

Auftraggeber:

**Gemeinde Boms
Kreis Ravensburg**

**Bebauungsplan
„Am Sendbühl“ in Boms**

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

**Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
und § 4a Abs. 3 BauGB**

RAPP + SCHMID
Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5, 88444 Ummendorf
Tel. 07351 – 45 700 10
info@rsi-bc.de
www.rsi-bc.de

Projekt-Nr: 19-038-BO
Anlage **2**

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung (§ 9 Absatz 8 BauGB)	3
1.1 Begründung - Planungsinhalte	3
1.1.1 Lage des Plangebietes.....	3
1.1.2 Bebauungsplanverfahren.....	3
1.1.3 Ziel und Zweck der Planung	4
1.1.4 Übergeordnete Planungen.....	4
1.1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.1.6 Bodenordnung.....	5
1.2 Begründung - Örtliche Bauvorschriften	6
1.3 Fachplanungen	6
1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung	6
1.3.2 Baugrund.....	6
1.3.3 Altlasten.....	6
1.3.4 Schalltechnische Untersuchung.....	7
1.3.5 Verkehrstechnische Untersuchung	7
1.4 Artenschutzrechtliche Prüfung	7
1.5 Biotopschutz	7
1.6 Immissionen durch Gewerbebetriebe	7
1.7 Flächenbilanz	7

1. Begründung (§ 9 Absatz 8 BauGB)

1.1 Begründung – Planungsinhalte

1.1.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Boms plant die wohnbauliche Entwicklung der Ortslage. Durch die Neuweisung des Baugebietes „Am Sendbühl“ soll der Nachfrage entsprechend Bauland zur Verfügung gestellt werden. Durch den Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet mit 3 Wohnbauplätzen ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Boms und schließt an die bisherige Bebauung an. Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 43/2 (im anstehenden Flurbereinigungsverfahren wäre die Flurstücksnummer 391). Die gesamte Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Topographisch fällt das Gebiet von Westen [ca. 635 müNN] nach Osten [ca. 628 müNN] ab.

1.1.2 Bebauungsplanverfahren

Das geplante Wohnbaugebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan weitgehend als Mischbaufläche enthalten. Gemäß § 13b (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ kann § 13a (BauGB) bis zum 31. Dezember 2019 entsprechend für Bebauungspläne im Außenbereich angewendet werden. Die Voraussetzungen sind hier gegeben. Die notwendigen erschließungstechnischen Maßnahmen werden von der Gemeinde Boms erbracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,32 ha. Damit ist die für das Verfahren nach § 13 b als Grenze der überbaubaren Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche von max. 10.000 m² deutlich unterschritten.

Die geplante Baufläche bindet an zwei Seiten an bereits bebaute Flächen an.

1.1.3 Ziel und Zweck der Planung

Nach den im Erschließungsplan dargestellten Entwurfsplänen beabsichtigt der Vorhabenträger auf dem Grundstück ein Vorhaben zu errichten, das im Wesentlichen folgende Planungsinhalte umfasst:

In Boms ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Am Sendbühl“ kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung und somit die Entwicklung der Ortschaft gewährleisten. Die geplante Bebauung schließt an die bestehende Bebauung an.

Im Planungsabschnitt entsteht ausschließlich eine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, bzw. Doppelhäusern, die je zweigeschossig erstellt werden können. Hinsichtlich der Form der Gebäude sind keine Festsetzungen getroffen worden. Maßgebend ist ausschließlich das Baufenster selbst.

Das städtebauliche Konzept, insbesondere Gebäudestellung, Gebäudegröße und -höhen, wurde in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entwickelt und orientiert sich an den Vorgaben bereits bestehender Bebauungspläne.

1.1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan:

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996 gibt es für das Plangebiet keine Festsetzungen. Regionale Grünzüge sind nicht berührt.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Boms ist das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Städtebaulicher Rahmenplan:

Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde für den Planbereich nicht erstellt.

Altlasten:

Altlasten sind keine bekannt.

1.1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich ist als Art der Nutzung ein WA (allgemeines Wohngebiet) mit Einschränkungen festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf § 4 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung:

Städtebaulich bestimmend ist die maximale Gebäudehöhe von 9,00 m, Flachdachbauten dürfen generell eine Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Durch die Eingrenzung der zulässigen Grundfläche als absolutem Wert, in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe, ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden.

Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen innerhalb des Bauquartiers sind öffentlich. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Erschließungsfläche ausgewiesen. Im weiteren Verlauf ist ein landwirtschaftlicher Feldweg vorgesehen. Private Verkehrswege und Plätze sind nicht vorhanden.

Vorratsflächen Verkehr:

-entfällt-

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Es sind Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde und Nachbargrundstücken eingetragen.

Grünflächen:

-entfällt-

Nebenanlagen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.

Schallschutzmaßnahmen:

Es ist die übliche Lärmentwicklung aus dem angrenzenden Mischgebiet zu erwarten. Es sind keine Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Einfriedungen gegenüber Nachbargrundstücken:

Zwischen den Grundstückseigentümern gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Nachbarrechtsgesetzes.

1.1.6 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum. Die öffentliche Straßenfläche wird der Gemeinde Boms übertragen. Die Herstellung der kompletten Erschließungsanlage erfolgt auf der Grundlage des Erschließungsplanes.

1.2 Begründung - Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich „Am Sendbühl“.

Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen:

Für die Dachform wird keine Festsetzung getroffen.

Satelittenschüsseln:

Pro Wohnung kann am Gebäude eine Satelittenschüssel angebracht werden. Die Größe soll aus Gründen der Außenansicht beschränkt werden.

1.3 Fachplanungen

1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über einen Freispiegelkanal zur Kläranlage.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Sickermulden versickert. Der Notüberlauf erfolgt in das Flurstück 43/2.

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser wird durch die jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

1.3.2 Baugrund

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse ist vom Vorhabenträger ein Fachgutachten zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse in Auftrag gegeben worden.

Bauwerksgründung:

Erste Aussagen zur Bauwerksgründung sind im Gutachten gemacht.

Versickerungsfähigkeit:

Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist gegeben.

1.3.3 Altlasten

Bezüglich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen vorhanden.

1.3.4 Schalltechnische Untersuchung

-entfällt-

1.3.5 Verkehrstechnische Untersuchung

-entfällt-

1.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Hier wird auf den Umweltreport des Fachbüros Rau Ravensburg, verwiesen, welches den Unterlagen beiliegt.

1.5 Biotopschutz

-entfällt-

1.6 Immissionen durch Gewerbebetriebe

-entfällt-

1.7 Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich	3.161 m ²	100 %
Öffentliche Flächen: öffentliche Verkehrsflächen	513 m ²	16,23 %
Private Flächen gesamt:	2.648 m ²	83,77 %
davon überbaubare Fläche	2.648 m ² x 0,40 =	1059m ²

Ummendorf, 29.07.2021

Boms,

Erstellt:

Anerkannt:

.....
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Rapp
(Geschäftsführung)

.....
Peter Wetzel
Bürgermeister