

# Gemeinde Babensham



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOCHFELD II" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB

LAGEPLAN / SCHNITTE M 1:500

### PLANVERFASSER



**STEPHAN JOCHER** ■  
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH  
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:  
Karlstrasse 11  
82377 Penzberg  
Tel.: +49 (0)8856 - 8054450

Büro Wasserburg:  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 - 50055  
E-Mail: [architekten@jocher.com](mailto:architekten@jocher.com)

Müller Landschaftsarchitekten

Regine Müller  
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Finkenstraße 14 ½, 85665 Moosach  
Tel.: +49 (0)8091 - 7766  
E-Mail: [mueller-landschaftsarchitekten@t-online.de](mailto:mueller-landschaftsarchitekten@t-online.de)

Ausgefertigt am 23.07.2020

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOCHFELD II" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB


Die Gemeinde Babensham erlässt aufgrund der §§ 9,10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1 Geltungsbereich

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 2 Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,30 Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,30)


3.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)


### 4 Baugrenzen, Bauweise

 Baugrenze

### 5 Verkehrsflächen


5.1  Straßenbegrenzungslinie



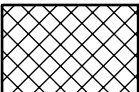




5.2  Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

5.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)

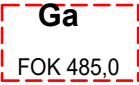
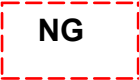

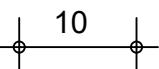
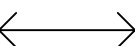
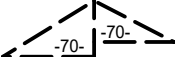
### 6 Grünordnung

6.1  öffentliche Grünfläche

6.2  Fläche für die Landwirtschaft

- 6.3  Private, nicht einzufriedene Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt
- 6.4  Öffentlicher Mehrzweckstreifen:  
Für Ver- u. Entsorgungsleitungen, Überfahrten und Mülltonnen zur Abholung und Straßenbäume, die Anlage mit Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o. ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde
- 6.5  Private Grünfläche mit Auflagen zur Ortsrandeingrünung:  
Die Flächen sind von weiterer Bebauung, Lager- und Terrassenflächen etc. freizuhalten. Bei Strauchpflanzungen sind Gehölze der Artenliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten  
Die Parzellen 1 und 3 dürfen auf den privaten Grünflächen Terrassen herstellen, bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup>. Obstbäume dürfen dabei nicht gefährdet werden.
- 6.6  Einzelbaum mind. II. Wuchsordnung gem. Artenliste 1, zu pflanzen
- 6.7  Obstbaum zu pflanzen
- 6.8  Baum Bestand, zu erhalten
- 6.9  Sträucher gem. Artenliste 2 zu pflanzen

**7 Sonstige Planzeichen**

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Carports mit Oberkante Fertigfußboden (z.B. 485,0 m üNN)
- 7.2  Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude
- 7.3  Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze
- 7.4  Maßangabe in Metern (z.B. 10,0m)
- 7.5  Satteldach, Firstrichtung zwingend
- 7.6 **FOK EG 485,5** Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 485,5 m üNN)
- 7.7  Sichtdreieck, l= 70 m (von Bebauung freizuhalten)

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT****1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) werden nicht zugelassen.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die festgesetzte max. Zahl der Vollgeschosse, sowie die Wandhöhen bestimmt.
- 1.3 Gebäudehöhen
- 1.3.1 Die Wandhöhe bemisst sich wegen der Geländeunterschiede ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt festgesetzt: **max. 4,75 m**
- 1.3.2 Für das Doppelhaus (Parzellen 21, 22) wird festgesetzt, dass beide Hälften jeweils die gleiche Trauf- und Wandhöhe, sowie die gleiche Dachneigung erhalten müssen.

**2 Gestaltung der Gebäude**

- 2.1 Form der Baukörper
- 2.1.1 Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrissform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mind. 1 zu 1,3 betragen. Vor- und Rücksprünge bis 1,25 m sind zulässig.
- 2.1.2 Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit auszuführen.
- 2.2 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dacheindeckung
- 2.2.1 Für sämtliche Gebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° - 27° festgesetzt.
- 2.2.2 Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Dachziegel- oder Dachpfannendeckung. Die Dacheindeckung ist in Rot, Braun- oder Grautönen auszuführen.
- 2.3 Dacheinschnitte, Dachgauben, Quergiebel
- 2.3.1 Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.
- 2.3.2 Quergiebel sind zulässig, sofern sie 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 30 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen. Pro Gebäudeseite ist nur ein Quergiebel zulässig. Bei Doppelhäusern ist der Quergiebel nur mittig (je zur Hälfte links und rechts der Kommunwand) zulässig.
- 2.4 Fassadengestaltung
- 2.4.1 Für die Außenwände der Gebäude sind nur Putzflächen und ab dem 1. Obergeschoss auch Holzverkleidungen zulässig. Gebäude in Holzbauweise werden ebenfalls zugelassen. Putzfassaden sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden.
- 2.4.2 Der Anstrich von Putzflächen hat hellfarbig (gebrochenes weiß) zu erfolgen. Holzflächen und Holzteile sind in hellen Braun- oder Grautönen bzw. farblos zu lasieren oder unbehandelt zu lassen.

2.4.3 Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder sonstigen ortsunüblichen Materialien sind unzulässig.

## 2.5 Nutzung der Sonnenenergie

Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Aufgeständerte Anlagen werden nicht zugelassen.

## 3 **Garagen, Stellplätze, Nebengebäude**

3.1 Vor allen Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten. Der Stauraum muss auf der ganzen Garagenbreite in der vorgeschriebenen Tiefe nachgewiesen werden und gilt nicht als Stellplatz. Die Zufahrt zum Stauraum darf nicht durch Zäune oder Tore abgegrenzt werden. Sie ist auf direktem Weg von der Straße zur Garage anzulegen.

3.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

3.3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen.

3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nicht zugelassen.

## 4 **Grundstückseinfriedungen**

### 4.1 Grundstückseinfriedungen

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Holzzäune (Bretter, senkrechte Latten-, Stangen- und Staketenzäune) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über OK Gelände zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch gartenseitig hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m über OK Gelände möglich. Der Abstand vom Erdreich zum Zaun muss mindestens 15 cm betragen.

4.2 Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

4.3 Lebende Hecken sind ausschließlich aus heimischen Gehölzen nach Artenliste und nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Pflanzabstand von 0,5 m einzuhalten.

## 5 **Grünordnung**

### 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt in einem Umfang von 5.100 m<sup>2</sup> außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes, auf den Flurstücken Flur Nr. 229, 185, 189 und 174 Teilfläche, Gemarkung Schambach.

Die Ermittlung des auszugleichenden Umfangs ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.

Die Flächen sind bereits hergestellt. Sie wurden 2007 und 2008 in das Ökokonto eingebucht. Die Ausgleichsflächen und die Berechnung der jeweiligen Flächenanteile einschließlich ihrer Verzinsung sind im Umweltbericht, Anhang 1 dargestellt.

5.2 Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung nach Artenliste zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.

5.3 Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind zwei heimische Sträucher der Artenliste unter Punkt 5.4.3 zu pflanzen.

#### 5.4 Artenliste

Die folgende Artenauswahl ist für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen verbindlich (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

##### 5.4.1 Hochstamm (Sol. 3 x v. mit Ballen, StU. 16-18)

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Quercus robur	(Stieleiche, Sommereiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Salix alba	(Silberweide)

Obst- und Nussbäume regionaltypischer Sorten als Hochstamm

##### 5.4.2 Bäume II. Wuchsordnung (kleinkronige Bäume)

**Artenliste 1:** Pflanzqualität: Hochstamm (HS), Stammbusch (StB) StU 14-16 cm oder Heister 2xv. 150-200 cm

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Alnus incana	(Weißerle)
Malus sylvestris	(Wildapfel)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus mahaleb	(Steinweichsel)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Pyrus pyraeaster	(Wildbirne)
Salix caprea	(Weide)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Standortgerechte Obstbäume (HS) regionaltypischer Sorten

##### 5.4.3 Strauchgehölzpflanzung

**Artenliste 2:** Pflanzqualität: 2 x v.Str. 100-150 cm

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Salix purpurea	(Purpurweide)

#### 5.4.4 Negativliste

Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihren fremdartigen und oder störenden Charakter so negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, dass ihre Verwendung nicht zulässig ist.

- Trauer- und Hängeformen von Laub- u. Nadelgehölzen, z.B. Hänge - Zypressen
- Säulen- und pyramidenförmige Gehölze, z.B. Thujen, Scheinzypressen
- Gehölze mit blauer Blattfärbung, z.B. Blau-Fichte, Blau-Tanne

5.5 Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend der abgestorbenen Bestände vorzunehmen.

#### 5.6 Fristsetzung

Die Gehölzpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgende Pflanzperiode durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

#### 5.7 Vermeidungsmaßnahmen

5.7.1 Bestehende Gehölz- und Grünstrukturen sind als Eingrünung zu erhalten und bei den Baumaßnahmen durch baumerhaltende und schadenbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung zu schützen (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

5.7.2 Eingriffe wie Rodungen oder Rückschnitte sind nicht in der Vogelbrutzeit zwischen Anfang März und Ende September durchzuführen.

5.7.3 Zu rodende Bäume und Gehölze mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen mit heimischen Obst- und Laubbäumen gemäß Artenliste zu ersetzen.

### **6 Geländemodellierung**

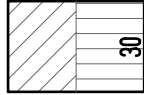

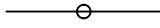
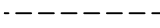


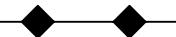



Höhenunterschiede sind vorzugsweise als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern bis 50 cm Höhe werden allgemein zugelassen. Stützmauern über 50 cm Höhe bis max. 1,00 m Höhe sind nur zum Zwecke der verkehrstechnischen Erschließung im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen oder zur Belichtung der Erdgeschosses innerhalb der Baufenster zulässig.

### **7 Sichtdreiecke**

Die im Planteil festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, insbesondere von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

**C HINWEISE**

1 Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Haupt-/ Nebengebäude mit Hausnummern (z.B. Haus Nr. 30)
- 1.2  bestehende Flurstücksnummer (z.B. 633)
- 1.3  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.4  neu vorgesehene Grundstücksgrenze
- 1.5  Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 480 m üNN)
- 1.6  Zufahrt Garage
- 1.7  Hochspannungsleitung
- 1.8  Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 3)
- 1.9  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.10  Schachtdeckelhöhe D = 485,10 m üNN

2 Hinweise durch Text

2.1 Bodenfunde

Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

2.2 Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

2.3 Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen

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 (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

2.4 Schutz des Oberbodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.



**2.5 Wasseranschluss, Abwasserbeseitigung**

Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den neu zu erstellenden Abwasserkanal.

**2.6 Umgang mit Niederschlagswasser**

Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet, einschließlich Straßen, wird über Regenwasserkanäle gesammelt und über ein Regenrückhaltebecken  $V=140 \text{ m}^3$  in den Penzinger Bach eingeleitet. Die Entwässerungsfläche ( $A_E$ ) hat eine Größe von ca. 1,6 ha, der befestigte Anteil ( $A_U$ ) liegt bei ca. 1,1 ha. Für die Einleitung des Oberflächenwassers in den Penzinger Bach wird ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung gestellt.

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind stärker in den Focus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt.

Hinsichtlich der genannten Gefährdung ist die Ausführung des Gebäudes bis Oberkante Rohfußboden im EG wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte ca. 25 cm über Geländehöhe im Bereich des Bauvorhabens liegen).

**2.7 Sparten**

Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

**2.8 Abfallbehälter**

Für den Hausmüll sind für die Abfallbehälter geeignete Bereiche in den Gebäuden vorzusehen.

**2.9 Landwirtschaftliche Flächen**

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zeitweise mit Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkung zu rechnen. Diese sind zu dulden, wenn die Bewirtschaftung ordnungsgemäß erfolgt.

**2.10 110-kV-Freileitung der Bayernwerk AG**

Alle geplanten Maßnahmen innerhalb der 50 m-Baubeschränkungszone sind vom jeweiligen Grundeigentümer vorher mit der Bayernwerk AG abzustimmen. Planunterlagen sind mit exakten Angaben zu Lage und Höhe über NN zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorzulegen.

**D VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Babensham hat in der Sitzung vom **23.07.2020** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **04.08.2020** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.07.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.08.2020** bis **26.08.2020** beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.07.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.08.2020** bis **26.08.2020** öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Babensham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **10.09.2020** die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **23.07.2020** als Satzung beschlossen.

Babensham, den .....

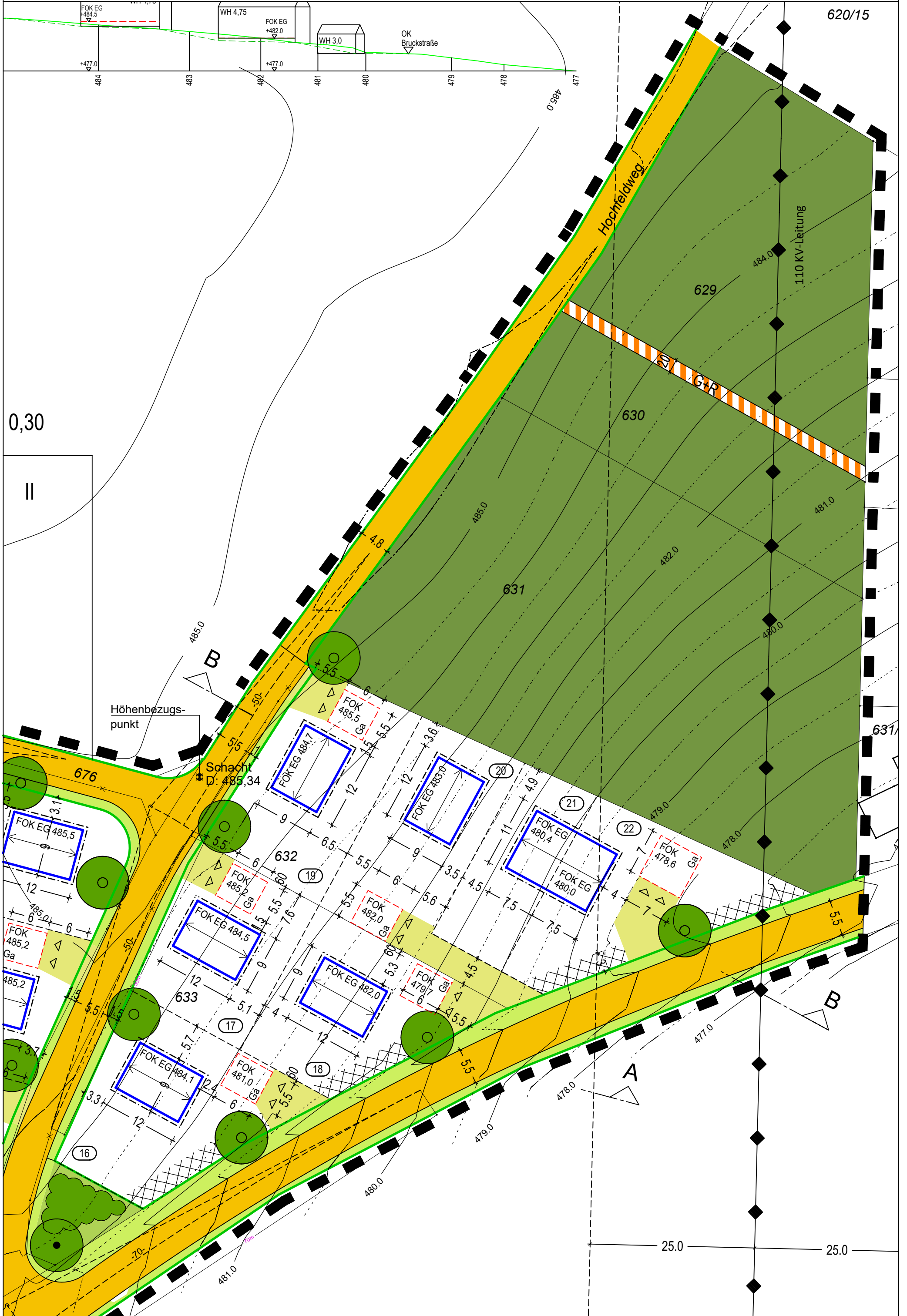
\_\_\_\_\_  
Josef Huber, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Babensham, den .....

\_\_\_\_\_  
Josef Huber, 1. Bürgermeister



0,30

II

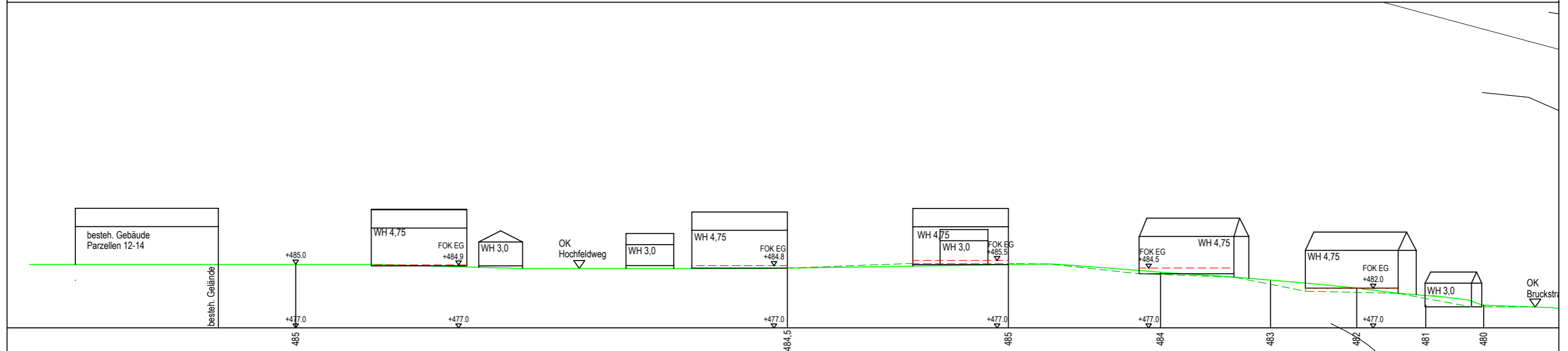
Höhenbezugspunkt

Schacht  
D: 485,34

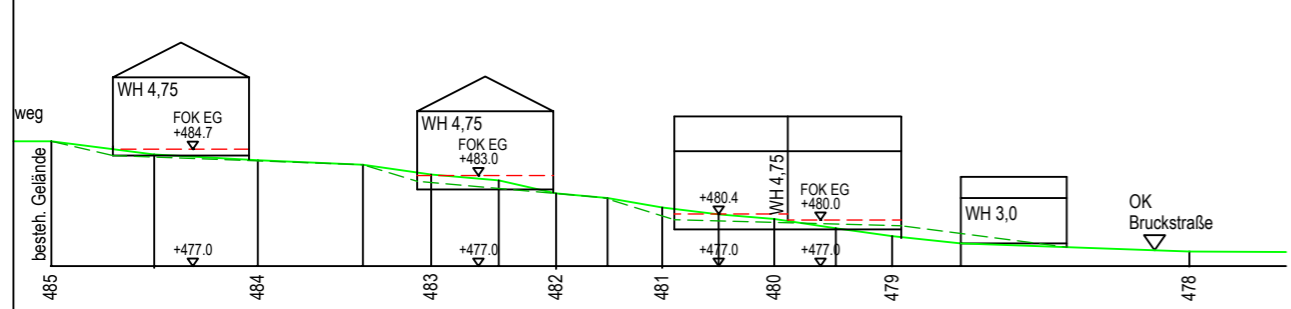
Hochfeldweg

110 KV-Leitung





SCHNITT A-A 791



SCHNITT B-B

LEGENDE:  
 - - - - - geplantes Gelände  
 ——— bestehendes Gelände  
 - - - - - FOK EG = Höhe des Fertigfußbodens in m ü. NN.

