

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG

der Gemeinde Babensham für einen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 728, Gemarkung Titlmoos.

Die Gemeinde Babensham erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern folgende Einbeziehungssatzung:

### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- 2  Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Die Beurteilung der künftigen Gebäude hat nach den Kriterien des § 34 BauGB zu erfolgen, d.h. der Maßstab zur Beurteilung ist die nähere Umgebung.
- 2 Mit der Baueingabe ist ein Freilächengestaltungsplan einzureichen, in dem nachgewiesen wird, dass dem Belang des Naturschutzes Rechnung getragen wird. Eine Ortsrandeingrünung ist herzustellen, erforderliche Ausgleichsflächen sind zu ermitteln und nachzuweisen.

### C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  bestehende Flurstücksnummer (z.B. 728)
- 3  bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer (z.B. 14)
- 4  Bäume Bestand



## D HINWEISE DURCH TEXT

- 1 Erschließung  
Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über das Grundstück Fl.-Nr. 728 von der Gemeindestraße Fl.-Nr. 742 aus.
  - 2 Bodenfunde  
Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
  - 3 Bodendenkmäler  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
  - 4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen  
Sofern 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 zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).
  - 5 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. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, sowie die Hinweise in der DIN 19639.

- 6 Wasseranschluss, Abwasserbeseitigung  
Mit Ausnahme reiner Nebenanlagen ist jedes Gebäude an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Neue Gebäude sind an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

- 7 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.

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.

- 8 Starkniederschläge:  
Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind stärker in den Fokus 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 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.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen. (<http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.de>)

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

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

- 9 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.

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

- 11 Geruchsemissionen  
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und in guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

- 12 Förderung regenerativer Energien  
Es wird empfohlen sich mit dem Landratsamt über die Möglichkeiten des Einsatzes von erneuerbaren Energien zu informieren.

- 13 Hanglage des Plangebietes  
Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. §37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

- 14 Informationen zu Hochwasser  
Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA- A 102 zu achten.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat der Gemeinde Babensham hat in der Sitzung vom **03.03.2022** die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **12.04.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **03.03.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19.04.2022 bis 20.05.2022** öffentlich ausgelegt.
- 3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19.04.2022 bis 20.05.2022** zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **03.03.2022** beteiligt.
- 4 Der Gemeinderat der Gemeinde Babensham hat mit Beschluss vom **02.06.2022** die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 03.03.2022, gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Babensham, den .....

Siegel

Josef Huber

1. Bürgermeister

- 5 Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung 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.

Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Babensham, den .....

Siegel

Josef Huber

1. Bürgermeister

# Gemeinde Babensham



## Einbeziehungssatzung „Stadlern West“

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
für den Bereich Fl.-Nr. 728 Tfl., Gemarkung Titlmoos

M 1:1000

### PLANVERFASSER

**JS**  
**STEPHAN JOCHER**  
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

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

Büro Penzberg:  
Karlstrasse 11  
82377 Penzberg  
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450  
E-Mail: [s.jocher@jocher.com](mailto:s.jocher@jocher.com)

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

03.03.2022, redakt. ergänzt