

**SATZUNG DER GEMEINDE BABENSHAM
BEBAUUNGSPLAN "BANKFILIALEN"**

Die Gemeinde Babensham erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 51 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 (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.2 (MI) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,4 Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,4)

3.2 (1,0) Geschossflächenzahl (z.B. GFZ = 1,0)

3.3 WH 7,25 Maximale traufseitige Wandhöhe (z.B. 7,25 m von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)

4 Baugrenzen, Bauweise

4.1 ——— Baugrenze

5 Verkehrsflächen

5.1 ——— Straßenbegrenzungslinie

5.2 ■■■■ Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

6 Grünordnung

6.1 (WA) Baum Bestand, zu erhalten
QC Quercus cocinea STU 267 cm, Krd 10 m, H 16 m
AP Acer platanoides Schwedleri STU 110 cm, Krd. 5 m, H 8 m

6.2 (WA) Baum zu pflanzen
Mindestqualität: STU 16-18 cm
QC Quercus cocinea - Scharlachziche
AP Acer platanoides - Spitzahorn

6.3 (WA) Baum zu entfernen
BI Betula pendula
SA Sorbus aucuparia

7 Sonstige Planzeichen

7.1 [St] Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze

7.2 [CP] Umgrenzung von Flächen für Carports

7.3 —●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7.4 ±10,50 Maßangabe in Metern (z.B. 10,50 m)

7.5 FOK EG 488,15 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 488,15 m üNN)

7.6 (☀) Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Elektrizität)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird teils als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und teils als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Wandhöhen festgelegt.

1.3 Die zulässige Grundfläche darf im WA durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 75% überschritten werden höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,7.

1.4 Gebäudehöhen
Die festgesetzte maximale Wandhöhe an der Traufe, gemessen von OK Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ist in der Planzeichnung dargestellt.

2 Gestaltung der Gebäude

2.1 Baukörper
Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrisform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mind. 1 zu 1,3 betragen. Vor- und Rücksprünge bis 2,00 m sind zulässig.

Eingangsbüroüberdachungen bis zu 1,0 m über die Baufenster hinausragend werden zugelassen.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen. Für Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, für Vordächer, Erker, Balkonüberdachungen jeweils auch Flach- oder Pultdächer. Die Dachneigung der Satteldächer wird im WA auf 27° - 31° festgesetzt, im MI auf 20° - 26°.

Dachüberstände sind giebel- und traufseitig bis 1,20 m zulässig. Quergiebel und Dachgauben sind nicht zulässig.

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude werden Dachziegel oder Dachpfannen festgesetzt. Bei Flachdächern auf Nebenanlagen ist eine Kiesschüttung oder eine Begrünung zulässig, bei Pultdächern matte Blecheindeckungen. Die Verwendung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen ab einer Größe über 50 m² ist nicht zulässig.

2.4 Fassadengestaltung
Für die Außenwände der Gebäude sind nur Putzflächen oder Holzverkleidungen zulässig. Putzfassaden sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden. Der Anstrich hat in hellen Farben zu erfolgen.

Balkongeländer müssen in Holz oder Metall ausgeführt werden.

2.5 Photovoltaik- und thermische Solaranlagen
Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen zulässig. Die Module und die Modulkombinationen müssen eine klare rechteckige Form aufweisen. Die Module müssen parallel zur Dachneigung montiert werden. Aufgeständerte Anlagen werden nicht zugelassen.

3 Garagen, Stellplätze

3.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bemisst sich nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare

Nutzungen zu ermitteln. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist im Eingabeplan nachzuweisen.

3.2 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster mit Spilit- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen. Die Stellplätze sind vorrangig an den in der Planzeichnung dargestellten Räumen zu errichten. Sollten zusätzlich zu den dargestellten Stellplätzen weitere Stellplätze benötigt werden, dürfen diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.3 Garagen oder Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen- bzw. innerhalb der Flächen gemäß Planzeichen Ziffer 7.2 errichtet werden.

3.4 Vor Garagen und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Der Stauraum gilt nicht als Stellplatz. Die Zufahrt zum Stauraum darf nicht durch Zäune oder Tore abgegrenzt werden.

4 Geländemodellierung

Höhenunterschiede sind als natürliche Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 auszubilden. Stützmauern sind nur dort zulässig, wo die maximale Neigung überschritten wird oder wo Böschungen aus technischen Gründen nicht hergestellt werden können.

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 zulässig.

5 Grundstückseinfriedungen

5.1 Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen unzulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune, Staketenzäune oder Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m über OK Gelände zulässig.

5.2 Zäune dürfen keine Sockel haben. Der Abstand vom Erdreich zum Zaun muss mindestens 10 cm betragen.

5.3 Hecken mit Arten der Artenliste 1 sind bis zu einer Höhe von 1,80 m über OK Gelände zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Pflanzabstand von 0,50 m einzuhalten.

6 Grünordnung

6.1 Geringfügige Abweichungen zu pflanzender Bäume von ihrem im Plan dargestellten Standort, auf Grund gestalterischer und funktionaler Erfordernisse, sind zulässig, sofern die Anzahl der festgesetzten Pflanzen nicht unterschritten wird.

6.2 Das Pflanzen von Koniferen (z.B. Thuja) und buntlaubigen Gehölzen ist nicht zulässig. Als Nadelbäume sind ausnahmsweise Kiefer und Eibe zulässig.

6.3 Freiflächen, die außerhalb der Verkehrs- und Erschließungsflächen liegen, sind zu begrünen. Die Vegetationsflächen und Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist entsprechend den Pflanzsetzungen nachzupflanzen.

6.4 Vegetationsflächen dürfen nicht mit Riesel, Granitplitz, o. ä. Materialien abgedeckt werden.

6.5 Artenliste 1 Hecken
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Korneiweide
Fagus sylvatica Rotbuche
Ligustrum vulgare Atrovirens Liguster

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt in einem Umfang von 694,40 m², außerhalb des Eingriffs-Bebauungsplans auf Flur Nr. 381 Tfl. Gemarkung Penzing. Die Ermittlung des auszugleichenden Umfangs ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.

Die Flächen sind bereits hergestellt. Sie wurden im Jahr 2008 in das Okokonto eingebucht.

7 Abstandsflächen
Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

8 Weiher auf Flur-Nr. 489/42
Der südwestlich unterhalb von Flur-Nr. 489/7 liegende Weiher wird wahrscheinlich von einem nordöstlich gelegenen Zufluss gespeist. Sollte auf Flur-Nr. 489/7 Hangwasser zutage treten, muss durch geeignete Maßnahmen gewährleistet werden, dass der Weiher durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt wird.

C HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

1.1 ——— bestehende Grundstücksgrenzen

1.2 489/5 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 489/5)

1.3 (28) bestehende Gebäude mit Hausnummer (z.B. Haus Nr. 28)

1.4 (488,0) Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 488,00 m üNN)

1.5 (Z) Zufahrt Garage/Carport

1.6 488,42 OK bestehender Schachdeckel als Höhenbezugspunkt (z.B. 488,42 üNN)

2 Hinweise durch Text

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

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

2.3 Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen
Sofort bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Rosenheim, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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
Mit Ausnahme reiner Nebenanlagen ist jedes Gebäude an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße "Am Anger".

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser
Für die Niederschlagswasserbehandlung sind die einschlägigen Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NFreeV), der technischen Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) und der technischen Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Außerdem das Merkblatt ATU-DWA-M 53 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom August 2007.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in einem Retentionskanal zu sammeln und darf gedrosselt und gereinigt in den bestehenden Regenwasserkanal in der Raiffeisenstraße eingeleitet werden. Das Rückhaltevolumen und die Drosselung des Abflusses sind mittels Berechnungen im Rahmen der Eingabeplanung nachzuweisen.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal wurde im Vorfeld mit der Gemeinde abgestimmt.

2.7 Starkniederschläge
Auf Grund möglicher Starkniederschläge sollten die Gebäude bis zur Oberkante des Rohfußbodens wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installations-durchführungen etc.). Sollten Lichtgräben geplant werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

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

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

2.10 Schutz der Gehölze
Zum Schutz der Gehölze ist gem. DIN 18920 vorzugehen. Insbesondere muss vor Baubeginn ein Baumschutzzaun im Umfang des Wurzelraumes (Kronenprojektion plus 1,5 m) erstellt werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Babensham hat in der Sitzung vom 28.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Raiffeisenstr.-Bankfilialen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2019 hat in der Zeit vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.10.2019 bis 29.11.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2020 bis 10.03.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2020 bis 10.03.2020 öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Babensham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.04.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.12.2019 als Satzung beschlossen.

Babensham, den 06.05.2020

GEMEINDE BABENSHAM



**BEBAUUNGSPLAN
"RAIFFEISENSTR.- BANKFILIALEN"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

M 1:500

PLANVERFASSER

JS
STEPHAN JOCHER
Architekten-Stadtplaner-Generalarbeiter

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

Büro Penzberg:
Karlststraße 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8556 - 8054450

Büro Wasserburg:
Schmidstraße 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 - 50055

E-Mail: architekten@jocher.com

GRÜNORDNUNG

Müller Landschaftsarchitekten

Regine Müller, Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin

Finkenstraße 14 ½
85685 Moosach
Tel.: +49 (0)8951 - 7766

E-Mail: mueller-landschaftsarchitekten@t-online.de

