

# Gemeinde Babensham



## BEBAUUNGSPLAN "BABENSHAM SÜD II"

mit integrierter Grünordnungsplanung

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)

## BEBAUUNGSPLAN "BABENSHAM SÜD II"

Die Gemeinde Babensham erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan 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 + HG Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. Erd- und Obergeschoss + Hanggeschoss), Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“ auf die Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 6 BayBO wird verwiesen.

#### 4 Baugrenzen, Bauweise


4.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO


4.2  offene Bauweise

4.3  nur Einzelhäuser zulässig

4.4  nur Doppelhäuser zulässig

#### 5 Verkehrsflächen







5.1  Straßenbegrenzungslinie

5.2  Straßenverkehrsfläche (öffentlich), Fahrbahnbreite 5,50 m mit unbefestigtem Mehrzweckstreifen (0,5 m breit, beidseitig)

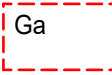
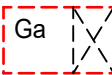


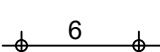
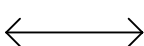
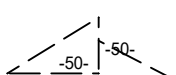


5.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg- und Radweg), unbefestigt

#### 6 Grünordnungsplanung

6.1  Baum zu erhalten

- 6.2  Großkroniger Baum gem. Artenliste 1, zu pflanzen (Pt. 5.4.1)
- 6.3  Kleinkroniger Baum gem. Artenliste 2, zu pflanzen (Pt. 5.4.2)
- 6.4  Obstbaum zu pflanzen
- 6.5  Sträucher gem. Artenliste 3 zu pflanzen (Pt. 5.4.3)
- 6.6  öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün, mit Bäumen, Sträuchern gem. Artenliste 1 – 3 und extensiv zu pflegender Wiese
- 6.7  Öffentliche Grünanlage
- 6.8 T T T T T Ausgleichsfläche neu herzustellen  
Herstellen einer Streuobstwiese mit Hochstamm-Obstbäumen STU 14-16 cm  
Herstellen eines Nebenarmes des Mühlbachs mit unterschiedlichen Bachbettbreiten, und unterschiedlichen Strömungszonen  
Herstellen einer standortgerechten Uferbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Artenlistenliste 2 und 3  
Entwickeln einer artenreichen mäßig extensiv genutzten Wiese, kein Ausbringen von Dünger und Spritzmitteln, Mähgut aufnehmen, in den ersten Jahren 3-4 Mähgänge, anschließend 2 Mähgänge. Die Pflege der Wiese ist mit der UNB abzustimmen.

**7 Sonstige Planzeichen**

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Carports
- 7.2  Garage mit Durchgang
- 7.3  Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze
- 7.4  Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
- 7.5  Maßangabe in Metern (z.B. 6,0m)
- 7.6  Satteldach, Firstrichtung zwingend
- 7.7 FOK EG 479,75 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 479,75 m üNNH)
- 7.8  Sichtdreieck l=50 m
- 7.9  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 7.10  Trafostation

## **B** FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### **1** **Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte max. Grundflächenzahl, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, sowie die max. Wandhöhen bestimmt.
- 1.3 Die Wandhöhe bemisst sich wegen der Geländeunterschiede ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt festgesetzt: **max. 5,10 m**
- 1.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:
- Parzelle 1: I + HG max. 2 Vollgeschosse sind zulässig  
(Hanggeschoss als Vollgeschoss mit darüber 1 VG)
- Parzelle 2 -8: II max. 2 Vollgeschosse (EG + OG) sind zulässig
- Parzelle 9-14: II + HG max. 3 Vollgeschosse sind zulässig  
(Hanggeschoss als Vollgeschoss mit darüber 2 VG)
- 1.5 Für die Doppelhäuser (Parzellen 10/11, 13/14) wird festgesetzt, dass beide Hälften jeweils die gleiche Trauf- und Wandhöhe, sowie die gleiche Dachneigung erhalten müssen.
- 1.6 Im WA werden max. 2 Wohneinheiten (WE) pro Einzelhaus oder je DHH zugelassen. Abweichend davon ist auf Parzelle 1 ein Gebäude mit max. 3 WE zulässig.
- 1.7 Für die Bemessung der Abstandsfläche gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### **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 22° - 25° festgesetzt.
- 2.2.2 Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Dachziegel- oder Dachpfannendeckung. Die Dacheindeckung ist in Rot, Braun- oder Grautönen auszuführen.
- 2.2.3 Für 1-geschossige Anbauten am Hauptbaukörper und für Nebengebäude sind Sonderdachformen mit geringeren Dachneigungen zulässig.

#### 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 zulässig, diese sind 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, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen.

**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

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

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 Bäume, I. Wuchsordnung, Hochstamm (Sol. 3 x v. mit Ballen, StU. 16-18)

**Artenliste 1**

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
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 2:** 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 padus	(Traubenkirsche)
Pyrus pyraeaster	(Wildbirne)
Salix cinerea	(Aschweide)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus aria	(Mehlbeere)

Standortgerechte Obstbäume (HS) regionaltypischer Sorten

5.4.3 Strauchgehölzpflanzung

**Artenliste 3:** Pflanzqualität: 2 x v.Str. 100-150 cm

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteium	(Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Rhamnus carthatica	(Kreuzdorn)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Salix caprea	(Weide)
Salix purpurea	(Purpurweide)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

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-, Kugel- 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 Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes folgende Pflanzperiode durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

**6 Geländemodellierung**

Höhenunterschiede sind vorzugsweise als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke, o.ä.) bis 0,6 m Höhe werden allgemein zugelassen. Stützmauern über 0,6 m Höhe bis max. 1,20 m Höhe sind nur zum Zwecke der verkehrstechnischen Erschließung im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen oder zur Belichtung der Geschosse innerhalb der Baufenster zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 0,6 m abgestuft unter einem Böschungswinkel von max. 45° auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.



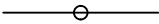
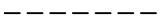



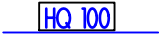



Talseitige Terrassen sind als aufgeständerte Balkone auszuführen, wenn die Stützmauerhöhe > 1,20 m beträgt.

**7 Sichtdreiecke**

Das im Planteil festgesetzte Sichtdreieck ist 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. 4)
- 1.2  bestehende Flurstücksnummer (z.B. 336)
- 1.3  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.4  neu vorgesehene Grundstücksgrenze
- 1.5  Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 3)
- 1.6  Zufahrt Garage
- 1.7  Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 480 m üNNH)
- 1.8  HQ 100-Linie (prog. Überschwemmungsbereich bei 100-jährigem Hochwasser)
- 1.9  Mulde
- 1.10  Schachtdeckel Bestand
- 1.11  Regenrückhaltebecken Bestand

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. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**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.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**2.3 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.



Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 sind zu beachten.

#### 2.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Wird beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

#### 2.5 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 Rosenheim zu benachrichtigen (Mittteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

#### 2.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberflächenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Sickertest beauftragt. Ein vorhandenes Regenrückhaltebecken im Nordosten des Baugebietes kann ebenfalls Niederschlagswasser aufnehmen. Der Überlauf dessen erfolgt in einen Graben / Mühlbach.

Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten.

Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. (Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt), ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen.

#### 2.7 Starkniederschläge

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten. Die 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 behandelt.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Wohngebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude soll mind. 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten. Ebenfalls ist § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen. **Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)** - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern;



([http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm))

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen.

## 2.8 Emissionen

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

## 2.9 Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen, welcher die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

Eingriffe wie Rodungen oder Rückschnitte dürfen nicht in der Vogelbrutzeit zwischen 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

## D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Babensham hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Babensham Süd II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Babensham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan „Babensham Süd II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Babensham, den .....

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
 Josef Huber, Erster Bürgermeister

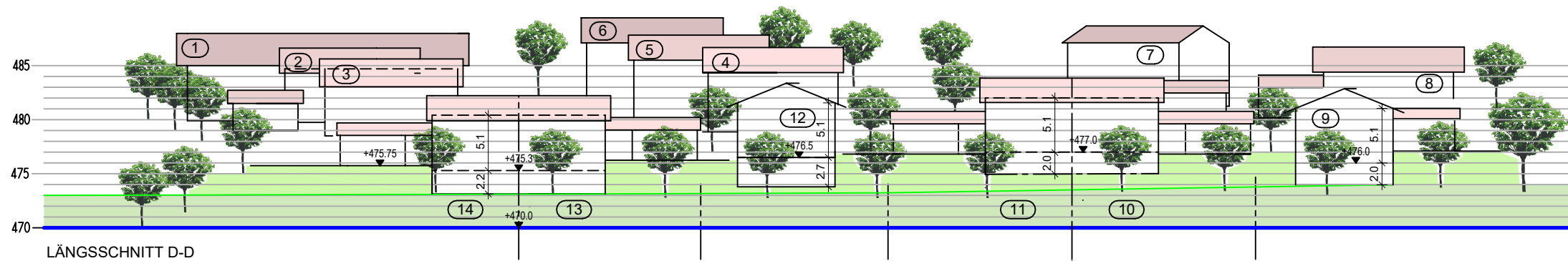
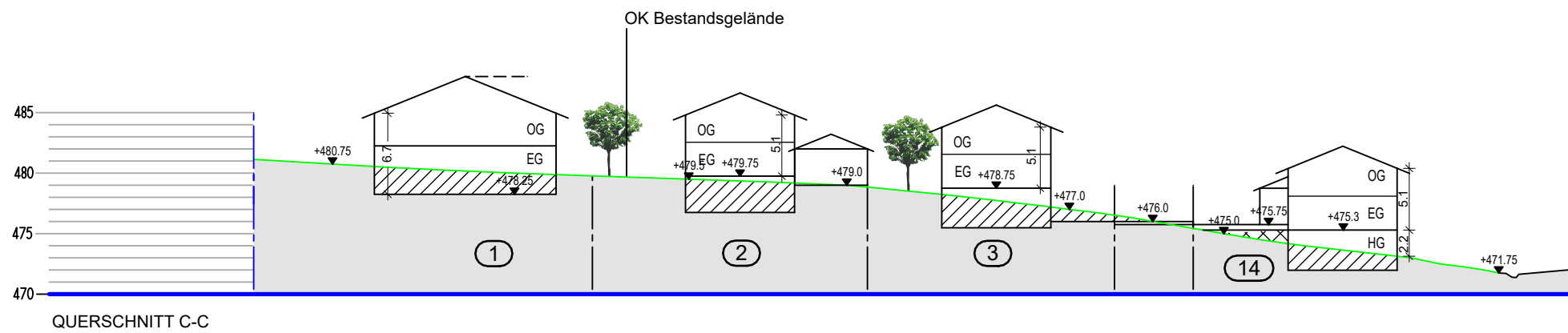
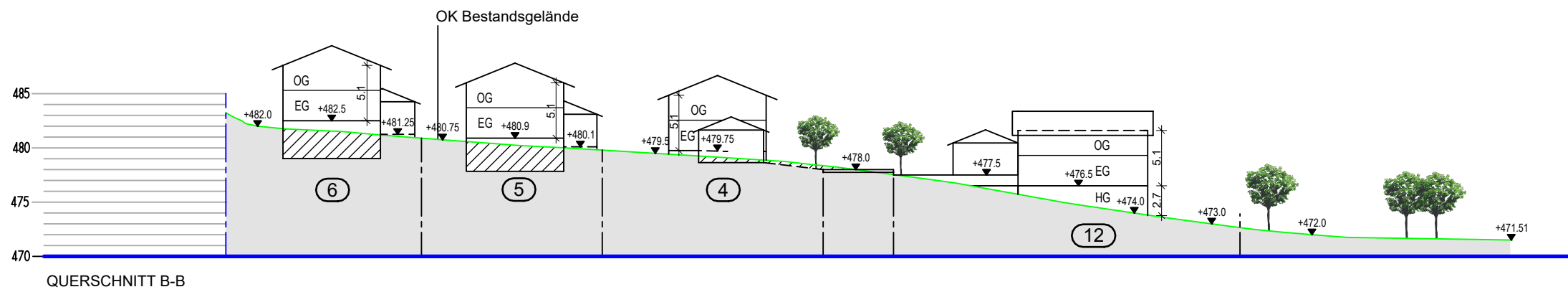
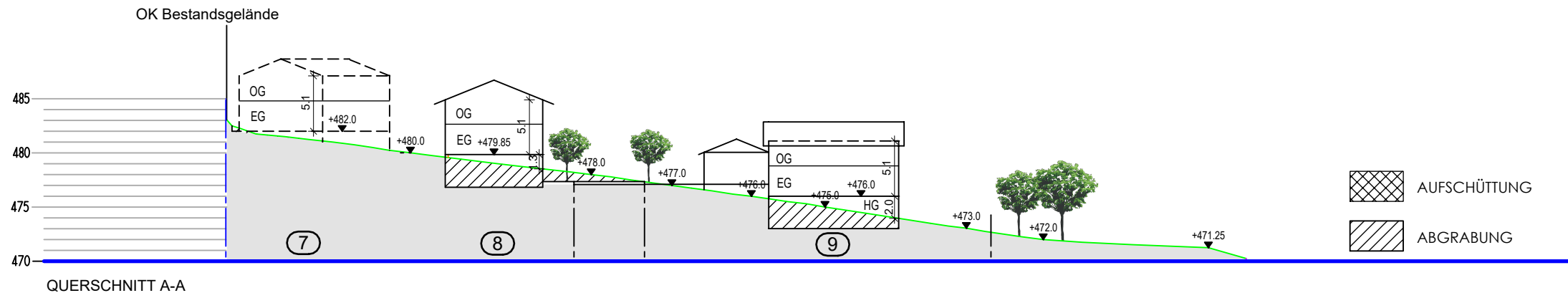
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Babensham Süd II“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Babensham, den .....

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
 Josef Huber, Erster Bürgermeister





WA	
0,3	II + HG
0	

WA	
0,3	II
0	

WA	
0,4	I + HG
0	

ANSCHLUSS  
BEBAUUNGSPLAN  
BABENSHAM SÜD

Riepertshamer Berg

Wasserburger Straße

