


BEBAUUNGSPLAN "WÜRMERTSHAM SÜD"

Die Gemeinde Babensham erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13b 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) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich

- 1.1  Geltungsbereich des Bebauungsplanes

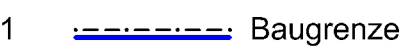
2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 190 maximale Grundfläche = projizierte Gebäudfläche ohne GA, St und deren Zufahrten (z.B. GR = 190 m²)
- 3.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)

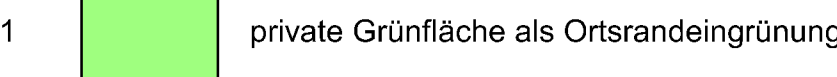

4 Baugrenzen

- 4.1  Baugrenze






5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

6 Grünordnung

- 6.1  private Grünfläche als Ortsrandeinguordnung
- 6.2  Einzelbaum II. Wuchsordnung / Obstbaum zu pflanzen

7 Sonstige Planzeichen

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 7.2  Maßangabe in Metern (z.B. 12,0 m)
- 7.3  Grundstücksgrenze neu
- 7.4  Satteldach, Firstrichtung zwingend
- 7.5  Sichtdreieck (von Bepflanzung, Werbeanlagen und sonst. sichtbar hindern Gegenständen über 0,80 m Höhe, sowie Stellplätzen 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 Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

- 1.2 Gebäudehöhen
Die festgesetzte maximale Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Es gilt eine max. Wandhöhe des Hauptbaukörpers von 6,90 m.

- 1.3 Grundflächen
Die maximale Grundfläche für das Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2 Gestaltung der Gebäude

- 2.1 Dachform
Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 2.2 Dachneigung
Die Dachneigung wird mit 20°-28° festgesetzt.

- 2.3 Dacheindeckung, Firstrichtung
Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Pfannendeckung. Die Dacheindeckung ist ortsüblich in Rot-, Braun- oder Grautönen auszuführen.

In der Planzeichnung ist die Firstrichtung festgesetzt.

- 2.4 Dachgauben, Zwerchgiebel/Zwerchhäuser, Winkelbauten
Dachgauben sind nicht zulässig. Zwerchgiebel/Zwerchhäuser werden auf eine Anblicksbreite von max. ein Drittel der Gesamtgebäudehöhe festgesetzt.

Winkelbauten als Gebäudevorsprünge über 0,50 m mit eigener Firstausbildung sind zulässig.

Zwerchhäuser und Winkelbauten müssen mit ihrem First mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst bleiben und dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Sie unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung.

- 2.5 Fassadengestaltung
Für die Außenwände der Gebäude werden Putzfassaden oder Holzverkleidungen festgesetzt. Die Putzfassaden sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden.

Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

Balkongeländer können in Holz oder Metall ausgeführt werden.

- 2.6 Nutzung der Sonnenenergie
Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen parallel zur Dachfläche zulässig, insofern diese mit den Dachaufbauten eine gestalterisch harmonische Einheit bilden.

3 Garage, Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird durch die BayBO geregelt, die benötigten Stellplätze sind in den Bauvorlagen nachzuweisen.

Alle oberirdischen Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Zu verwenden sind Schotterrasen, Kies- oder Rieseldecke, wassergebundene Decke oder bei stark genutzten Flächen Granit-Großstein mit Rasenfuge oder Rasentümpelpflaster.

4 Grundstückseinfriedungen

- 4.1 Grundstückseinfriedungen
Zulässig sind Maschendraht-, Staketen- bzw. Holzzäune mit senkrecht stehenden Laten, sowie Metallzäune. Einfriedungen in Form von Mauern und Steinpionierwänden sowie mit diesen Einfriedungen vergleichbare Einfriedungen sind unzulässig.

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. 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.

5 Grünordnung

- 5.1 Eingriffregelung
Von der Anwendung der Eingriffregelung kann abgesehen werden, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB handelt.

- 5.2 Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung nach Artenliste zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.

- 5.3 Gehölzarten und Qualitäten
Bei Neu- und Nachpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich heimische Arten, sowie Obstgehölze zulässig.

Die Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

- 5.3.1 Großbäume (Stk. 3 x v. mit Ballen, StU 14-16)
- | | |
|--|-------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Quercus robur | Stieleiche, Sommerliche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Salix alba | Silberweide |
| Obst- und Nussbäume regionaltypischer Sorten | als Hochstamm |

- 5.3.2 Kleinbäume (Heister 2 x v. mit Ballen, StU 12-14)
- | | |
|------------------------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzalder |
| Alnus incana | Weißerle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pinus praestris | Wildtanne |
| Salix caprea | Weide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Ulmus minor | Feldulme |
| Obstbäume regionaltypischer Sorten | |

- 5.3.3 Sträucher (2 x v. 100-150 cm)
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartweigel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Salix purpurea | Purpurweide |

- 5.3.4 Hecken sind als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Hecken aus Fichte, Thuja und sonstige Koniferen sind nicht zulässig.

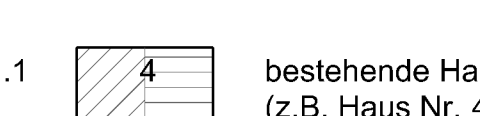



5.4 Pflanzpflicht und Fristsetzung

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/ Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach zu pflanzen.

- 5.5 Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

C HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Haupt-/ Nebengebäude mit Hausnummern (z.B. Haus Nr. 4)
- 1.2  bestehende Flurstücksnummer (z.B. 1356)
- 1.3  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.4  Zufahrt Garage

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 Ausstubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art 2 Bay-BodSchG).

- 2.4 Wasseranschluss, Abwasserbeseitigung
Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Neue Gebäude sind an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Babensham anzuschließen.

- 2.5 Umgang mit Niederschlagswasser
2.5.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

- 2.5.2 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. Eine wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen bis 20 cm über Geländeoberkante ist als besondere Sicherungsmaßnahme erforderlich. Die Planer und Bauherren sollen sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt.

- 2.5.3 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne einzureichen.

- 2.6 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 Decksart zu versehen.

- 2.7 Sparten
Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

- 2.8 Hausmüll
Für die Hausmülltonnen sind geeignete Räume in den Haupt- oder Nebengebäuden vorzusehen.

- 2.9 Landwirtschaftliche Nutzflächen
Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2018 bis 16.05.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2018 bis 16.05.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 24.05.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.03.2018 als Satzung beschlossen.

Babensham, den

Josef Huber,
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Babensham, den

Josef Huber,
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Babensham, den

Josef Huber,
1. Bürgermeister



Gemeinde Babensham



BEBAUUNGSPLAN "WÜRMERTSHAM SÜD"

Gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

PLANVERFASSER



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

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8955 - 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmizzele 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)871 - 50055
E-mail: architekten@jocher.com