

## Satzung der Gemeinde Babensham zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Penzing Nord II“






Die Gemeinde Babensham erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), 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 folgende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Penzing Nord II“ als Satzung.

### 1 Änderung des Bebauungsplanes


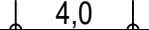
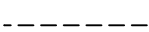
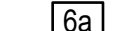
Der Bebauungsplan „Penzing Nord II“ der Gemeinde Babensham, in der rechtsverbindlichen Fassung vom 30.04.2015 wird wie folgt geändert:

- 1.1 Der bisherige Plananteil von Parzelle 6 wird durch den vorstehenden Plananteil von Parzelle 6a und 6b ersetzt.
- 1.2 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Penzing Nord II“ außer Kraft.
- 1.3 Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes „Penzing Nord II“ gelten unverändert.

### 2 Festsetzungen durch Planzeichen

- 2.1  Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- 2.2  Baugrenze
- 2.3  Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 2.4  Baum zu Pflanzen gemäß Artenliste Ziffer 25.4 der Urfassung des Bebauungsplanes
- 2.5  Straßenbegleitgrün mit Schotterterrassen

### 3 Hinweise durch Planzeichen

- 3.1  Zufahrt Garage
- 3.2  Maßangabe in Metern (z.B. 4,0 m)
- 3.3  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 3.4  Parzellennummer (z.B. 6a)

### 4 Festsetzungen durch Text

- 4.1 Die Ziffer A 2.5 der Festsetzungen durch Planzeichen der Urfassung des Bebauungsplanes wird gestrichen, da die Festsetzung eines Doppelhauses entfällt.
- 4.2 Die Ziffer A 3.1 der Festsetzungen durch Text der Urfassung des Bebauungsplanes wird wie folgt geändert: „Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus (E) beträgt 650 m<sup>2</sup>“

### 5 Hinweise durch Text

- 5.1 **Bodenfunde**  
Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- 5.2 **Bodendenkmäler**  
Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 5.3 **Alllasten und schädliche Bodenveränderungen**  
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelpflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).
- 5.4 **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.
- 5.5 **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.
- 5.6 **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 abfließen kann.

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

### 6 Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Babensham hat in der Sitzung vom 26.08.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Penzing Nord II“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2022 bis 19.04.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2022 bis 19.04.2022 beteiligt.
4. Die Gemeinde Babensham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Penzing Nord II“ in der Fassung vom 03.03.2022 mit der Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Babensham, \_\_\_\_\_

Josef Huber  
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Penzing Nord II“ wurde am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Babensham, \_\_\_\_\_

Josef Huber  
Erster Bürgermeister



## GEMEINDE BABENSHAM



### BEBAUUNGSPLAN "PENZING NORD II"

1. Änderung des Bebauungsplanes  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

LAGEPLAN M 1:1000

PLANVERFASSER

**JS**  
**STEPHAN JOCHER**  
Architekten - Stadtplaner - Generalplaner  
Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH  
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzing:  
Karlstrasse 11  
82377 Penzing  
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)

Ausgefertigt am 03.03.2022