

**AUFSTELLUNG DER  
ERGÄNZUNGSSATZUNG  
M 1 : 1000**

**“TITLMOOS“**

Die Gemeinde Babensham erlässt aufgrund des **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3** i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), 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 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom **22.12.2015** folgende **Ergänzungs-Satzung**:

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **23.05.2016**

Entwurf am

**02.06.2016**

**Satzung**

**i.d.F.v. 25.08.2016**

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2000



**ENTWURFSVERFASSER:**

**THOMAS SCHWARZENBÖCK**  
ARCHITEKT - STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7  
E-MAIL [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

Schwindegg, den

23.05.2016

**GEMEINDE BABENSHAM**  
 LANDKREIS ROSENHEIM

**ERGÄNZUNGSSATZUNG**

**“TITLMOOS“**

**§ 1 LAGEPLAN**

M 1:1000

Entwurf am  
**Satzung**

02.06.2016

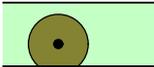
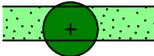
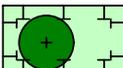
i.d.F.v. **25.08.2016**



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



Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
- § 3 Art der baulichen Nutzung**  
Zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des § 5 BauNVO „DORFGEBIET“
- § 4 Festsetzungen**  
4.01 Die Errichtung von Neubauten ist bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Satzung zulässig.  
Ein Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur äußeren Begrenzung der Satzung ist für Neubauten einzuhalten. Bei Garagen ist eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- § 5 Grünordnung und Naturschutzrechtlicher Ausgleich**  
5.01  Baum, Bestand  
Vorhandene Bäume sind zu sichern, zu erhalten und zu pflegen. **Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit gemäß DIN 18920 zu schützen.**  
Für die Neubaumaßnahme erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.
- 5.02  Baum, Neupflanzung  
Es sind Laub- bzw. Obstbäume gemäß Artenliste zu pflanzen. Für die Baumstandorte enthält der Planteil einen Vorschlag. Die Baumstandorte sind innerhalb des Grundstücks variabel.
- 5.03  **Grünstreifen als Ortsrandeingrünung**  
Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf der privaten Grünfläche ein Grünstreifen von Versiegelung und Bebauung freizuhalten. Durch den Grundstückseigentümer werden auf diesem Grünstreifen mindestens 50% mit Sträuchern gemäß Artenliste als Ortsrandeingrünung bepflanzt.  
Nadelgehölze aller Art sowie exotische und buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.  
Der Grünstreifen ist dauerhaft als Ortsrandeingrünung zu erhalten.
- 5.04  **Fläche zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft:**  
Als Ausgleichsfläche wird eine Streuobstwiese angelegt. Dazu wird eine Wiese aus artenreichem Saatgut angelegt. Die Wiese wird ab 15. Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Zusätzlich werden Obsthochstämme aus lokalen Sorten (Pflanzqualität HS, 3xv, mB, 14-16) gemäß Planzeichen und Artenliste gepflanzt. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Flächenermittlung siehe Ziff. A 3 der Begründung. Bei der Pflege der Ausgleichsflächen ist komplett auf Düngung wie auch Pestizideinsatz zu verzichten.

Die Anlage der Ausgleichsfläche hat in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Der herzustellende Ausgleich hat durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (Vereinbarung von Grunddienstbarkeit und Real-last) vor Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen.

5.05

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

**Laubbäume**

	vorzugsweise Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten	
	Acer campestre	Feld-Ahorn
Pflanzqualität:	Carpinus betulus	Hainbuche
H, 3xv, mB, 14-16	---	
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Trauben-Kirsche
	Pyrus pyraster	Wildbirne

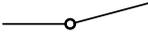
**Sträucher**

	Cornus mas	Kornelkirsche
	Corylus avellana	Hasel
Pflanzqualität:	Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
Str, 2xv, 60-150	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa in Arten	
	Wildrosen in Arten, z.B. rosa glauca, rosa corymbifera, rosa canina, rosa rubiginosa, rosa villosa)	
	Sambucus nigra	Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.06

Für Ansaat und Bepflanzung ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

## Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 01 |  | Bestehende Grundstücksgrenzen                         |
| 02 |  | Öffentliche Verkehrsflächen                           |
| 03 | <b>228</b>  | Flurstücknummer, z.B. <b>228</b>                      |
| 04 |  | Vorhandene Wohngebäude                                |
| 05 |  | Vorhandene Nebengebäude                               |
| 06 |  | Vorgeschlagener Baukörper für ein zulässiges Vorhaben |

### 07 Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentralen Entwässerungsanlagen der Gemeinde anzuschließen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.  
Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

### 08 Hinweise zur Bauantragstellung und Grünordnung:

- 08.1 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).
- 08.2 Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofstellen sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.
- 08.3 Zur Sicherstellung ökologischer Belange bei der Bepflanzung sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
- 08.4 Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.  
Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).

### 09 Hinweise zu möglichen Gefahren aus Starkregenereignissen:

Im Satzungsgebiet muss bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.) mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken 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.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherrn empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim die Fußbodenoberkante 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.“

10 **Immissionen:**

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

11 **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.

12 **Kartengrundlage:**

Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000

als digitaler Flurkartenauszug (DFK) vom Ing.-Büro INFRA

v. 02.05.2016

Stand: ca. Dez. 2015

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## Verfahrensvermerke zur Satzung n. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.06.2016 die Aufstellung der Ergänzungs-Satzung beschlossen.

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungs-Satzung wurde in der Fassung vom 02.06.2016 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2016 bis einschließlich 22.07.2016 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 13.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2016 bis einschließlich 22.07.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Babensham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.08.2016 die Ergänzungs-Satzung in der Fassung vom 25.08.2016 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 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).

Der Ergänzungs-Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Babensham, den .....

Siegel

.....  
Josef Huber, 1. Bürgermeister

## Begründung zur Satzung n. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### **A Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:**

1. Die Satzung wird auf der Grundlage des **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB** entwickelt. Beim Satzungsbereich handelt es sich um eine Außenbereichsfläche, die in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen wird, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung, mit 2-seitig vorhandener Bebauung des angrenzenden Bereichs, städtebaulich entsprechend geprägt sind.

Titlmoos ist in der Bodenrichtwert-Zone als Bauland erfasst. Der restliche Ortsbereich von Titlmoos ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen, eine Teilfläche des Ortsteils ist mit B-Plan belegt. Mit dieser Ergänzungssatzung wird eine maßvolle Erweiterung um 1 Bauparzelle ermöglicht.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

2. **Die Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:**

Mit dieser Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich gesichert und eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit für im Ort ansässige Familien bzw. für deren Nachwuchs geschaffen werden.

Neben der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes sichern und im Zuge der Neubaumaßnahme die Eingrünung am südlichen Ortsrand von Titlmoos verbessern.

3. **Die erforderliche Ausgleichsfläche wird wie folgt nachgewiesen:**

In der Ergänzungssatzung wird ein Baufenster ausgewiesen. Die Fläche weist im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf und wird landwirtschaftlich genutzt. Da das Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Die auszugleichende Fläche wird nach dem Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet keine Erholungsmöglichkeiten. Auch als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche wenig Bedeutung. Deswegen wird die Fläche in die Kategorie I eingestuft.

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ bis max. 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ B). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 bis 0,5 gewählt werden. Für die Fläche wird ein Kompensationsfaktor von 0,35 angenommen. Bei einer Fläche von 650 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einem Faktor von 0,35 eine Ausgleichsfläche von 230 m<sup>2</sup>.

### **B Verfahrenshinweise:**

Die Aufstellung der Ergänzungs- Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

**Satzungsbeschluss v. 25.08.2016:**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB erforderten im Planteil keine Änderung.

Im Textteil wurden in § 5 Auflagen sowie fachliche Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt, ebenso die Verfahrensvermerke.

Änderungen und Ergänzungen sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

Schwindegg,  
**Satzung i.d.F.v.**

**02.06.2016**  
**25.08.2016**

Babensham, den .....

Der Entwurfsverfasser:

.....

Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner

.....

Josef Huber, 1. Bürgermeister