

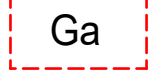

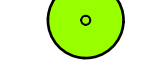



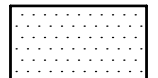
EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Der Gemeinde Babensham für einen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 17/5 Gemarkung Schambach

Die Gemeinde Babensham erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern folgende Einbeziehungssatzung:

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

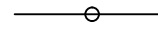


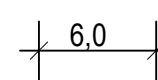
- 1  Geltungsbereich der Satzung
- 2  Baugrenze Hauptbaukörper
- 3  Umgrenzung für Flächen von Garagen
- 4  Ausgleichsfläche
 Ausgleichsflächenberechnung:
 Grundstücksgröße ohne Ausgleichsfläche: 904 m²
 Ausgangszustand: Kategorie 1 oberer Wert
 Nutzungsgrad: Typ B
 Minderung: Ausgleichsfläche nahe der Eingriffsfläche
 Faktor: 0,45
 Rechnung: 904 m² x 0,45 = 406,80 m²
 Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 406,8 m²
- 5  Bäume zu pflanzen:
 1 St Prunus avium (Vogelkirsche) Hochstamm, STU 14-16
 2 St Acer campestre (Feldahorn) Stammbusch, STU 12-14
 1 St Malus sylvestris (Wildapfel) Hochstamm, STU 12-14
- 6  Sträucher zu pflanzen:
 Eonymus europaeus (Pflaume)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Corylus avellana (Hase)
 Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rosa multiflora (Wildrosen)
 Viburnum lantana (volliger Schneeball)

 Bäume und Sträucher sind zu pflanzen, ggf. zu ersetzen. Sträucher dürfen in einem Abstand von ca. 10 Jahren auf den Stock gesetzt werden. Es dürfen pro Jahr max. 1/2 der Sträucher auf den Stock gesetzt werden.
- 7  Säume herzustellen und zu pflegen
 Ansaat eines Schmetterlings- und Wildbienen-saumes, es ist autochthones Saatgut zu verwenden.
 Die Flächen sind 1x im Jahr zu mähen, das Mähgut 3 Tage liegen lassen, anschließend aufnehmen

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Die Beurteilung des künftigen Wohngebäudes hat nach den Kriterien des § 34 BauGB zu erfolgen, d.h. der Maßstab zur Beurteilung ist die nähere Umgebung.
- 2 Das geplante Wohngebäude darf eine maximale Grundfläche von 120 m² nicht überschreiten. Es werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
- 3 Der Stellplatzbedarf wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Stellplätze dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.
- 4 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländehöhe unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, 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.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  bestehende Haupt-/ Nebengebäude mit Hausnummer (z.B. 14)
- 3 *17/5 Tfl.* bestehende Flurstücksnummer (z.B. 17/5 Tfl.)
- 4  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 5  Vermaßung in Metern (z.B. 6,0 m)



D HINWEISE DURCH TEXT

- 1 Die Zufahrt zum Gebäude erfolgt über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 17/5 und wird durch eine Dienstbarkeit gesichert.
- 2 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Rosenheim zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Bay-BodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 3 Bodendenkmäler
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 4 Wasseranschluss, Abwasserbeseitigung
 Mit Ausnahme reiner Nebenanlagen ist jedes Gebäude an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Neue Gebäude sind an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Babensham anzuschließen.
- 5 Umgang mit Niederschlagswasser
 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberflächenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei.
 Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) einzuhalten.
 Soll von der TRENKW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. (Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)
 Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen
- 6 Starkniederschläge
 Um Schäden durch Starkregenereignisse zu minimieren, wird auf die Beachtung der Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser) ausdrücklich hingewiesen.
- 7 Förderung regenerativer Energien
 Es wird empfohlen sich mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim über die Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes zu informieren.

E VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat der Gemeinde Babensham hat in der Sitzung vom **20.12.2018** die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Schambach Ost“ beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom beteiligt.
- 4 Der Gemeinderat der Gemeinde Babensham hat mit Beschluss vom die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Babensham, den

 Siegel

Josef Huber
 1. Bürgermeister

5 Ausgefertigt:
 Babensham, den

 Siegel

Josef Huber
 1. Bürgermeister

6 Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.
 Babensham, den

Josef Huber
 1. Bürgermeister

Gemeinde Babensham



Einbeziehungssatzung „Schambach Ost“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 17/5, Gemarkung Schambach, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

M 1:1000

PLANVERFASSER



Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
 Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
 Karlstrasse 11
 82377 Penzberg
 Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
 E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
 Schmidzeile 14
 83512 Wasserburg a. Inn
 Tel.: +49 (0)8071 – 50055
 E-mail: architekten@jocher.com

25.04.2019