

GEMEINDE BABENSHAM

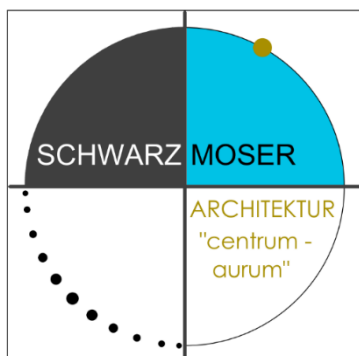
LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung
für das
GEWERBEGEBIET

„NEUDECK NORD-WEST“



Fertigungsdaten:

Satzung i.d.F.v.	26.01.2023
2. Fassung vom (Entwurf)	03.11.2022
1. Fassung vom (Vorentwurf)	08.09.2022

Städtebauliche Planung:

Christa Schwarzmoser Architektin
Gumpolding 6
84428 Buchbach
Tel: 08086/1664
E-MAIL: info@centrum-aurum.de

Integrierte Grünordnung:

Regine Müller Landschaftsarchitektin
Finkenstraße 14 1/2
85665 Moosach
Tel: 08091/7766
E-MAIL: reginemueller@t-online.de

AB Schwarzmoser, Gumpolding 6, 84428 Buchbach

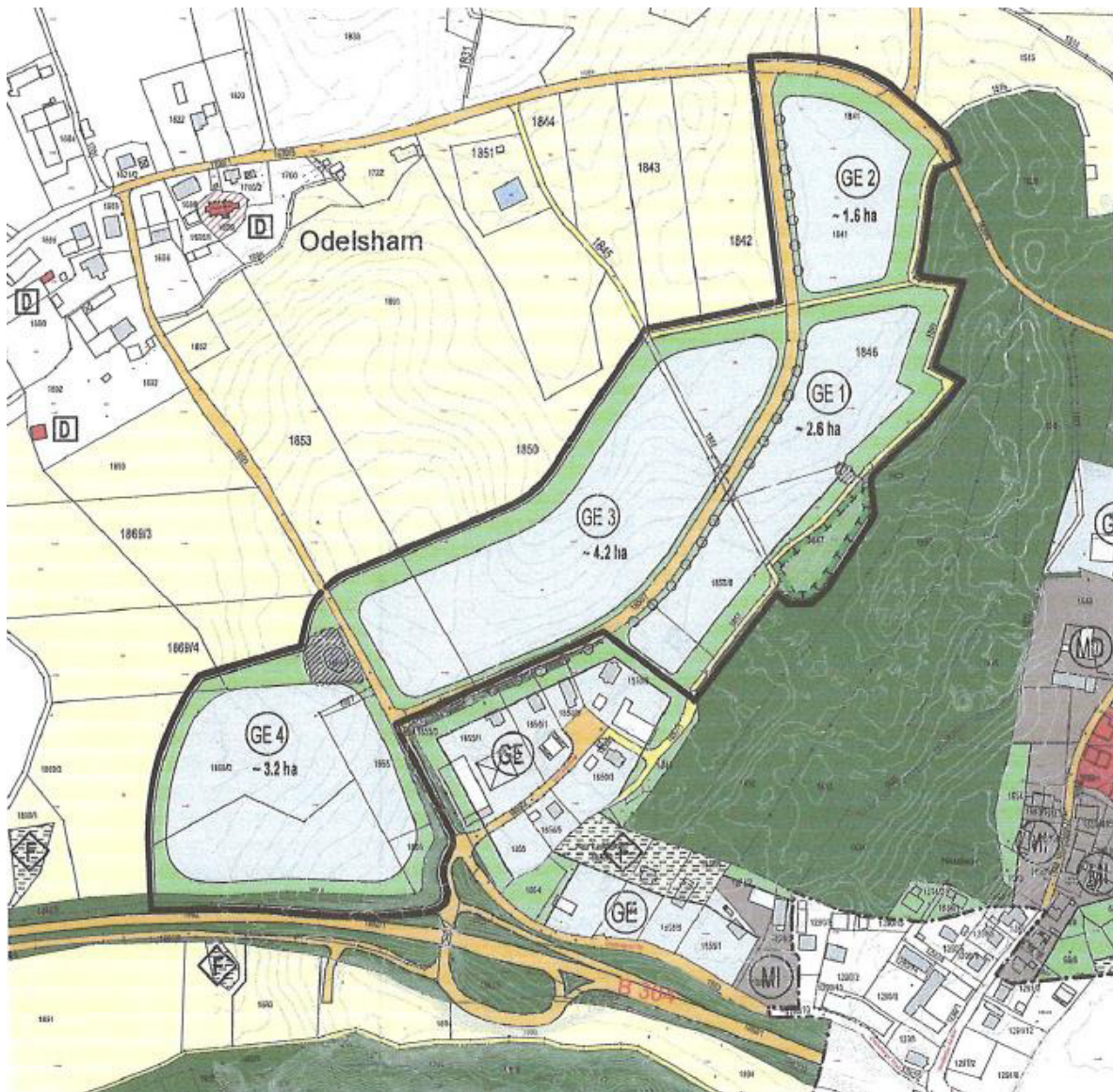
Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Babensham erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

- jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - diesen Bebauungsplan als

SATZUNG:




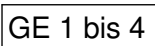
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Babensham mit der 11. Änderung vom 17.09.2019

A FESTSETZUNGEN:**1 Geltungsbereich**

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2 Art der baulichen Nutzung

2.1  Das Bauland ist nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt

2.2  Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung, mit der Einschränkung, dass Betriebe und Anlagen nur zulässig sind, die die unter Ziff. 11 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Emissionierte Teilfläche (z.B. GE 1- 4), s. Pkt. 11.1

2.3  Trennlinie für Zusatz- Emissionskontingente lt. Ziff. 11.1

2.4 Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 8 Abs. 3, Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (s. Begründung Pkt. 5.1.2)

2.5 Gemäß § 8 Abs 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

3 Maß der baulichen Nutzung:


Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die maximale Geschoßfläche und die festgesetzte Zahl der Geschoße fixiert.

3.1 **0,53** maximale Grundflächenzahl (GRZ 0,53)


3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1- 3 genannten Anlagen um 50 v.H. überschritten werden.

3.3 Die Grasmulden sind als unversiegelte Flächen anrechenbar (s. Pkt. 8.5)

3.4  maximale Geschossflächenzahl (GFZ 1,0)

- 3.5 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2 Vollgeschosse
(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:
Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)
- 3.6 Die Höhenlage der Gebäude wird bei allen Parzellen bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss über NHN, entsprechend den Vorgaben in den beigefügten Schemaschnitten, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind, festgesetzt.
Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern.
Die maximale Wandhöhe darf mit untergeordneten technischen Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, um bis zu 1,5 m überschritten werden. Abweichende Lösungen, z.B. seitlicher Gebäudezugang, Geschossversatz (Split-Level o.ä.) sind zugelassen, wenn die in beigefügten Schemaschnitten dargestellte Baukörperbindung erfüllt und die festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird.
- 3.7 Die angegebene Höhenlage kann in einer Toleranz von +/- 20 cm auf Grund besonderer topografischer Verhältnisse angepasst werden.
- 3.8 Bezugspunkte während der Bauphase geben die festgelegten Höhenkoten an den Grundstückspunkten entlang der Erschließungsstraße. Diese werden nach Bau der Erschließungsstraße festgelegt. Im Gebiet werden sechs fixe Höhenmarkierungen gesetzt, von denen der Bezug zu den einzelnen Grundstücken hergestellt werden kann.
- 3.9 **WH 7,5** maximal zulässige Wandhöhe in Metern, 7,50 Meter
- 3.10 **FH 11** maximale Firsthöhe in Metern, 11 Meter
Bei Satteldächern und Pultdächern wird die Firsthöhe gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.11 Freistehende Regale im Freien dürfen eine Höhe von maximal 6 m über Gelände nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt der Regalhöhe wird definiert durch den höchsten Punkt des Regals – die Oberkante des obersten Regalbodens oder die Oberkante der Überdachung oder die Oberkante konstruktiver Teile des Regals oder die Oberkante des gestapelten Materials.
- 3.12 z.B.484,50 Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 484,50 m ü. NHN
- 3.13 Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
- 3.14 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.200 m² (mit Ausnahme von Parzelle Nr. 4).
Die Maximalgröße der Baugrundstücke beträgt 4.000 m².
- 3.15  Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen


4 Bauweise

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
-  Baugrenze gemäß § 23, Abs 3 BauNVO
Weit ausladende Vordächer, z. B. zur Überdachung von Ladezonen, dürfen die Baugrenzen um max.1,00 m überschreiten.
- 4.2 o Für den gesamten Geltungsbereich ist offene Bauweise festgesetzt.

5 Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen



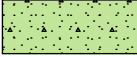


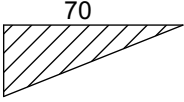

- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 20 qm je Nebenanlage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. Festsetzung A 3.2 ist zu beachten.
- 5.4 Die nach der Stellplatzverordnung notwendigen Kfz-Stellplätze müssen auf den Grundstücken innerhalb der festgesetzten Bauräume nachgewiesen werden.
- 5.5 Bei offenen Stellplätzen ist je 5 Stellplätzen ein großkroniger Baum, der Artenliste 3 (Pkt. 8.7) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
- 5.6 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentlichen Flächen erfolgen.

6 Bauliche Gestaltung






- 6.1 Es sind nur Satteldächer oder Pultdächer zulässig.
- 6.2  Festgesetzte Hauptfirstrichtung
Eine Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung um max. 20° ist zulässig.
- 6.3 Für Satteldächer ist eine Dachneigung von max. 25° zulässig.
Für Pultdächer ist eine Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.
- 6.4 Standgiebel und -gauben sind nur bei Satteldächern zulässig bei einer Dachneigungen von 25°. Sie sind traufhöhengleich zum Hauptdach anzuordnen. Ihre Breite darf max. 1/4 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen. Die Breite von Quergiebelbauten ist begrenzt auf max. die halbe Länge des Hauptgebäudes.




- 6.5 Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Blechen, Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit oder als extensives Gründach auszuführen.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Wirtschaftswege, Fußwege und Forstwege (wasserdurchlässig)
- 7.3  Verkehrsgrün - Entwässerungsmulde, herzustellen in einer salzverträglichen Bankettmischung.
Es ist autochtones Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind 2x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.
- 7.4  Grünstreifen auf öffentlichen Flächen z.T. mit Baum- und Strauchpflanzungen und mit öffentlichen Stellplätzen; der Grünstreifen kann für Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Der Grünstreifen ist als Blumenwiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Es ist autochtones Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind 2x im Jahr zu mähen, erste Mahd nicht vor dem 1. Juli, das Mähgut ist zu entfernen.
- 7.5  Straßenbegrenzungslinie
- 7.6  Sichtdreiecke: mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung (auch genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze), Bepflanzung, sowie Ablagerung (Wälle, Stapel, Haufen u. ä.) von 0,80 m Höhe über Fahrbahnebene unzulässig. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter einer Höhe von 2,50 Meter.
- 7.7  Zufahrt

8 Grünordnung

- 8.1  öffentliche Grünfläche mit Sondernutzung für Freizeitsport, z.B. Dirtbike
Das Versiegeln und Überbauen der Fläche ist nicht zulässig
- 8.2  Baum und Gehölzgruppe, Bestand, zu erhalten
- 8.3  Bäume zu pflanzen, H, m.DB, STU 16-18
Die Bäume sind zu pflegen, ausgefallene Bäume sind zu ersetzen
Sparten in der Nähe von Bäumen sind fachgerecht zu schützen.
-  Großkronige Bäume, Pflanzqualität H, m.Db, STU 18-20
Tt Tilia tomentuosa – Silberlinde
Ah Aesculus hippocastaneum – Roßkastanie
Ap Acer pseudoplatanus– Bergahorn
-  Kleinkronige Bäume, Pflanzqualität H, m.Db, STU 16-18
Ac Acer campestre – Feldahorn
Tt Tilia tomentuosa – Silberlinde

- 8.4  Sträucher zu pflanzen, einreihig, in Gruppen mit mind. je 10 Sträuchern, Pflanzabstand 150 cm, mit Arten der Artenliste 1. Die Sträucher sind zu pflegen, ausgefallene Sträucher sind zu ersetzen
- 8.5  Grünstreifen auf privatem Grundstück, z.T. mit öffentlichen Leitungstrassen; das Versiegeln und Überbauen der Flächen, mit Ausnahme erforderlicher Zufahrten, ist nicht zulässig.
Zulässig sind Wiesen, Grasmulden zur Versickerung von Oberflächenwasser, Gehölzpflanzungen mit Gehölzen der Artenliste 1 (Pkt. 8.7) und Kletterpflanzen gem. der Artenliste 2
Die Flächen sind anrechenbar als nicht überbaute Flächen.
Im Bereich von Leitungstrassen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
Die Vegetation ist zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Der Einsatz von Dünge- oder Spritzmitteln ist nicht zulässig.
- 8.6  Grünfläche auf privatem Grundstück mit Gehölzpflanzung, es sind mind. zwei durchgängige Pflanzreihen entlang der Grundstücksgrenze zu pflanzen, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, zulässig sind Gehölze, gem. Artenliste 1 (Pt. 8.7) und kleinkronige Bäume der Artenliste 3. Die Gehölzpflanzung ist zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Im Bereich von Leitungstrassen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
Zulässig sind begrünte Grasmulden zur Versickerung von Oberflächenwasser.
- 8.7 Private Freiflächen
- 8.7.1 Je angefangener 300 m² Freifläche ist ein Baum der Artenliste 3 (Pkt.8.7) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Baumpflanzungen gem. der Festsetzungen Pt. 5.5, Pkt. 8.3 und 8.5 sind anrechenbar.
- 8.7.2 Kies- und Schotterbeete sind unzulässig
- 8.7.3 Das Pflanzen von rotlaubigen Gehölzen und Koniferen, mit Ausnahme von Eiben, Fichten und Kiefern sind unzulässig.
- 8.8 **Artenliste 1**
Sträucher, Pflanzqualität 2xv, 60-100 cm
Berberis vulgaris – Berberitze (keine rotlaubige Art)
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Rainweide
Lonicera xylosteum – Heckenkirche
Malus sylvestris – Wildapfel
Pyrus communis – Wildbirne
Ribes divaricatum - Wildstachelbeere
Rosa canina – Hundsröse
Rosa rubiginosa – schottische Zaunrose
Rosa avensis – Ackerrose
Rosa carolina – Wiesenrose
Rosa blanda - Eschenrose

Sambucus niger – Holler
 Viburnum lantana – wolliger Schneeball
 Viburnum opulus – Schneeball

Artenliste 2

Actinidia reikii – Kiwi
 Akebia quinata - Klettergurke
 Clematis i.A. u. S. – Waldrebe
 Lonicera i.A. – Jelängerjelier
 Parthenocissus quinquefolia – rankender Wilder Wein
 Polygonum aubertii – Knöterich
 Vivis coignetiae - Wein

Artenliste 3

Großkronige Bäume, Pflanzqualität mind. H, 3xv, STU 16-18
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Acer platanoides – Spitzahorn
 Tilia cordata – Winterlinde
 Tilia tomentuosa – Silberlinde
 Quercus robur - Eiche

Kleinkronige Bäume, Pflanzqualität mind. H, 3xv, STU 14-16
 Acer campestre – Feldahorn
 Betulus pendula - Birke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Malus i. A. u. S. – Zieräpfel
 Robinia pseudoaccacia – Robinie
 Sorbus intermedia – Mehlbeere

- 8.9 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie sind transparent (Stabgitterzaun o.ä.) und sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen. Zäune sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, oder mit Sträuchern zu hinterpflanzen. Zulässig sind Kletterpflanzen gem. Artenliste 2 und Gehölze der Artenliste 1 und 3.
- 8.10 Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

- 9.1 Stützmauern aus Beton oder Natursteinen sind bis max. 1,60 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 9.2 Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 16 und 17 dürfen Stützmauern nur mit einem Abstand von 4 m errichtet werden
- 9.3 „Trockene“ Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 1,60 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhengsprüngen von max. 0,60 m abgestuft auszubilden.
- 9.4 Das Gelände ist an den Grundstücksgrenzen höhengleich an das natürliche Gelände anzuschließen.

10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich, § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt in einem Umfang von 51.372,66 Wertpunkten.

Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes auf Flur Nr. 210, Gemarkung Schambach.

Die Ausgleichsflächen wurden bereits im Jahr 2022 angelegt, sodass eine Verzinsung mit 3% pro Jahr berücksichtigt werden kann.

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

11 Immissionsschutz (s. Begründung Pkt. 5.9)

11.1

Das Gewerbegebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	Flächen in m ²	Emissionskontingente LEK in dB	
		Tag	Nacht
GE 1 bis 4	6.966	63	48
GE 5 bis 10 und 16	14.450	58	43
GE 11 und 12	4.610	60	45
GE 13 und 15	2.980	61	46
GE 14	1.275	62	47
GE 17	7.080	59	44

Für den Richtungssektor A (auf Planzeichnung verweisen) gilt folgendes Zusatzkontingent LEK, *zus*, um welches die Emissionskontingente LEK der Teilflächen erhöht werden dürfen:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK, <i>zus</i> in dB
Richtungssektor A (132° bis 42°)	3

11.2

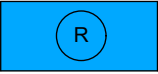
Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

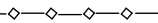
Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA-Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert $LIK = IRW - 15 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

- 11.3 Luft-Wärmepumpen-Anlagen werden auf max. 50 dB(A) Schallleistungspegel begrenzt.

12 Wasserwirtschaft

- 12.1  Fläche für ein Becken zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, das mit einem Drosselbauwerk versehen ist.
Das Rückhaltebecken ist terrassenförmig als naturnahes, wechsel-feuchtes Kleingewässer anzulegen und in die Landschaft einzubinden.

13 Versorgungsleitungen

- 13.1  Hauptabwasserleitung

14 Bauliche Vorkehrungen - Baumfallgrenze



Baumfallgrenze, Breite 25 m (s. Begründung Pkt. 5.11)

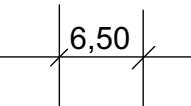
15 Werbeanlagen, Beleuchtung

- 15.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 15.2 Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen.
- 15.3 unzulässig sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen mit Masthöhen über 6,50 m und beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken und/oder den Straßenverkehr beeinträchtigen können.
- 15.4 Werbeanlagen bleiben der Einzelbaugenehmigung vorbehalten, sie sind innerhalb des Grundstückes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 15.5 Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel, ohne UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln) zu verwenden, gem. BayNatSchG. Die Leuchten dürfen keine Beeinträchtigung für nachaktive Tiere darstellen.

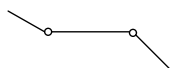


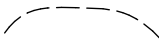

16 Solarenergieanlagen

- 16.1 Solarenergieanlagen (erneuerbare Energien) auf den Dachflächen sind bündig in die Dachfläche bzw. bis maximal 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie dürfen nicht über den First ragen.

17 Vermaßung

- 17.1  Vermaßung in Metern z.B. 6,50

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE:

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenzen |
| 2 |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| 3 |  | zu entfernende Grundstücksgrenze |
| 4 |  | Höhenschichtlinien, mit Höhenangabe in Metern z.B. 453,00 üNN |
| 5 | 324 | Flurstücknummer, z.B. 324 |
| 6 |  | Parzellen-Nummer, z.B. 12 |

7 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

8 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

9 Schmutzwasser

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

10 Niederschlagswasser

Beseitigung von Niederschlagswasser:

Es wird bei den einzelnen Baugrundstücken eine dreistufige Entsorgung des Niederschlagswassers festgelegt (mit Ausnahme von Parzelle Nr.4):

Stufe 1: (Versickerung)

Ein Drittel des Regenwassers, das auf den undurchlässigen Flächen des Grundstücks anfällt, ist direkt auf dem Baugrundstück in einer offenen Mulde mit 10 cm Humus-Sand-Gemisch belegt, zu versickern (Bemessung der Mulde mit Stauraum nach ATV A 138). Für die Versickerung ist das weniger belastete Dachflächenwasser zu verwenden.

Stufe 2: (gedrosselte Ableitung)

Ein weiteres Drittel des anfallenden Regenwassers ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Regenentwässerung einzuleiten (Bemessung Stauraum nach ATV A 117).

Pro 100 m² undurchlässiger Fläche ist ein Regenwasser-Rückhaltvolumen von mind. 4 m³ vorzusehen.

Bei einer anrechenbaren befestigten Fläche bis 500 m² liegt der Drosselabfluss bei 1 l/s, bei einer anrechenbaren Fläche ab 500 m² sind 2 l/s zulässig.

Stufe 3: (restliche Ableitung)

Das Oberflächenwasser für das letzte Drittel der undurchlässigen Fläche und des Drosselabflusses aus der privaten Rückhaltung (verzögert) wird in den öffentlichen Regenwasserkanälen gesammelt und dem Sickerbecken im südwestlichen Bereich des Baugebietes abgeleitet.

11 Starkregen/Überflutung

Bei Starkregen oder Dauerregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren, sich dagegen abzusichern. Es wird empfohlen, Kellner in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten und eine Elementarversicherung abzuschließen. Auf den Leitfaden „Starkregen-Objektschutz und bauliche Vorsorge“ herausgegeben 2018 vom Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird verwiesen.

12 Oberflächenwasser/Nachbarschutz

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. Eine wassersensible Gebäudeplanung wird empfohlen. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wald) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

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.

13 Vorsorgender Bodenschutz:

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. 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 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

14 Grünordnung

14.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

14.2 Artenschutz: Im Falle von Rodungen sind diese Außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).

15 Einsatz erneuerbare Energien:

15.1 Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß LEP 6.2.1.Z erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2. Z). Für neu zu erstellende Gebäude sollte zumindest eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik o.ä.) erfolgen.

16 Immissionsschutz

Den Festsetzungen der Emissionskontingente liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 222076 / 2 vom 29.07.2022 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Rosenheim von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

17 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

18 Bodendenkmäler:

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

19 Landwirtschaftliche Emissionen

In der Umgebung des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen entstehen.

20 Forstamtlicher Hinweis

In einem Abstand von 100,00 m zum Wald sind funkenarme Heizungen und Vorrichtungen gegen Funkenflug vorzusehen. Offene Feuerstellen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

21 Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte (DKF) von der Gemeinde vom 26.05.2021.

22 Maßentnahme:

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es gibt keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C: Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **28.10.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02.11.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Gelegenheit zur Äußerung und Anhörung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.09.2022** hat in der Zeit vom **19.09.2022** bis einschließlich **21.10.2022** stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.09.2022** hat in der Zeit vom **19.09.2022** bis einschließlich **21.10.2022** stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **03.11.2022** mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.11.2022** bis einschließlich **10.01.2023** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **21.11.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **03.11.2022** wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.11.2022** bis einschließlich **10.01.2023** beteiligt.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **26.01.2023** den Bebauungsplan in der Fassung vom **26.01.2023** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde:

Babensham, den..... -Siegel-

Josef Huber,
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Babensham, den -Siegel-

Josef Huber,
1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang amDer Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Babensham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Babensham, den.....
Die Gemeinde

–Siegel–

Josef Huber,
1. Bürgermeister