand vom Ortgang mit 3,0 m ist einzuhalten. Der Quergiebel definiert sich durch einen räumlichen Vorsprung gegenüber der Flucht des Hauptgebäudes. Vom First ist ein Mindestabstand von 30 cm in der Höhe einzuhalten. Die Breite darf höchstens 40 % der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- 1.8 Ein Widerkehr in Randlage ist nur bei Einzelhäusern zulässig, wenn er gegenüber dem Hauptbaukörper einen räumlichen Vorsprung von mindestens 2,50 m aufweist. Die Breite des Widerkehrs darf 45 % der Hauslänge nicht überschreiten.
- 1.10 Die Traufseite ist länger als die Giebelseite auszubilden (mind. 6/5).
- 1.11 Dacheinschnitte sind unzulässig.

## **2. Einfriedungen**

- 2.1 Einfriedungen sind bis max 0,90 m Höhe ohne Sockel zulässig. Der Abstand Unterkante Zaun zu Boden muss mindestens 10 cm betragen um die Durchlässigkeit für Tiere zu gewährleisten.
- 2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder Metallzäunen (kein Maschendraht) zulässig.
- 2.3 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.
- 2.5 Geschlossene Hecken als umlaufende Einfriedung sind unzulässig. Geschnittene Hecken dürfen maximal eine Höhe von 2,0 m, an der der Straße zugewandten Seite maximal 1,5 m hoch aufweisen.

## **3. Gestaltung der unbebauten Flächen**

- 3.1 Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländevertiefungen, Natursteinmauern und Böschungen auszugleichen.
- 3.2 Am Übergang zur Nachbargrenze dürfen keine Stützmauern oder Böschungen angelegt werden. Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. der Mauer zu sämtlichen Grenzen muss 1,5 m betragen.
- 3.3 Abgrabungen zur Belichtung eines Kellerraumes sind je Grundstück in der Grundfläche max. bis zu 6 m<sup>2</sup> zugelassen. Sonstige Abgrabungen sind nicht zulässig.
- 3.4 Lagertanks im Freien sind unzulässig.

## **4. Abstandsflächen**

Für das Bebauungsplangebiet gilt auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der BayBO.

## **D Hinweise**

---

### **1. Versorgungsleitungen**

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

### **2. Immissionsschutz Landwirtschaft**

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

### **3. Bodendenkmalpflege**

Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 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. 1 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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

### **4. Altlastenverdachtsflächen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG)**

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Art 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg geklärt ist.

### **5. Meldung der Ausgleichs- und Ökotoflächen an das Landesamt für Umwelt (LfU)**

Die Meldung der Ausgleichsflächen durch die Gemeinde Rottenbuch in das Ökotoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist gesetzlich gefordert, gemäß Art. 9 BayNatschG.

### **6. Schutz vor Hangschiebwalwasser**

Aufgrund der Hanglage und dem wenig sickertfähigen Untergrund ist besonderes Augenmerk auf die wasserdichte Ausführung von Kellern und die Ausführung von Kellerlichtschächten zu legen.

## **E    Verfahrensablauf**

---

### **Verfahrensschritte nach BauGB**

Aufstellungsbeschluss	23.02.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs.1	26.02.2015
Frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1	06.03.2015 bis 07.04.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1	06.03.2015 bis 07.04.2015
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	27.04.2015
Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2	01.09.2015
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs.2	09.09.2015 bis 09.10.2015
Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2	09.09.2015 bis 09.10.2015
Behördenbeteiligung § 4 Abs.2	09.09.2015 bis 09.10.2015
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs.7	19.10.2015
Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss	19.10.2015
Mitteilung des Ergebnisses an die Behörden §3 Abs.2	21.10.2015
Ausfertigung des Plans § 26 Abs. 2 GO	19.10.2015
Bekanntmachung BPl § 10 Abs.3	_____

aufgestellt: hofmann & dietz, architekten, irsee

