

BEBAUUNGSPLAN

“STADLERN“

M 1:1000

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

Die Gemeinde Babensham erlässt gemäß gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen

Bebauungsplan als **S a t z u n g**

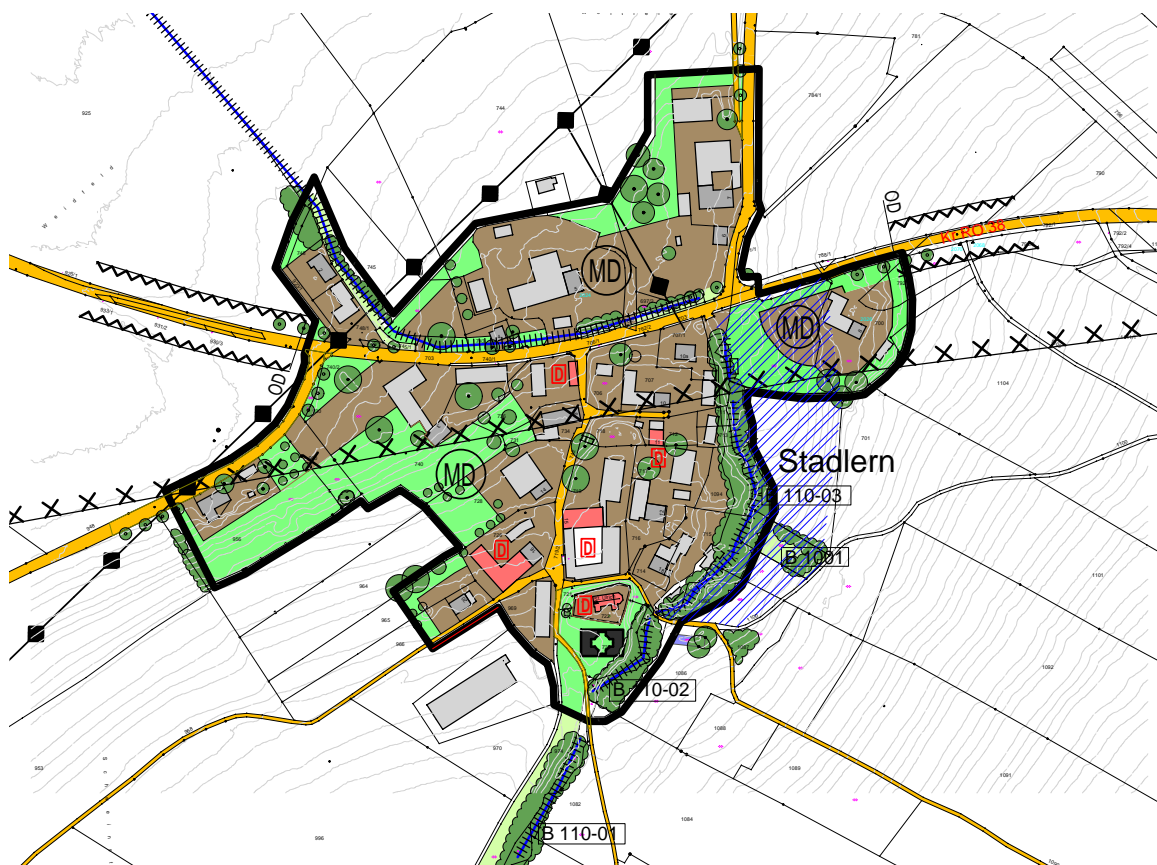
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **23.02.2017**

Entwurf am **01.06.2017**

SATZUNG i.d.F.v. **28.09.2017**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE BABENSHAM M 1 : 5000
vom 03.08.2000, mit **10. ÄNDERUNG, Fläche c)** i.d.F.v. **01.06.2017** (parallel im Verfahren)



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:

REGINE MÜLLER, DIPL.ING.FH
LANDSCHAFTS - ARCHITEKTIN
FINKENSTRASSE 14 ½ - 85665 MOOSACH
TEL 08091 / 7766 FAX 08091 / 7765
E-MAIL reginemueller@t-online.de


A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 BauGB).

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,30**
- 1.3 **II** max. 2 „Vollgeschosse“
(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:
Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)
Die Wandhöhe bemisst sich ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird mit **max. 5,75 m** festgesetzt.



2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.


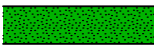


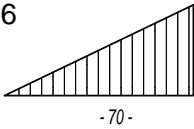
3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 1.200 m²

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude


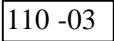
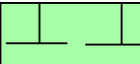
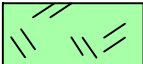

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen.
Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.
- 4.2  Umgrenzung der Flächen für Stellplätze außerhalb der Baufenster, sämtliche Stellplätze müssen von der Grundstückseite aus angefahren werden.
- 4.3 Nach jedem 5. Stellplatz ist ein Großbaum oder Kleinbaum nach Ziff. 25.4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Diese Baumgliederung ist auch bei den innerhalb der Baufenster zulässigen Stellplätzen einzuhalten.
- 4.4 Sämtliche Stellplätze sind versickerungsoffen anzulegen.
- 5-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Öffentlicher Mehrzweckstreifen, Straßenbegleitgrün der Kreisstraße, eine Befestigung im Bereich der Zufahrten ist zulässig.
- 11.3  Anbaufreie Zone, innere Begrenzung zur Kreisstraße RO 38 nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG, mit 15 m Anbauverbotszone
- 11.4  Ein- bzw. -ausfahrt der Grundstücke zur Kreisstraße, Breite max. 8,00 m, Lage für Parz. 2 variabel an der neu zu bildenden Grundstücksgrenze.
- 11.5 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).
- 11.6  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern; Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze unzulässig. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.





12.-14. entfällt

15. Grünordnung*integriert von LA-Arch.*

- 15.1  **Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücksflächen**
Das Versiegeln und Überbauen der Flächen ist nicht zulässig. Gehölzpflanzungen nur mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 und 2
- 15.2 je angefangener 200 m² Gartenfläche ist mind. ein Baum gemäß Artenliste 1 oder ein Obstbaum zu pflanzen
- 15.3  **Biotop** Teilfläche Nr. 110 - 03 zu schützen und zu erhalten
- 15.4  **Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**
Die Einzelflächen sind unterschiedlich herzustellen und zu pflegen,
- 15.4.1  **Ausgleichsfläche Ufersaum, 50 % anrechenbare Fläche;**
Aushagerung in den ersten fünf Jahren: jew. 50 % der Fläche jährlich im Frühjahr bzw. Sommer mähen, Mähgut entfernen.
Nach fünf Jahren die Fläche der natürlichen Entwicklung überlassen. Das Ausbringen von Dünger und Pestiziden ist nicht erlaubt.
Zulassen von Verlagerungen und Auskolkungen des Bachbettes.
- 15.4.2  Ausgleichsfläche Vogelschutzpflanzung, Pflanzung von Sträuchern gem. Artenliste 2, nur die mit (V) gekennzeichneten Arten, Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m
Die Hecke ist zu pflegen und vor Verbiss zu schützen.

- 15.5 **Allgemein:**
- 15.5.1 Geringfügige Abweichungen gepflanzter Bäume, von ihrem im Plan dargestellten Standort, aufgrund gestalterischer und funktionaler Erfordernisse, sind zulässig, sofern die Anzahl der festgesetzten Pflanzen nicht unterschritten wird.
- 15.5.2 Das Pflanzen von Koniferen (z.B. Thuja) und buntlaubigen Hecken (z.B. rote Berberitze) ist untersagt. Als Nadelbäume sind ausnahmsweise Kiefer und Eibe zulässig
- 15.5.3 Die nach den Festsetzungen zu begrünenden und zu bepflanzenden Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist entsprechend den Planfestsetzungen nachzupflanzen.
- 16.-24. entfällt

25. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 25.1  **Bäume Bestand**, zu erhalten
-  **Bäume und Sträucher Bestand** zu erhalten und während der Bauzeit mit einem Schutzzaun zu sichern vor Ablagerungen oder Abgrabungen
- 25.3  **Pflanzgebot**
 Großkroniger Baum, Mindestpflanzgröße gemessen in 1 m Höhe, 16-18 cm Stammumfang
 Tilia cordata – Winterlinde
 Fraxinus excelsior - Esche
- 25.4 Artenliste 1
 Bäume
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Alnus glutinosa – Erle
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Betula pendula – Birke
 Fraxinus excelsior - Esche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus – Traubenkirsche
 Ulmus laevis – Flatterulme
 Ulmus carpinifolia - Feldulme
- 25.5  **Pflanzgebot**
 Sträucher Pflanzabstand 150 x 150 cm
Artenliste 2
 Cornus sanguinea – Hartriegel
 Cornus mas – Kornelkirsche (V)

Corylus avellana – Hasel (V)
Crataegus monogyna – Weißdorn (V)
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen (V)
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche (V)
Rosa canina – Hundsröse (V)
Rosa rubiginosa – Zaunrose (V)
Rhamnus frangula – Faulbaum (V)
Salix caprea – Salweide
Salix i. A. - Weiden
Viburnum opulus – Schneeball
Viburnum lantana – wolliger Schneeball

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

integriert von LA-Arch.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich, § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt in einem Umfang insgesamt 1.414 m².

Davon liegen 729 m², innerhalb des Eingriffsbebauungsplanes auf Flur Nr.701 Teilfläche, Gemarkung Titlmoos. 685 m² werden aus dem Ökokonto von Flur Nr. 813, Gem. Loibersdorf abgebucht.

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

27. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung

Vermessung in Metern, z.B. 5,0 m

29. Bauliche Gestaltung

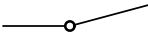

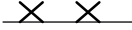





In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Höhenentwicklung der Gebäude:

- 29.01 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmass beschränkt bleiben.
Im ansteigenden Gelände sind durch Anschluss-Zwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich anzuschließen an talseitige und seitliche Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zum äußeren Rand des Baugebietes.
- 29.02 Bei neu zu errichtenden Gebäuden darf Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden max. 0,30 m über dem höchsten Punkt von OK natürlichem Gelände an der hangseitigen Gebäudeaußenwand liegen.
- Gestaltung des Daches**
- 29.03 Es sind nur Satteldächer zulässig, die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, Dacheinschnitte sind unzulässig, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 29.04 Die Dachneigung wird von **23 bis max. 27 Grad** festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 29.05 Als Dacheindeckung werden naturrote, rotbraune oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine festgesetzt, für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig. Ebenfalls zulässig sind für Garagen und Nebengebäude extensiv begrünte, flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Neigung < 10°. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sind zulässig, die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden.
- 29.06 Dachgauben sind nicht zulässig.
- 29.07 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
- 29.08 Der Dachüberstand an Traufe und Giebel wird auf mind. 0,50 m festgesetzt.
- Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen**
- 29.09 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.
- Einfriedungen**
- 29.10 Einfriedung zur Kreisstraße RO 38 dürfen erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie der anbaufreien Zone (s. Ziff. 11.3) errichtet werden.

- 29.11 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.
- Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
700	Furstücknummer, z.B. 700
	Flächenbegrenzung für Bergbau (Gas-Speicherblase)
	Höhenschichtlinie, z. B. 529,00 NN
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 2

Erschließungs-

voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an die zentralen Entwässerungsanlagen anzuschließen.

Beseitigung von Oberflächenwasser

Bei allen Grundstücken ist anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) flächig auf den Grundstücken in Mulden über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

Starkregenereignisse, Hinweise zu möglichen Gefahren

Das Baugebiet befindet sich in bewegtem Gelände an einem Bachlauf. Auf die Ausführungen in Ziff. 2 der Begründung „Angaben zum Plangebiet“ sowie nachfolgende Empfehlungen zur Vermeidung evtl. Folgeschäden wird ausdrücklich hingewiesen.

Es muss ggf. mit Schichtenwasser und im westl. Bereich wegen der Nähe zum Bachlauf mit hohen Grundwasserständen sowie, bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.), mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden. Die Höhenlage des Grundwassers kann bedingt durch Sicker- und ansteigend Schichtenwasser erheblich variieren. In Verbindung mit hohen Abflüssen des Bachlaufes können bei Hochwasser im westlichen Plangebiet geländegleiche Grundwasserstände möglich sein.

Im Planungsgebiet muss mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) gerechnet werden. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Wohngebäude und Garagen sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen, die auch in ebenen Geländebereichen möglich sind, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim den Bauherrn, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und hangseitige Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. WWA- Empfehlung die Rohfußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementar versichern“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.

- Grünordnung:** Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden zu sichern. Sämtliche Oberbodenarbeiten sind unter Beachtung der DIN 18300 und 18915 vorzunehmen. Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).
- Meldepflicht:** Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Immissionen:** Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
- Kartengrundlage:** Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde. über INFRA v. 30.11.2016
Vermessungsamt Wasserburg a. Inn Stand: ca. Juni 2016
- Maßentnahme:** Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung Gemeinde Babensham

“ STADLERN “

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **23.02.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung v. 23.02.2017 hat in der Zeit vom 30.03.2017 bis einschließlich 02.05.2017 stattgefunden.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2017 hat in der Zeit vom 30.03.2017 bis einschließlich 02.05.2017 stattgefunden.

4. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 01.06.2017 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **10.07.2017** bis einschließlich **10.08.2017** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **30.06.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

5. **Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **10.07.2017** bis einschließlich **10.08.2017** beteiligt.

6. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **28.09.2017** den Bebauungsplan in der Fassung vom **28.09.2017** gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

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 am Der Bebauungsplan mit 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

Siegel

.....
Josef Huber, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Planaufstellung

der **GEMEINDE BABENSHAM**

Vor-Entwurf vom 23.02.2017

Entwurf 01.06.2017

für das Gebiet:

“STADLERN“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird aus dem fort geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Babensham vom 03.08.2000, mit 10. ÄNDERUNG, Fläche c), Entwurf i.d.F.v. 23.02.2017, entwickelt (Parallelverfahren).

2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Stadlern, es beinhaltet Teilflächen der FI-Nrn. 700, 701, 792/9 u.1104, Gmkg. Titlmoos

Das Baugebiet wird im Westen begrenzt von einem Bachlauf und dem Ortsbereich Stadlern, der Kreisstraße R0 38 im Norden, vom Anwesen Hs.-Nr. 8 im Osten und geht im Süden in die freie Kulturlandschaft über.

Das Gelände fällt von Bestand im Osten zum Bachlauf im Westen um ca. 6 m ab.

Angaben zur Höhenlage des Grundwassers liegen nicht vor.

Im Nahbereich zum Bachlauf muss verstärkt mit aufstauendem Sicker- bzw. Schichtwasser gerechnet werden. In Verbindung mit hohen Abflüssen des Baches bei Hochwasser können im westlichen Teil des Plangebietes geländegleiche Grundwasserstände möglich sein.

In Abhängigkeit von der Gründungstiefe und des möglichen Grundwasserhöchststandes kann eine druckwasserdichte Ausbildung des Kellers (z.B. „Weiße Wanne“ o.ä.) erforderlich sein.

Für Gründung der Neubauten und der befestigten Flächen wird den Bauherrn daher eine Baugrunderkundung dringend empfohlen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Bebauung vorhanden:

Eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle

mit Nebengebäude auf FI-Nr. 700

Stadlern Hs.-Nr. 8

im Geltungsbereich ist Baumbestand vorhanden, der Umfang ist im Umweltbericht erläutert.

Der Planbereich hat eine Fläche von insgesamt **ca. 0,8900 ha**

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Vorrangig soll durch diese Bauleitplanung eine Anbindung des bestehenden Anwesens Stadlern Hs.-Nr. 8 an den Ortbereich Stadlern erfolgen um, für das zuletzt als Kfz-Werkstatt genutzte Anwesen, die Genehmigung zur Nutzungsänderung als „Bäckerei mit Cafe“ zu ermöglichen.

Durch eine lockere, orts- u. landschaftsbild- verträgliche Bebauung mit 1 – 2 langgestreckten Neubauten soll die Lücke zwischen Bestand Hs.-Nr. 8 und Stadlern geschlossen werden.

Um einen ausreichenden Abstand zum Bachlauf einzuhalten und die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes entsprechend zu würdigen, wird das geplante Baufeld um eine Parzelle reduziert und ein mind. 30 m breiter Streifen zwischen dem biotopkartierten Bachlauf und der nächstmöglichen Bebauung als Grünfläche freigehalten.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	ca.-Bruttofläche
MD Dorfgebiet § 5 BauNVO	0,6300 ha
Grünflächen	0,1200 ha
Ausgleichsflächen	0,1400 ha

Die Darstellung als Dorfgebiet ist begründet durch vier vorhandene landwirtschaftliche Betriebe in Stadlern. nördlich der RO 38 und im Anschluss an das Baugebiet westlich des Bachlaufes.

Im Baugebiet sind vorgesehen:

- | | | | | |
|---|---|------------------------|---|---------------|
| 1 | II- geschoßiges Wohn- Geschäftshaus (Bestand)
mit Bäckerei u. Cafe und ca. | 2 Wohneinheiten u. ca. | 3 | Garagen- Stp. |
| 1 | II- geschoßiger Neubau mit
Werkstatt o. ä. mit ca. | 2 Wohneinheiten u. ca. | 3 | Garagen- Stp. |

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 3-5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 12 Personen mit ca. 1-2 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

5. Erschließung und Finanzierung

Das Baugebiet erhält über die Kreisstraße RO 38 Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Die innere Erschließung des Baugebietes ist mit der bestehenden Zufahrt zu Haus-Nr. 8 teilweise bereits vorhanden, die neue Parzelle erhält eine eigene Zufahrt von der Kreisstraße.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde

Der Anschluss ist möglich ab ca. Sommer 2017

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn - System

Der Anschluss ist möglich ab ca. Sommer 2017

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- Bayernwerk AG

Der Anschluss ist möglich ab ca. Sommer 2017

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises

Kosten für die Erschließung des Baugebietes sollten der Gemeinde nur für Herstellung der Kanal- und Wasser- Anschlüsse entstehen. Eine Schätzung der Kosten wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom Ing- Büro INFRA, Rosenheim aufgestellt.

Die KAG- Kosten (Wasser u. Kanal) werden nach den örtlichen Beitrags- u. Gebührensatzungen umgelegt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitektin Regine Müller i.d.F.v. [28.09.2017](#), der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der großen Nachfrage an Bauflächen in der Gemeinde nachgekommen und die Sicherung der täglichen Versorgung der Bevölkerung in der näheren Umgebung verbessert werden. Ferner ist das Cafe ein Beitrag zur Stärkung des Tourismus in der Region.

Wegen vorhandener Gebäude und bereits früher zulässiger Nutzungen ist der Standort auch für weitere Nutzungen geeignet, vorrangig für Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden werden mit dieser Bauleitplanung vorhandene Potentiale (Straßenerschließung und leerstehende Bausubstanz) genutzt. Dadurch wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, sowie eine wirtschaftliche Bauweise zugelassen.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Für die **max. Wandhöhe** nach Ziff. 1.4 wurde als Bezug das Maß von OK-Fertigfußboden im EG und die Unterkante der Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand festgelegt, da diese Maßbezüge gut kontrollierbar sind und keine Höhenkonflikte durch große Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) auf den Dachflächen entstehen können.

10. Anlagen

1 Umweltbericht

11. Änderungen zum Entwurf v. 01.06.2017:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Plan- und Textteil, Begründung und in den Umweltbericht eingearbeitet, soweit diese nicht im Rahmen der Abwägung abgehandelt werden konnten.

~~Änderungen im Text und Begründung sind in blauer Schrift hervorgehoben.~~

Satzungsbeschluss v. 28.09.2017:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt.

Der Planteil ist bis auf Anpassung von Ausgleichsflächen unverändert, ergänzte Festsetzungen bezüglich Garagen u. Nebengebäude und bei den Ausgleichsflächen sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

Anhang:

- entfällt

Weitere Bestandteile der Satzung, gesondert ausgefertigt:

1 Planteil i.d.F.v. 28.09.2017

1 Umweltbericht i.d.F.v. 28.09.2017

Schwindegg, den

Vorentwurf: 23.02.2017

Entwurf: 01.06..2017

Satzung i.d.F.v. 28.09.2017

Ausgefertigt:

Der Entwurfsverfasser:

Babensham, den

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

.....
Josef Huber, 1.Bürgermeister