

## 2. ÄNDERUNG u. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### “KIRCHLOIBERSDORF“

M 1:1000

Die Bebauungsplanänderung u. Erweiterung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Babensham erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 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**

**diese 2. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes**

**als Satzung**

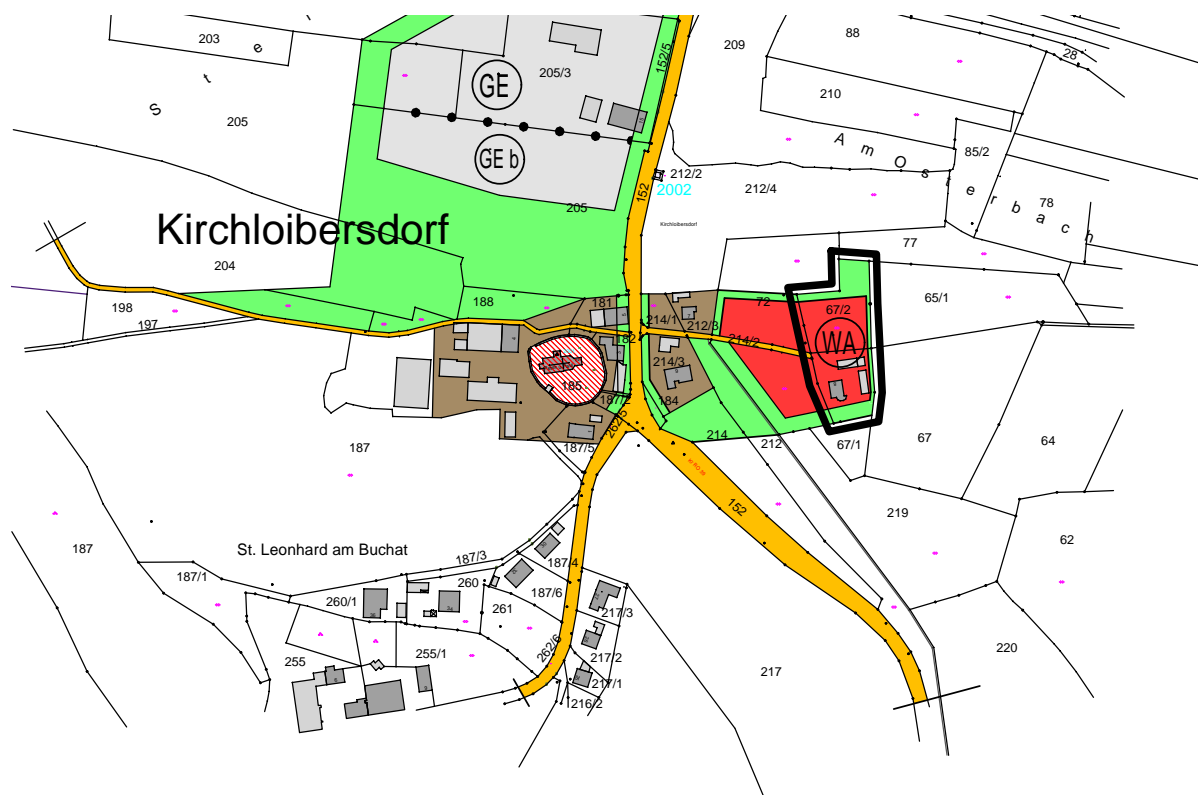
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **29.09.2016**

Entwurf  
**Satzung**

am **23.02.2017**  
am **01.06.2017**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE BABENSHAM M 1 : 5000  
vom 03.08.2000, mit **10. ÄNDERUNG, Fläche b**) i.d.F.v. **15.12.2016** (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](mailto:info@schwarzenboeck.com)

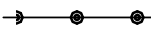
INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:

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


## A) FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirchloibersdorf“ i.d.F.v. 26.02.2015 und der 1.Änderung i.d.F.v. 25.02.2016 werden für den gesamten Änderungsbe-  
reich durch nachfolgende Festsetzungen u. Planzeichen geändert und ersetzt,  
die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 BauGB.

### 1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
-  Nutzungstrennlinie
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:  
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,30**  
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,50**
- 1.4 **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-Fertigfußbo-  
den bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand  
und wird mit **max. 4,75 m** festgesetzt.




### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:  
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO  
Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m<sup>2</sup> Grundfläche, überschreiten.
- 2.2 **o** Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.4 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 WE / Wohngebäude begrenzt.


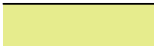

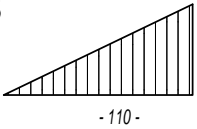
### 3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 750 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser

### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude


- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen, alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert werden.
- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 4,50 m
- 4.3  Fläche für Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.4 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:  
mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit.
- 5-10. entfällt

## 11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Private, nicht einzufriedene Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.3 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).
- 11.4  Öffentlicher Mehrzweckstreifen, die Anlage mit Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde.
- 11.5  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern; Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 0,80 m Höhe unzulässig. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 11.6 **entfällt** [siehe B\) Hinweise](#)






12. **entfällt**

## 13. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen u. -leitungen:

-  Bestehender Schmutzwasserkanal der Gemeinde mit dinglicher Sicherung
14. **entfällt**

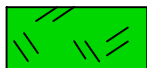
## 15. Grünordnung

*integriert von LA-Arch.*

- 15.1.1  **Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücksflächen**  
Das Versiegeln und Überbauen der Flächen ist nicht zulässig. Der Einsatz von Dünge- oder Spritzmitteln ist nicht zulässig. Zusatzpflanzungen nur mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2
- 15.1.2  **Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grundstücksflächen**  
Das Versiegeln und Überbauen der Flächen ist nicht zulässig. Der Einsatz von Dünge- oder Spritzmitteln ist nicht zulässig. Zusatzpflanzungen nur mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2
- 15.2  **Uferbereich auf öffentlichen Grundstücksflächen**  
Das Ausbringen von Dünger- und Spritzmitteln ist nicht zulässig. Zusatzpflanzung möglich, nur mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2, Entwickeln von Hochstaudenfluren entlang der Uferbereiche in unterschiedlichen Tiefen. Die Flächen sind 1x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen
- 15.3  **Pufferzone zur Ausgleichsfläche**  
Grünfläche, extensiv zu pflegen; der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig
- 15.4  **Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**  
die Einzelflächen sind unterschiedlich herzustellen und zu pflegen, es gelten unterschiedlicher Anrechenbarkeiten



neue Bachbettprofilierung am Seebach: Herstellen flacher Uferböschungen, Verbreiterung des bestehenden Bachbettes oder Anlegen eines neuen Seitenarmes



Ausgleichsfläche Ufersaum, 100 % anrechenbare Fläche  
Ausbringen von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt  
Die Flächen sind 1x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen  
Gehölzpflanzung gem. Artenliste 1 ohne *Corylus avellana* und *Cornus mas* Es ist autochtones Pflanz- und Saatgut zu verwenden



Ausgleichsfläche Vogelschutzpflanzung, 100 % anrechenbare Fläche  
Pflanzung von Gehölzen gem. Artenliste 2, zusätzlich *Berberis vulgaris*, *Rhamnus catharticus*, *Viburnum lantana*  
Die Säume sind 1x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen



Ausgleichsfläche extensiv zu pflegende Wiese, 60 % anrechenbare Fläche;  
Ausgleichsfläche Obstbaumwiese, 100% anrechenbare Fläche.  
Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.  
In den ersten 5 Jahren sind die Flächen 3 bis 4 mal zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. In den anschließenden Jahren wird die Wiese 2 mal gemäht, erster Schnitt nicht vor dem 20 Juli, das Mähgut ist zu entfernen. 20 % der Wiesenfläche bleibt als Blühstreifen jeweils ein Jahr ungeschnitten stehen.

## 15.5

### Private Gartenflächen

Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist mind. ein Baum gem. u. g. Bäume oder ein Obstbaum zu pflanzen

## 15.6

### Allgemein:

### 15.6.1

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.

### 15.6.2

Das Pflanzen von Koniferen (z.B. Thuja) und buntlaubigen Hecken (z.B. rote Berberitze) ist untersagt. Als Nadelbäume sind ausnahmsweise Kiefer und Eibe zulässig

### 15.6.3

Die nach den Festsetzungen zu begrünenden und zu bepflanzenden Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist entsprechend den Planfestsetzungen nachzupflanzen.

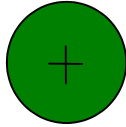
16.-24. entfällt

## 25. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



**Bäume Bestand**, zu erhalten

25.1



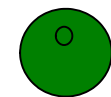
**Pflanzgebot**

Großkroniger Baum der Artenliste 1, Mindestpflanzgröße gemessen in 1 m Höhe, 16-18 cm Stammumfang

Ulmus carpinifolia – Ulme

Tilia cordata - Winterlinde

25.2



**Pflanzgebot**

Kleinkroniger Baum der Artenliste 2, Mindestpflanzgröße gemessen in 1 m Höhe 12 – 14 cm Stammumfang

Artenliste 1

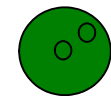
Alnus glutinosa – Erle

Betula pendula – Birke

Ulmus laevis – Flatterulme

Salix caprea – Salweide

25.3



**Pflanzgebot**

Obstbaum, Hochstämme, Mindestpflanzgröße gemessen in 1 m Höhe 12 – 14 cm Stammumfang

25.4



**Pflanzgebot**

Sträucher zu pflanzen

Pflanzabstand 150 x 150 cm

Artenliste 2

Cornus mas - Kornelkirsche

Corylus avellana – Hasel

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Malus sylvestris - Wildapfel

Rhamnus frangula – Faulbaum

Salix caprea – Salweide

Salix i. A. - Weiden

Viburnum opulus – Schneeball

Rosa canina – Hundrose

Rosa rubiginosa – Schottische Zaunrose

## 26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

*integriert von LA-Arch.*

26.1

Der naturschutzrechtliche Ausgleich, §1a Abs. 3 BauGB erfolgt in einem Umfang von 390 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Eingriffsbebauungsplanes auf Flur Nr. 67/2 Teilfläche, Gemarkung Kirchloibersdorf.

Die Ermittlung des auszugleichenden Umfanges ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben. Der Nachweis und die Ermittlung der abzubuchenden Fläche aus dem Ökokonto ist im Umweltbericht enthalten.

## 27. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich zur 2. Änderung u. Erweiterung 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.

### **Form der Baukörper:**

29.00 Es sind längsgerichtete Baukörper auszubilden mit einem Seitenverhältnis B : L von mind. 4 : 5

### **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 niveau-gleich anzuschließen an talseitige und seitliche Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zum äußeren Rand des Baugebietes.

29.02 Die Höhenlage neu zu errichtender Wohngebäude auf den Parz.Nrn. 1, 4 und 5 wird wegen dem bewegten Gelände u. Höhenlage der Straße bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über NN, entsprechend den Straßenhöhen lt. Erschließungsplanung des IB-INFRA Rosenheim, festgesetzt:

Parz. 1 EG 522,00 NN

Parz. 2 entfällt (in Parz. 1 enthalten)

Parz. 3 EG 521.90 NN (Bestand)

Parz. 4 EG 521.90 NN

Parz. 5 EG 521.90 NN

HsNr. 6 EG 522,40 NN (Bestand)

HsNr. 7 EG 522,00 NN (Bestand)

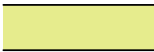
OK- Fertigboden von Garagen darf nicht über Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bei der Zufahrt liegen.

### **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.

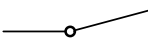
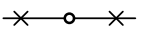

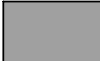



29.04 Die Dachneigung wird von **23 bis max. 27 Grad** festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.

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 zulässig.  
Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,50 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 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  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.2) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie 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.  
Für max. 12 % der Einfriedungslänge sind max. 2 m hohe Einfriedungsmauern, Palisaden, Gabionen o.ä. zulässig. Dies gilt nicht für die straßenseitigen Einfriedungen.

## B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Nachrichtliche und zeichnerische Hinweise des Bebauungsplanes „Kirchloibersdorf“ i.d.F.v. 26.02.2015 und der 1.Änderung i.d.F.v. 25.02.2016 werden für den gesamten Geltungsbereich durch nachfolgende Hinweise u. Planzeichen geändert und ersetzt.

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 72** Furstücknummer, z.B. 72
-  Vorhandene Wohngebäude
-  Vorhandene Nebengebäude
-  Vorgeschlagene Bebauung
-  Parzellen-Nummer, z.B. 3



Entfallene Parzelle Nummer 2 (ist bei Parz. 1 enthalten)



Anbaufreie Zone, innere Begrenzung der 15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße RO 39 nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

Die geplante Garage auf Flur-Nummer 214/1 und die vorgeschlagene südliche Bebauung auf Flur-Nummer 214/3 liegen innerhalb der Anbauverbotszone zur Kreisstraße RO 39 (Abstand ca. 12 m). Hierfür wird eine Ausnahme nach Artikel 23 Abs. 2 BayStrWG erteilt.



Grenzbereich möglicher Bebauung, Entwicklung eines Ortsrandes

### **Erschließungs- voraussetzungen:**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage 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.

#### **Wasserrechtliche Genehmigung**

Auch freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, die näher als 60 m am Seebach liegen, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes. Auch für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

Die Nutzung von Regenwasser ist unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Gemeinde erlaubt.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschliesser, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

### **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 wegen der Nähe zum Seebach 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 Seebaches können bei Hochwasser im 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 entspre-



chende 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. 15.09.2014  
Vermessungsamt Wasserburg a. Inn Stand: ca. Dez. 2013
- Maßentnahme:** Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## C) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

Gemeinde Babensham

“ KIRCHLOIBERSDORF “

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **29.09.2016** die Aufstellung zur 2. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.12.2016 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 zur 2. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung v. 29.09.2016 hat in der Zeit vom 05.01.2017 bis einschließlich 06.02.2017 stattgefunden.

### 3. **Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für den Vorentwurf zur 2. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.2016 hat in der Zeit vom 05.01.2017 bis einschließlich 06.02.2017 stattgefunden.

### 4. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf zur 2. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **23.02.2017** mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **28.03.2017** bis einschließlich **02.05.2017** öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am **22.03.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

### 5. **Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf zur 2. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.02.2017** wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **28.03.2017** bis einschließlich **02.05.2017** beteiligt.

### 6. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **01.06.2017** den Bebauungsplan in der Fassung vom **01.06.2017** 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 ..... Die Bebauungsplanänderung u. Erweiterung 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 2. Änderung u. Erweiterung des B- Planes

der **GEMEINDE BABENSHAM**

Vor-Entwurf vom **29.09.2016**  
 Entwurf **23.02.2017**  
 geändert am

für das Gebiet:

**“KIRCHLOIBERSDORF“**

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplanänderung u. Erweiterung wird aus dem fort geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Babensham vom 03.08.2000, mit **10. ÄNDERUNG, Fläche b) i.d.F.v. 15.12.2016**, entwickelt (Parallelverfahren).

Für den Bereich der Parz.-Nrn. 1-3 existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Satzungsbeschluss vom 26.02.2015 und eine erste Änderung nach § 13 BauGB für den Bereich der Parz.-Nrn. 1-3 mit Satzungsbeschluss v. 25.02.2016.

Diese beiden Satzungen werden durch diese 2. Änderung u. Erweiterung des B-Planes „Kirchloibersdorf“ ersetzt.

### 2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet zur 2. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Ortsrand von Kirchloibersdorf und hat eine Fläche von ca. 0,38 ha.

Es wird im Westen begrenzt von der Kreisstraße R0 39 im Südosten vom Anwesen Kirchloibersdorf Nr. 8, im Norden, Nordosten und Süden geht es in die freie Kulturlandschaft über.

Das Gelände ist weitgehend eben

die Höhenlage des Grundwassers dürfte lt. Baugrunderkundung der Crystal Geotechnik v. 24.04.2015 erst bei Tiefen > 6,0 m unter GOK liegen. Allerdings muss wegen dem Nahbereich zum Seebach verstärkt mit aufstauendem Sicker- bzw. Schichtwasser gerechnet werden und in Verbindung mit hohen Abflüssen des Seebaches bei Hochwasser im Plangebiet mit geländegleichen Grundwasserständen.

Das Gutachten empfiehlt daher den Bemessungswasserstand generell auf Höhe der Geländeoberkante anzusetzen. In Abhängigkeit von der Gründungstiefe und des möglichen Grundwasserhöchststandes wird eine druckwasserdichte Ausbildung des Kellers (z.B. „Weiße Wanne“ o.ä.) erforderlich sein.

Das vorliegende Baugrundgutachten kann bei der Gemeinde informativ, jedoch ohne Gewährleistung, eingesehen werden. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis (beim LRA-RO, Wasserrecht) für ggf. erforderliche Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

Für die Gründung der Gebäude und der befestigten Flächen auf dem Grundstück wird dem Bauherrn eine Baugrunderkundung dringend empfohlen.

Im Geltungsbereich zur 2. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes ist folgende Bebauung vorhanden:

Im Bereich westlich vom Seebach,

je ein Wohnhaus mit Nebengebäude auf den Fl-Nrn. 212/3 u. 214/3

Der Planbereich hat eine Fläche von insgesamt **ca. 1,0510 ha**

der Anteil der Erweiterungsflächen beträgt **ca. 0,2265 ha** und

der Anteil der Flächen mit Bestandsbebauung **ca. 0,3410 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.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen - die Gemeinde verfügt über Ankaufsverträge - und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken hat sich der Gemeinderat dazu entschieden mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven für die nächsten Jahre in Kirchloibersdorf zu schaffen.

Durch eine lockere, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Erweiterung der Wohnbebauung um 2 neue Parzellen und an 3 Bestandsgebäuden ermöglicht werden.

#### 4. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	ca.-Bruttofläche
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,3500 ha
<b>MD</b> Dorfgebiet § 5 BauNVO	0,3410 ha
Grün- und Ausgleichsflächen	0,3600 ha

#### Im Baugebiet sind vorgesehen:

7 II- geschoßige Wohngebäude mit ca. 9 Wohneinheiten u. ca. 10 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. 20 Personen mit ca. 2-3 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

**Flächenverhältnisse:** Siehe Aufgliederung letzte Seite (Anhang)!

#### 5. Erschließung und Finanzierung

Das Baugebiet erhält über die Kreisstraße RO 39 sowie vorhandene, innerörtliche Gemeindestraßen Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Die innere Erschließung des Baugebietes ist mit der bestehenden Zufahrt zu Haus-Nr. 8 teilweise bereits vorhanden. Diese Zufahrt soll verlängert werden, in Richtung Osten soll außerhalb des Geltungsbereiches ein ehemaliger Feldweg wieder hergestellt werden.

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

Eine **Kostenschätzung** für die Erschließung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom Ing- Büro INFRA, Rosenheim aufgestellt.

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

Die Gemeinde Babensham hat die Absicht die Bayerngrund GmbH, Ottostr. 21, 80333 München als Erschließungsträger zu beauftragen, 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. 01.06.2017, 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 dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde, überwiegend für die einheimische Bevölkerung, abgedeckt und ein geordnetes Wachstum der Gemeinde gesichert werden.

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.

Die **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten** (Ziff. A 2.4) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Umgebungs-Bebauung nicht einfügen.

Die **Höhenfestsetzungen nach Ziff. 29.01 bis 29.03** sind wegen dem teils bewegten Gelände für Oberkante Fertigfußboden im EG, bezogen auf die Erschließungsstraße festgesetzt und nicht auf das natürliche Gelände bezogen.

Die Gemeinde beabsichtigt ein Ingenieurbüro mit der **Schnurgerüstabnahme** vor dem Humusabtrag und einer zusätzlicher Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke zu beauftragen.

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 Blatt Flächenaufgliederung
- 1 Umweltbericht

## 11. Änderungen zum Entwurf v. 23.02.2017:

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.

Des Weiteren wurden öffentliche Verkehrsflächen, Planzeichen und Baufenster im Planteil angepasst bzw. ergänzt.

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

### Satzungsbeschluss v. 01.06.2017:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in Plan- und Textteil, Begründung und in den Umweltbericht eingearbeitet. Ferner wurden die Verfahrensvermerke vervollständigt.

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

Schwindegg, **29.09.2016**

Babensham, den .....

**Entwurf:** **23.02.2017**

**Satzung:** **01.06.2017**

Der Entwurfsverfasser:

.....  
Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner

.....  
Josef Huber, 1. Bürgermeister

BV: **2. Änderung u. Erweiterung des B-Planes "KIRCHLOIBERSDORF"**  
i.d.F.v. 29.09.2016 / 23.02.2017 / 01.06.2017

**SATZUNG**

Bauherr: **GEMEINDE BABENSHAM**

**Zusammenstellung der ca. - Flächen lt. CAD-Berechnung:**

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen von Fl-Nr.							Flächen-Su	Priv. Grünfläche zu Grundstücken	Gesamt-Fläche je Parz.
		72	212	212/3	214/1	214/2	214/3	67/1			
01	Parz. 01 + 02	1.380 m²							1.380 m²		1.380 m²
02									0 m²		0 m²
03	Parz. 03	810 m²							810 m²		810 m²
	Parz. 04							610 m²	610 m²		610 m²
	Parz. 05							605 m²	605 m²		605 m²
	Fl-Nr. 212							0 m²	0 m²		0 m²
	Fl-Nr. 212/3			460 m²				460 m²	460 m²		700 m²
	Fl-Nr. 214/1			230 m²				230 m²	230 m²		365 m²
	Fl-Nr. 214/3			5 m²		1.375 m²		1.380 m²	185 m²	20 m²	1.775 m²
	Fl-Nr. 184							105 m²	105 m²		105 m²
	von Fl-Nr. 214/2 Straße					70 m²		70 m²			70 m²
	Zwischensumme- Netto-Bauland	2.190 m²	0 m²	460 m²	235 m²	0 m²	1.445 m²	0 m²	5.545 m²	875 m²	6.420 m²
					5.545 m²						
11	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen	85 m²		10 m²	135 m²		5 m²	15 m²	225 m²	475 m²	475 m²
12	Öffentl. Verkehrsfläche-Innen (Fußweg unversiegelt)									0 m²	0 m²
13	Öffentl. Verkehrsfläche- BESTAND (vorh. Gde-Straße)						350 m²	0 m²	0 m²	350 m²	350 m²
14	Öffentliche Grünfläche (W+N+O)	510 m²						315 m²	825 m²	825 m²	825 m²
14	Ausgleichsfläche (Nord)	160 m²						390 m²	550 m²	550 m²	550 m²
14	Ausgleichsfläche (Süd)	1.890 m²							1.890 m²	1.890 m²	1.890 m²
14	Öffentl. Grünfläche - Begleitgrün-Straße								0 m²	0 m²	0 m²
15	Öffentl. Grünfläche (...seite)								0 m²	0 m²	0 m²
<b>ca. BRUTTO-GESAMTFLÄCHE</b>											<b>10.510 m²</b>
	Private Grünflächen (bei Grundstücken)	0 m²	0 m²	240 m²	135 m²		395 m²	105 m²	875 m²		875 m²
<b>Gesamtfläche der Fl-Nrn.</b>		4.835 m²	0 m²	710 m²	505 m²	350 m²	1.845 m²	105 m²	10.510 m²		

Schwindnegg

29.09.2016, geä. 13.12.16 / 23.02.2017

Thomas Schwarzenböck  
Architekt - Stadtplaner

0 m²