



BEBAUUNGSPLAN "KROHENBERGER FELD I + II"

Die Gemeinde Babensham erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Verhältnisses Hausbreite zu Hauslänge (H/L), 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

- Geltungsbereich**
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 3.1 0,40 Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,40)
 3.2 II + HG **auf der Hangunterseite ist ein Hanggeschoss als Vollgeschoss mit darüber 2 Vollgeschossen zulässig (insgesamt max. 3 Vollgeschosse)**
 (Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“: Auf die Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 6 BayBO wird verwiesen.)
- Baugrenzen, Bauweise**
 4.1 Baugrenze
 4.2 offene Bauweise
 4.3 zulässig sind Einzelhäuser / oder Doppelhäuser (2 Doppelhaushälften)
- Verkehrsfächen**
 5.1 Straßengrenzlinie
 5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Sonstige Planzeichen**
 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
 6.2 Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude
 6.3 Firstrichtung
 6.4 Maßangabe in Metern
 6.5 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grünordnung**
 7.1 beidseitig des Seebachs ist mindestens ein 5 m breiter Abstand einzuhalten.
 7.2 In der 5-m Pufferzone dürfen keine Düngemittel- und Pestizide eingesetzt werden. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Bauliche Anlagen, Abgrabungen und Ausschüttungen sind in der Pufferzone nicht zulässig, die von ausgenommen sind jedoch die bestehenden baulichen Anlagen wie Stützmauern, befestigte überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser. Hier gilt der Bestandsschutz.

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Haupt-/ Nebengebäude mit Hausnummern (z.B. Haus Nr. 14)
- Flurstücknummer (z.B. 620/15)
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 480 m üNN)
- Zufahrt Garage
- Hochspannungsleitung
- Trafo

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 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.
- Gebäudehöhen**
 1.3.1 Die Wandhöhe bemisst sich wegen der Geländeunterschiede ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand hangoberseitig und wird wie folgt festgesetzt: **max. 8,95 m**

 1.3.2 Abgrabungen sind zulässig, wenn die Standsicherheit des Hangs durch ein Bodengutachten nachgewiesen wird.
 1.3.3 Für Doppelhäuser wird festgesetzt, dass beide Hälften jeweils die gleiche Trauf- und Wandhöhe, sowie die gleiche Dachneigung erhalten müssen. Die Eigentümer müssen sich nach dem Gebot der Rücksichtnahme abstimmen.

2 Gestaltung der Gebäude

- Form der Baukörper**
 2.1 Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrisform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mind. 1 zu 1,3 betragen. Vor- und Rücksprünge bis 1,25 m sind zulässig.
 2.2 Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit auszuführen.
- Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dachbedeckung**
 2.2.1 Für Hauptgebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-27° festgesetzt. Für Garagen und Nebengebäude sind auch begrünte Pult- und Flachdächer zulässig.
 2.2.2 Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Dachziegel- oder Dachpfannendeckung. Die Dachbedeckung ist in Rot, Braun- oder Grautönen auszuführen.
 2.3 **Dachschneitten, Dachgauben, Querriegel**
 2.3.1 Dachschneitten sind nicht zulässig.
 2.3.2 Querriegel sind zulässig, sofern sie 40% der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der First des Querriegels muss mindestens 30 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen.
 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 hellfärbig (geborenes weiß) zu erfolgen. Holzflächen und Holzteile sind in hellen Braun- oder Grautönen bzw. farblos zu lasieren oder unbehandelt zu lassen.
 2.4.3 Glasbauelementen sowie Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder sonstigen ortsüblichen Materialien sind unzulässig.

3 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

- 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 Zaune oder Tore abgegrenzt werden. Sie ist auf direktem Weg von der Straße zur Garage anzulegen.
- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen.

4 Grundstückseinfriedungen

- Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Holzzaune (Breiter, 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.
- Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsäulen sind unzulässig.
- 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

- Je angfangene 350 m² Grundstückfläche ist mindestens ein Laubbäum I. oder II. Wuchsrund nach Artenliste zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.
- Je angfangene 100 m² Grundstückfläche sind zwei heimische Sträucher der Artenliste unter Punkt C 5.3.3 zu pflanzen.
- Artenliste**
 Die folgende Artenauswahl ist für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen verbindlich (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).
 5.3.1 **Hochstamm (StM 3 x v. mit Balten, StM 16-18)**
 Acer platanoides (Spitzahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Fagus sylvatica (Rotbuche)
 Quercus robur (Stieleiche, Sommerleiche)
 Tilia cordata (Winterlinde)
 Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 Salix alba (Silberweide)
 Obs- und Nussbäume regionaltypischer Sorten als Hochstamm

5.3.2 Bäume II. Wuchsrund (kleinkronige Bäume)

- Pflanzqualität: Hochstamm (HS), Stammbusch (SB) StM 14-16 cm oder Heister 2v. 150-200 cm
- | | |
|-------------------------------|--|
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | |
| Ainus glutinosa (Schwarzerie) | |
| Ainus incana (Weißerie) | |
| Malus sylvestris (Wildapfel) | |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | |
| Prunus avium (Vogelkirsche) | |
| Prunus mahaleb (Steinweisel) | |
| Prunus padus (Traubenkirsche) | |
| Prunus pyraslar (Weißer) | |
| Salix caprea (Speierling) | |
| Sorbus domestica (Mehlschere) | |
| Sorbus aria (Eberesche) | |
| Sorbus aucuparia (Eberesche) | |
- Standortgerechte Obstbäume (HS) regionaltypischer Sorten

5.3.3 Strauchgehölzpflanzung

- Pflanzqualität: 2 x v. Str. 100-150 cm
- | | |
|--|--|
| Cornus mas (Kornelkirsche) | |
| Cornus sanguinea (Hartweige) | |
| Corylus avellana (Hasel) | |
| Euroyrium europaeus (Pfaffenhütchen) | |
| Prunus spinosa (Schlehdorn) | |
| Rosa canina (Schwarzer Hohlender) | |
| Sambucus nigra (Wolliger Schneeball) | |
| Viburnum lantana (Gemeiner Schneeball) | |
| Viburnum opulus (Purpurweide) | |

5.3.4 Neuzulassung

- Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsfornen 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. Thuja, Scheinzypressen
 - Gehölze mit blauer Blattfärbung, z.B. Blau-Fichte, Blau-Tanne

5.5 Pflanzpflicht

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen 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.

5.7 Verdeckungsmaßnahmen

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

5.7.2 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 Freiflächengestaltung

- Freiflächen sind zu begrünen. Schottergärten werden nicht zugelassen.
- Die Freiflächengestaltung ist bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

7 Geländemodellierung

Höhenunterschiede sind vorzugsweise als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern bis 60 cm Höhe werden allgemein zugelassen. Stützmauern über 60 cm Höhe bis max. 2,00 m Höhe sind nur zum Zwecke der verkehrstechnischen Erschließung im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen oder zur Belichtung der Erdgeschosse innerhalb der Baufenster zulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Bodenkunde**
 Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- Bodenmerkmal**
 Eventuell zu Tage tretende Bodenmerkmal unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen**
 Sollten bei den Ausubarbeiten 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).
- 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. Oberbodennieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
- Umgang mit Niederschlagswasser**
 Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet, einschließlich Straßen, wird über Regenwasserkanäle gesammelt und abgeleitet.
- Starkniederschläge**
 Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten. Die oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Pflanzungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Die Planer und Bauherren sollen sich über die Brisanz des BBK „Ertüpfelungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wassersensiblen Ausführung ausführlich behandelt.

Hinsichtlich der genannten Gefährdung ist die Ausführung des Gebäudes bis Oberkante Rohfußboden im EG wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftreibesicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mind. 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Das Plangebiet liegt an einem nach Osten exponierten Hang mit einer Neigung bis zu 11%. Bei Starkniederschlägen ist das Auftreten von abfließendem Wasser nicht auszuschließen. Bei Gebäudearbeiten ist dies im Zuge einer wassersensiblen Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung wird hingewiesen.

7 Emissionen

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

8 110-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.

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

E Verfahrensvermerk:

1 Aufstellungsbeschluss:
 Der Gemeinderat der Gemeinde Babensham hat in der Sitzung am die Änderung und Zusammenfassung der Bebauungspläne „Krohenberger Feld I + II“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit:
 Der Entwurf der Änderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:
 Zu dem Entwurf der Änderung in der Fassung vom wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4 Satzungsbeschluss:
 Die Gemeinde Babensham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Änderung des Bebauungsplanes „Krohenberger Feld I + II“ in der Fassung vom mit der Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Babensham,
-Siegel
 Josef Huber, 1. Bürgermeister

Babensham,
-Siegel
 Josef Huber, 1. Bürgermeister

Gemeinde Babensham



BEBAUUNGSPLAN "KROHENBERGER FELD I + II"

LAGEPLAN M 1:500

PLANVERFASSER
JS STEPHAN JOCHER
 ARCHITECTEN-STAEDTPLANER-GEMEINDEPLANER

Stephan Jocher, Dipl.-Ing. FH
 Architekt u. Stadtplaner
 Büro Planzberg
 Karlfraße 11
 82377 Penzberg
 Tel.: +49 (0)8956 - 8054450

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

Fassung vom 03.08.2023 - a