

# GEMEINDE BABENSHAM



LANDKREIS: ROSENHEIM  
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

## DECKBLATT NR. 1 zur ERGÄNZUNG - SATZUNG "TÖTZHAM, ORTSRAND NORD-OST"



Orthofoto vom Planungsumgriff

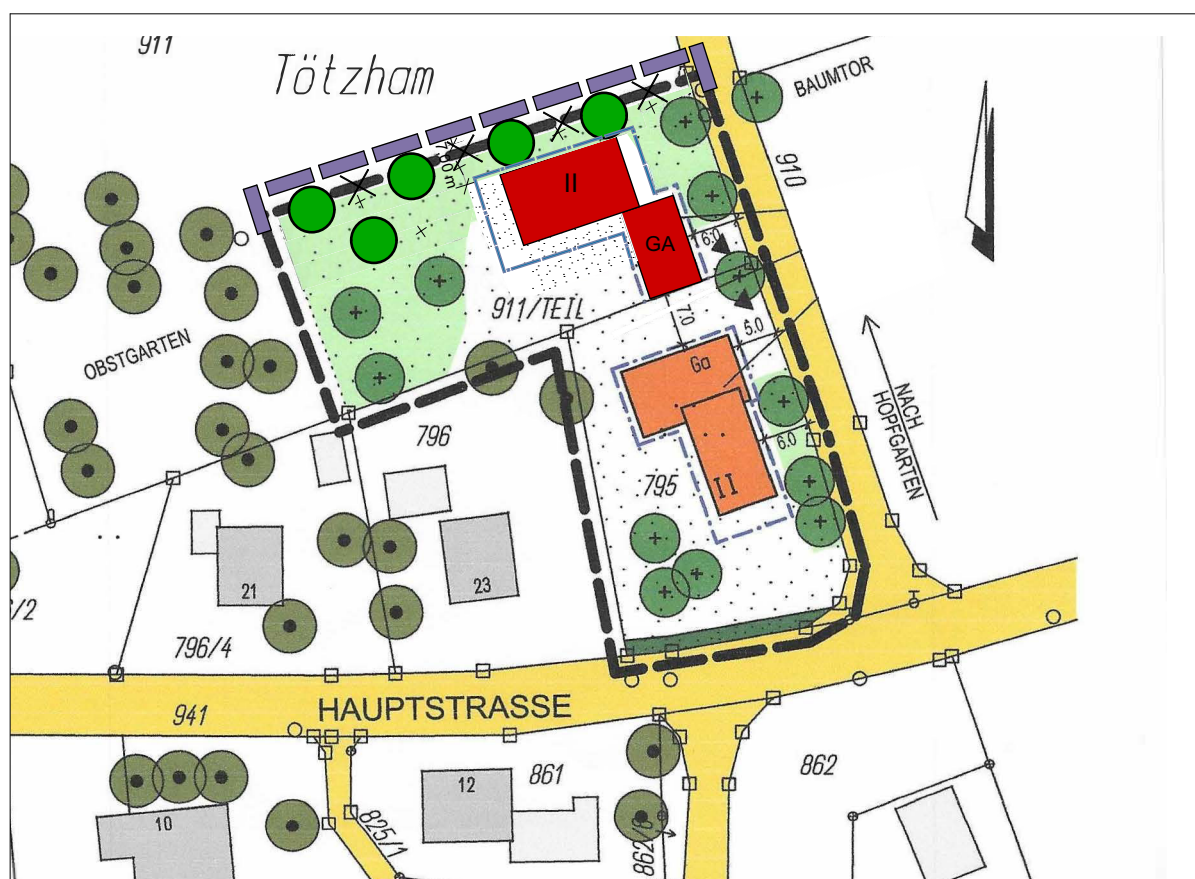
Entwurfsverfasserin:

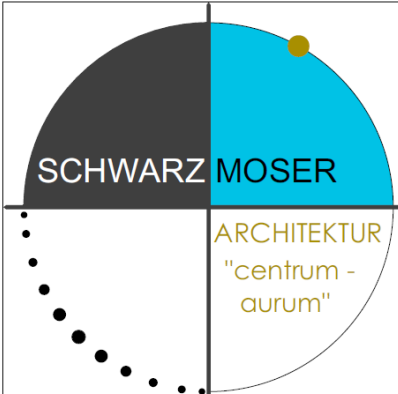
<p><b>SCHWARZ MOSER</b></p> <p>ARCHITEKTUR "centrum - aurum"</p>	<p>ARCHITEKTUR- BÜRO</p> <p>CENTRUM-AURUM</p>	Planinhalt:	LAGEPLAN
		Masstab:	1:1000
		Fertigungsdaten:	
		Entwurf:	10.06.2021
		Änderung:	26.08.2021
		Satzung:	26.08.2021

## PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Babensham erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 folgende

## ERGÄNZUNGSSATZUNG:





 <p><b>SCHWARZ MOSER</b> ARCHITEKTUR "centrum - aurum"</p>	<p>ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM-AURUM</p>	Planinhalt:	<b>LAGEPLAN</b>	
			Massstab:	<b>1:1000</b>
			Fertigungsdaten:	
		<p>GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de</p>	Entwurf:	<b>10.06.2021</b>
			Änderung:	<b>26.08.2021</b>
		Satzung:	<b>26.08.2021</b>	

Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung der Ergänzungssatzung „Tötzham, Ortsrand Nord-Ost“ vom 15.12.2010.

**§ 2** Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken dieses Lageplanes.

 Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

 Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung - aufgehoben

 Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches

### **§ 3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

s. rechtskräftige Satzung

### **§ 4 Bauliche Gestaltung**

s. rechtskräftige Satzung

### **§ 5 Bindungen für Bepflanzungen**

#### 5.01 – 5.04

s. rechtskräftige Satzung

#### 5.05

#### Begrünung:

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Es sind autochthone (gebietsheimische) Gehölze zu verwenden.

#### **Großbäume:**

Größe min. 3xv, H, mDB, STU 14-16 cm

Spitz-Ahorn - Acer platanoides

Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus

Winter-Linde - Tilia cordata

#### **Mittelgroße Bäume:**

Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm

Spitz-Ahorn - Acer platanoides

Grauerle - Arnus incana

Hainbuche	-	Caprinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium

### **Kleinbäume:**

Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Weißdorn in Arten	-	Crataegus in Arten
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus pyraster
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

### **Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:**

Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm

### **Sträucher:**

Größe mind. 2xv, oB, 60-100 cm

Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hasel	-	Corylus avellana
Eingriffeliger Weisdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Holunder	-	Sambucus nigra
Weiden in Arten	-	Salix in Arten
Schneeball	-	Viburnum opulus
Wildrosen in Arten	-	Rosa in Arten
Brombeere, Himbeer in Arten	-	Rubus in Arten

### **Rankpflanzen und Kletterpflanzen:**

Waldrebe in Arten und Sorten	-	Clematis in Arten und Sorten
Efeu	-	Hedera helix
Kletternde Heckenkirsche in Arten und Sorten	-	Lonicera in Arten
Kletterrosen in Sorten	-	Rosa in Sorten
Weinrebe in Arten	-	Vitis in Arten

### **Negativarten:**

Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken,  
Chamaecyparis

Fremdländische rotlaubige Gehölze, z.B. Berberis i.S.

Gehölzpflanzungen sind binnen eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude umzusetzen. Die Erhaltung und Pflege sind auf Dauer durchzuführen. Gegebenenfalls sind auch Ersatzpflanzungen erforderlich.

## § 6 Hinweise:

Bis auf diese Ergänzungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung der Ergänzungssatzung „Tötzham, Ortsrand Nord-Ost“ in der Fassung vom 15.12.2010.

### 6.01-6.03

s. rechtskräftige Fassung

### 6.04

#### Immissionsschutz:

Umliegende Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen. Ein entsprechender Passus ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

### 6.05

#### Wasserwirtschaft:

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:

Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums hingewiesen:

[www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)

Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden.

(weitere Informationen: [www.elementar-versicherung.de](http://www.elementar-versicherung.de))

Ebenso ist die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu beachten:

[www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf](http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf)

Starkniederschläge:

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 Höhe 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.

Bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlags-Wasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über



eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TREN OG zu beachten.

#### Hanglage und Außeneinzugsgebiet:

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. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) 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. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

#### 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.

### 6.06

#### Förderung regenerativer Energien:

Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes.

Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Rosenheim und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

### 6.07

#### Bodendenkmäler:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer

des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit, oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

## 6.08

### Kartengrundlage:

Rechtskräftige Ergänzungssatzung vom 15.12.2010  
Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## **D Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 34 Abs 4 Nr 3 BauGB:**

### **1. Änderungs- Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde Babensham hat in der Sitzung vom **16.04.2021** die Aufstellung der 1. Änderung der Ergänzungs-Satzung beschlossen.

Babensham, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Josef Huber,  
1. Bürgermeister

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom **05.07.2021** bis einschließlich **06.08.2021** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Babensham, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Josef Huber,  
1. Bürgermeister

### **3. Beteiligung der Behörden:**

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **05.07.2021** bis einschließlich **06.08.2021** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Babensham, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Josef Huber,  
1. Bürgermeister

### **4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **26.08.2021** die 1. Änderung der Ergänzungs-Satzung in der Fassung vom **26.08.2021** beschlossen.

Babensham, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Josef Huber,  
1. Bürgermeister

### **5. Ausgefertigt:**

Babensham, den .....

– Siegel –

\_\_\_\_\_  
Josef Huber,  
1. Bürgermeister

### **6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Die 1. Änderung der Ergänzungs-Satzung mit der Begründung 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). Die Ergänzungs-Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Babensham, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Josef Huber,  
1. Bürgermeister



## **E. Begründung zur 1. Änderung der Ergänzungssatzung**

der Gemeinde Babensham, Deckblatt Nr. 1 für das Gebiet  
**„Tötzham, Ortsrand Nord-Ost“:**

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzung:**

Der Gemeinderat von Babensham hat in der Sitzung vom 16.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die **1. Änderung der Ergänzungssatzung** „Tötzham, Ortsrand Nord-Ost“ gefasst.

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung entwickelt sich aus der rechtskräftigen Satzung „Tötzham, Ortsrand Nord-Ost“ der Gemeinde Babensham in der Fassung vom 15.10.2010 und betrifft eine Teilfläche der Flurnummer 911 des Planungsgebietes.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs.4 BauGB entwickelt.

### **2. Anlass und Zweck der Planung:**

Die Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Mit der Erweiterung des Umgriffes der Ergänzungssatzung in Richtung Norden soll das Baugrundstück um ca. 4 Meter verbreitert werden.

Im Zuge der Baumaßnahme wird der Ortsrand des Baugrundstückes wie bisher durch Eingrünung abgerundet. Somit ist der räumliche Abschluss zur freien Kulturlandschaft gesichert.

Dies ist der Anlass für die 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Tötzham, Ortsrand Nord-Ost“.

### **3. Lage, Größe und Erschließung des Baugrundstückes:**

Das zu ändernde Grundstück liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplanumgriffes. Die Erweiterung beträgt ca. 220 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück wird über die bereits bestehende Gemeindestraße erschlossen. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

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

Die Abwässer des Planungsgebietes werden abgeleitet durch die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn- System.

### **4. Voraussichtliche Auswirkung der Planung:**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Erweiterung des Planungumgriffes um ca. vier Meter für Umgebung nachteilig auswirken wird.

### **5. Verfahrenshinweise:**

Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird abgesehen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung „**Tötzham, Ortsrand Nord-Ost**“ betrifft sowohl den Text- als auch den Planteil.

#### 6. Satzungsbeschluss vom 26.08.2021:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden abgewogen nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt. Redaktionell geänderte oder ergänzte Textteile sind in der Schriftfarbe blau hervorgehoben.

Die Entwurfsverfasserin:  
Buchbach, den 26.08.2021

Die Gemeinde:  
Babensham, den .....



---

Christa Schwarzmoser  
Architektin

---

Josef Huber  
1. Bürgermeister