



## STADT BOGEN

### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA SCHMIEDSGEWANNE" DECKBLATT NR. 3

## BEGRÜNDUNG

#### **Bearbeitungsstand:**

Öffentliche Auslegung

Datum: 06.07.2021

#### **Auftragnehmer:**

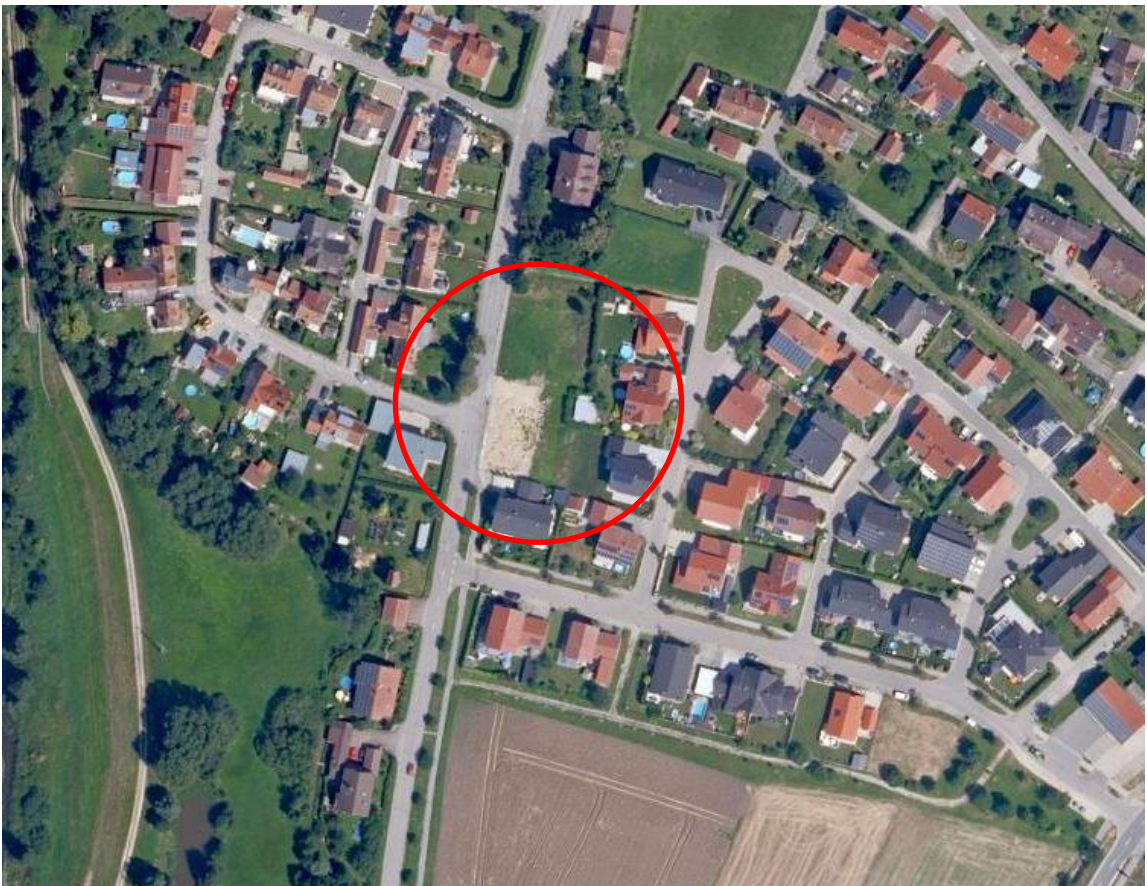
**GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN**

Mussinstraße. 7 94327 Bogen  
Tel: 09422 8538 - 0  
Fax: 09422 8538 - 23  
Web: [www.gutthann-hiw-architekten](http://www.gutthann-hiw-architekten)  
[bogen@gutthann-hiw-architekten.de](mailto:bogen@gutthann-hiw-architekten.de)

A) Lage im Ort



*Lage im Ort*



*Luftbild*

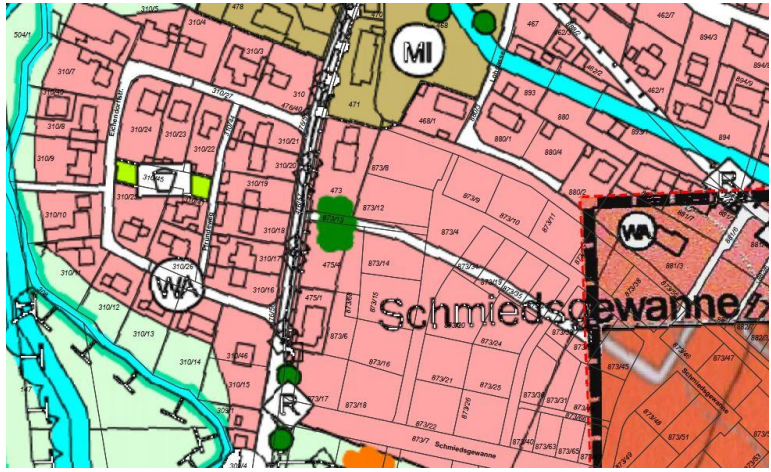
B) **Bestandssituation**

1. rechtskräftiger Bebauungsplan



Ausschnitt B-Plan „Schmiedsgewanne“

2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan

C) **ANLASS UND ERFORDERNIS  
DER PLANUNG**

1. Ziele und Zweck der Planung

Die Stadt Bogen hat vor ca. 18 Jahren für die bis dahin noch bebauungsfreie Fläche zwischen der Further Straße und der Kreisstraße SR71 einen großflächigen Bebauungsplan mit einer Fläche von ca. 4,04 ha ausgestellt.

Das Baugebiet „WA Schmiedsgewanne“ ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut.

Im Westen des Baugebietes an der Further Straße besteht nun auf den Flurstücken 475/1 und 873/6 ein konkreter Bauwunsch. Der örtlichen Nachfrage nach Wohnungen und Altenwohnungen bzw. betreutem Wohnen soll nun hier ein Wohngebäude mit ca. 20 Wohneinheiten in 3 Geschossen entstehen. 14 Wohneinheiten im Bereich „betreutes Wohnen“ und 6 zwei- bzw. drei-Zimmer Wohnungen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind in diesem Bereich Einzel- und Doppelhäuser in 2-geschossiger Bauweise in einem Allgemeinen Wohngebiet WA gem. §4 BauNVO festgesetzt. Die max. GRZ ist auf 0,3 und die max. GFZ auf 0,6 beschränkt. Die Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsplan mit mindestens 2 Wohnungen pro Wohneinheit festgesetzt.

Um die baurechtliche Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnanlage zu schaffen, hat die Stadt Bogen die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Sondergebiet ist auch der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 62 in diesem Teilbereich zu ändern.

Folgende Änderung werden zum Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches im vorgenommen:

- Teilweise Änderung der Art der baulichen Nutzung; der nördliche Teil des Deckblattes wird durch eine Knödellinie getrennt und in ein Sondergebiet Altenwohnen gem. § 11 BauNVO umgewandelt;
- Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Geltungsbereich von maximal 2 auf max. 3 Vollgeschosse erhöht.
- die GRZ wird auf 0,4 und die GFZ auf 1,2 erhöht;
- im Bereich des Sondergebietes werden 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
- Die Baugrenzen werden an das geplante Vorhaben angepasst.

2. Größe des Plangebietes

Die Größe des Geltungsbereiches des Deckblattes beträgt ca. 0,19 ha und umfasst die Flurnummern 475/4; 873/6 und 475/1 der Gemarkung Oberalteich.

### 3. Hochwasser

Der Planungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch im Bereich des HQextrem der Donau.



Ausschnitt HQextrem

### 4. Ver- und Entsorgung

#### 4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Further Straße aus.

4.2 Weitere Ver- und Entsorgungen  
analog Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schmiedsgewanne“

aufgestellt: 06.07.2021

**GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN**