

GEMEINDE BABENSHAM

LANDKREIS: ROSENHEIM
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN



DECKBLATT NR. 1 zum BEBAUUNGSPLAN "TÖTZHAM II"



Orthofoto vom Planungsumgriff

Entwurfsverfasserin:

<p>SCHWARZ MOSER ARCHITEKTUR "centrum - aurum"</p>	<p>ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM-AURUM</p>	Planinhalt:	Plan - und Textteil mit Begründung
		Masstab:	1:1000
		Fertigungsdaten:	
		Entwurf:	26.11.2020
		Änderung:	
	Satzung:		
<p>GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de</p>			

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Babensham erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

S A T Z U N G.


Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Tötzham II“ vom 11.06.2015.

A. Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

1.1.2	entfällt
1.1.3	entfällt
1.2	das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert.
Parz. 1-15	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): max. 0,35 und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): max. 0,40

27. Räumlicher Geltungsbereich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 räumlicher Geltungsbereich der **Bebauungsplanänderung**

29. Bauliche Gestaltung

29.12	Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter oder waagrechter Lattung, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern, oder als Metallgitterzäune.
-------	---

30. Höhenfestsetzung:

Für die Parzellen 1A und 1B gilt die Höhenfestsetzung von Oberkante Fertigfußboden EG = 520.25 ü.NN.

B. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise:

Bis auf diese Ergänzungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Tötzham II“ in der Fassung vom 11.06.2015.

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
 Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: www.elementarversicherung.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

Starkniederschläge:

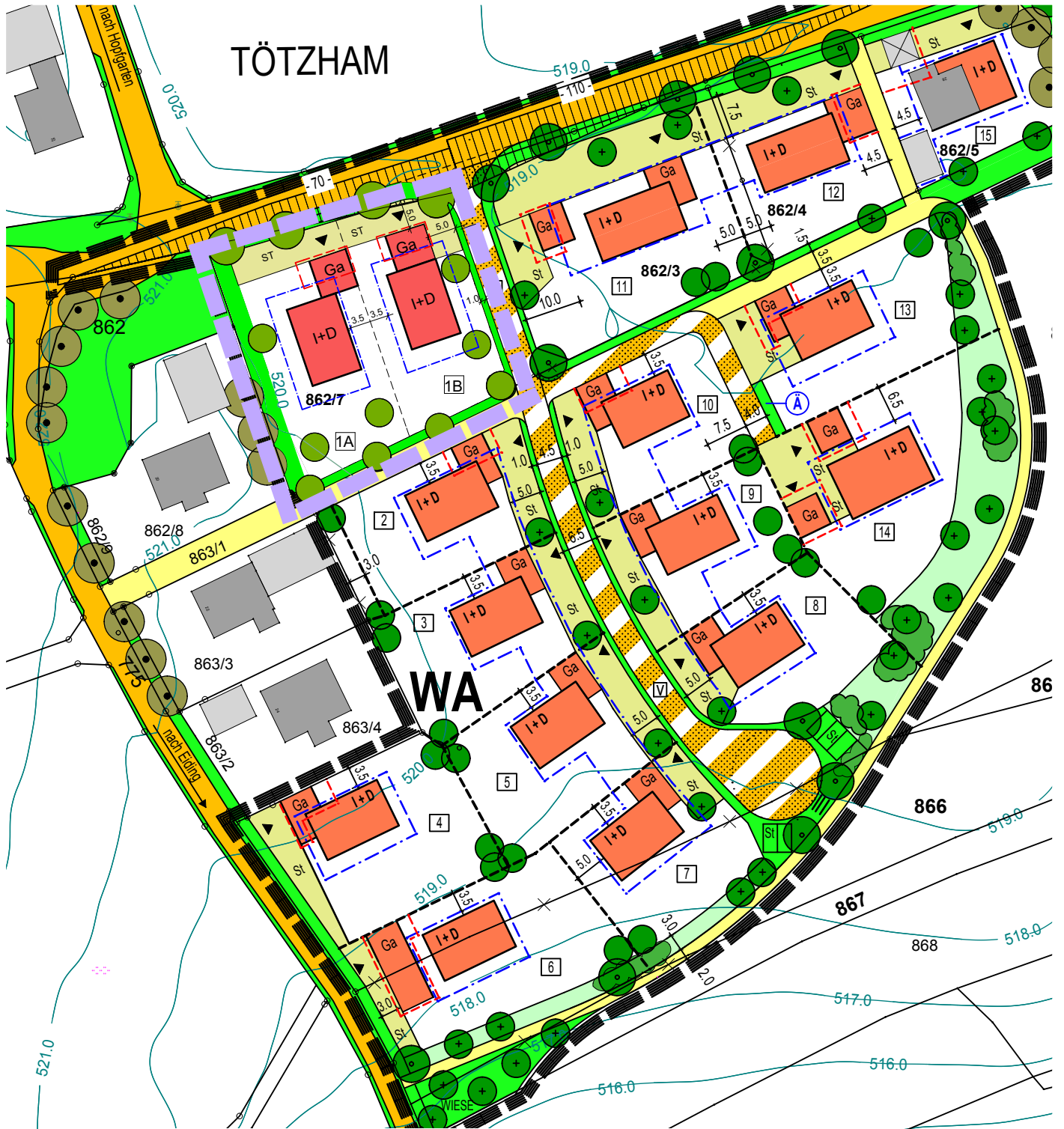
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
 Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für 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.

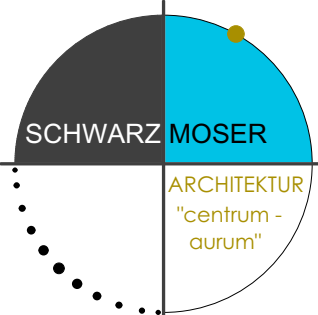
Förderung regenerativer Energien:

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.

Kartengrundlage: Planteil M 1:1000, rechtskräftiger Bebauungsplan vom 11.06.2015
 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
 Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "TÖTZHAM II"



 <p>SCHWARZ MOSER ARCHITEKTUR "centrum - aurum"</p>	<p>ARCHITEKTUR-BÜRO CENTRUM-AURUM</p>	Planinhalt:	Lageplan
		Masstab:	1:1000
		Fertigungsdaten:	
		Entwurf:	07.03.2021
		Änderung:	
	Satzung:		

D. Verfahrensvermerke zur B-Planänderung nach § 13 BauGB:

1. Änderungs-/Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Babensham hat in der Sitzung vom **23.07.2020** die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tötzham II“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am **07.04.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **26.11.2020** wurde mit der Begründung gemäß **§ 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom **15.04.2021** bis einschließlich **17.05.2021** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **26.11.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs.2. BauGB** in der Zeit vom **15.04.2021** bis einschließlich **17.05.2021** beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Babensham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom, geändert am gemäß **§ 10 Abs.1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Babensham, den

Josef Huber
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Babensham, den

Josef Huber
1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs.3. BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am

Die Änderung des Bebauungsplanes mit 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 1.Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Babensham, den _____

Josef Huber
1. Bürgermeister

E. Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

der Gemeinde Babensham, Deckblatt Nr. 1 für das Gebiet "Tötzham II":

1. Planungsrechtliche Voraussetzung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Tötzham II“ der Gemeinde Babensham in der Fassung vom 11.06.2015 und betrifft die Flurnummer 862/7 des Planungsgebietes

Der Gemeinderat von Babensham hat in der Sitzung vom 23.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tötzham II“ gefasst.

2. Anlass und Zweck der Planung:

Die im Bebauungsplan dargestellte Bebauung einer Kindertagesstätte ist nicht mehr aktuell, da diese Nutzung auf einem anderen Grundstück im Gemeindegebiet realisiert wird. Es sollen nun zwei Parzellen für Wohnbebauung entstehen, um der großen Nachfrage nach Wohnbauland innerhalb der Gemeinde nachzukommen.

Dies ist der Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tötzham II“.

3. Lage, Größe und Erschließung des Baugrundstückes:

Das zu ändernde Grundstück liegt im nord-westlichen Teil des Bebauungsplanumgriffes und hat eine Größe von ca. 1.720 m².

Das Grundstück ist leicht nach Süd- Osten geneigt und wird über die bereits bestehende Gemeindestraße erschlossen.

Die zwei neu geplanten Grundstücke werden eine Größe von jeweils ca. 860 m² haben.

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 Teilung des Grundstückes mit der künftigen Nutzung als Wohnbaugrundstücke für die in dem Gebiet lebenden Personen und die nähere Umgebung nachteilig auswirken wird.

5. Verfahrenshinweise:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tötzham II“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Von der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs.2, Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tötzham II“ betrifft sowohl den Text- als auch den Planteil.

Die Entwurfsverfasserin:
Buchbach, den 07.03.2021



Christa Schwarzmoser
Architektin

Die Gemeinde:
Babensham, den

Josef Huber
1. Bürgermeister