GEMEINDE BABENSHAM

BEBAUUNGSPLAN

"SO Energiegewinnung“
Pfarrer-Gaigl-Straße Nord, Babensham

mit integriertem Grünordnungsplan

PLANVERFASSER

STEPHAN JOCHER.
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

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

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 - 8054450

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 - 50055

E-Mail: architekten@jocher.com

GRÜNORDNUNG

Müller Landschaftsarchitekten

Regine Müller, Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin

Finkenstraße 14 ½
85665 Moosach
Tel.: +49 (0)8091 - 7766

E-Mail:
mueller-landschaftsarchitekten@t-online.de

Plandatum
Vorentwurf 03.11.2022,
Entwurf 26.01.2023

BEBAUUNGSPLAN
Sondergebiet "SO Energiegewinnung“ Pfarrer-Gaigl-Straße Nord, Babensham

Die Gemeinde Babensham erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
„SO Energiegewinnung“
Zweckbestimmung: Betrieb eines Biomasseblockheizkraftwerkes mit dazugehörigen Lagergebäuden und Lagerflächen sowie einer Betriebsleiterwohnung

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1	0,5	maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,5)
3.2	WH 4,90	max. Wandhöhe der baulichen Anlage in Metern, über dem Höhenbezugspunkt (z.B. WH 4,90 m)
3.3	HBP 1 +/- 0,00	Höhenbezugspunkt (z.B. HBP 1 +/- 0,00 m)

4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4.1 Baugrenze

5 Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: private Erschließungsflächen

6 Grünordnung

6.1 Baum, Bestand, zu erhalten

6.2 Baumbestand zu entfernen erlaubt, Fichten und Birken, Höhe 16-20 m, sh. dazu Pt. 8.4.4

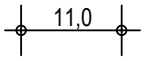
6.3 Baum zu pflanzen, gem. Artenliste 1

6.4 Eingrünung mit Sträuchern der Artenliste 3

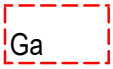
6.5 Ortsrandeingrünung, Breite 5 m, zusammenhängende Gehölzpflanzung mit Arten der Artenliste 1,2 und 3

6.6 Ausgleichsfläche herzustellen und zu pflegen gem. Maßnahmenplan

7 Sonstige Planzeichen

7.1 

Maßangabe in Metern (z.B. 11,0 m)

7.2 

Umgrenzung von Flächen für Garagen

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Plangebiet wird ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO „SO Energiegewinnung“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung umfasst den Betrieb eines Biomasseblockheizkraftwerkes.

Zudem sind zulässig:
-dem Blockheizkraftwerk zugehörige Lagergebäude und Lagerflächen
-dem Blockheizkraftwerk zugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
-dem Blockheizkraftwerk zugehörige Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
-dem Blockheizkraftwerk zugeordnete E-Tankstellen (Ladestation für Elektrofahrzeuge), soweit diese nicht öffentlich zugänglich sind

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Wandhöhe (WH) als Höchstmaß gemäß Festsetzung Ziff. B 1.3

1.3 Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf festgelegte Höhenbezugspunkte. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Folgende maximale Wandhöhen werden festgesetzt:

Bauraum 1:	WH 4,90 m ab Höhenbezugspunkt (HBP) 1
Bauraum 2:	WH 4,90 m ab HBP 1
Bauraum 3:	WH 4,90 m ab HBP 2
Bauraum 4:	WH 4,90 m ab HBP 3

1.4 Nebenanlagen

Innerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Nebenanlagen sind ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern es sich um Toranlagen oder Lüftungsanlagen handelt. Bauliche Nebenanlagen sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen.

2 Gestaltung der Gebäude und Baugrundstücke

2.1 Dachformen und Dachneigungen
Für die Gebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-26° festgesetzt.
Dächer von Garagengebäuden und reinen Lagerhallen können auch als Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-12° ausgeführt werden. Andere Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Dachdeckungen und -abdichtungen
Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Dachziegel- oder Dachpfannendeckung. Die Dacheindeckung ist in Rot, Braun- oder Grautönen auszuführen. Für Pultdächer ist auch eine Blecheindeckung zulässig, sofern aufgrund der Dachneigung eine Pfannendeckung technisch nicht möglich ist. Alternativ wird die Eingrünung von Pultdächern zugelassen.

Die Verwendung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sowie reflektierende Materialien ist nicht zulässig.

2.3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf Dächern und Fassaden von Gebäuden werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen. Anlagen zur Speicherung der solaren Strahlungsenergie sind daneben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, auch wenn die Energie nicht in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können mit Dachbegrünung kombiniert werden.

2.4 Fassadengestaltung

2.4.1 Die Außenwände der Gebäude sind als Putzflächen oder mit Holzverkleidung auszuführen. Gebäude in Holzbauweise werden ebenfalls zugelassen. Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden.

2.4.2 Für die Farbgestaltung der Außenwände sind neben Weiß, Grau- und Beigetönen nur natürliche Mineralfarben zulässig. Fenster-, Tür- und Torelemente können farblich auch anders gestaltet werden. Farbtöne die als leuchtend oder leuchtendhell in der Farbskala eingestuft sind, werden ausgeschlossen. Holzflächen und Holzteile sind in hellen Braun- oder Grautönen bzw. farblos zu lasieren oder unbehandelt zu lassen.

2.4.3 Verkleidungen aus Blech oder Kunststoff sind unzulässig.

2.4.4 Für größere Glasflächen wird der Einsatz von Vogelschutzglas, strukturiertem, mattem oder bedruckten Glas festgesetzt.

2.4.5 Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen ausschließlich parallel zur Dachfläche zulässig. Die Module und Modulkombinationen müssen eine klare rechteckige Form aufweisen. Umzahnungen von u.a. Kaminen und Dachfenstern sind unzulässig.

2.5 Abfallbehälter

Für Müll und gewerblichen Abfall sind ausreichend Abstellmöglichkeiten vorzusehen. Der Müllabstellplatz ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge bemisst sich nach der derzeit geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Babensham und ist im Bauantrag auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

3.3 Stellplätze für Personenkraftwagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Split- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen.

4 Einfriedungen

4.1 Einfriedungen sind nur als Metallgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

4.2 Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig.

4.3 Toranlagen für Zufahrten zum Grundstück müssen mindestens 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5 Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind an den Gebäudewänden bis zu einer Höhe von max. 4,0 m zulässig.

5.2 Unzulässig sind:

-Freistehende Werbeanlagen
-Fremdwerbung und Werbung an Einfriedungen
-Werbeanlagen, die Traufe, Ortgang, Attika oder First überragen
-Werbeanlagen in grellen Farben und dergleichen.

6 Abstandsflächen

Die im Planteil festgesetzten Baugrenzen haben Vorrang gegenüber den in Art. 6 BayBO enthaltenen Abstandsflächenregelungen.

7 Leitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8 Grünordnungsplanung

8.1 Begrünung

8.1.1 Ortsrandeingrünung, mindestens 5 m Breite.

Diese Fläche ist als geschlossenes Gehölzband, 2-reihig zu bepflanzen; ein Wirtschaftsweg darf durch die Eingrünung geführt werden; pro 100 m² Grünfläche ist je ein Baum nach Artenliste 1 oder 2 Bäume der Artenliste 2 zu pflanzen (Ziff. 8.2.2)

8.1.2 Durchgrünung: Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume einschl. der Bäume in der Ortsrandeingrünung werden angerechnet.

8.1.3 Die Gehölzpflanzungen zu Ein- und Durchgrünung auf den Grundstücken sind spätestens in der nach Fertigstellung der Gebäude nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

8.1.4 Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, Ausfälle sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

8.2 Artenlisten

Die folgende Artenliste ist für alle Neu- und Nachpflanzungen verbindlich.

8.2.1 Artenliste 1, Großbäume

Mindestpflanzqualität: StU 16-18, mB, 3xv

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
- Ulmus carpinifolia - Feld-Ulme
- Ulmus glabra - Berg-Ulme

8.2.2 Artenliste 2 kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: StU 14-16, mB, 3xv

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Betula pendula - Hänge-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Malus sylvestris - Holz-Apfel
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Pyrus pyraster - Holz-Birne
- Sorbus torminalis - Elsbeere
- Obstbäume in Sorten, Halb- und Hochstamm, v.a. alte Lokalsorten

8.2.3 Artenliste 3 Sträucher

Mindestpflanzqualität: 3-4 Tr, oB, 60-100 cm, Pflanzabstand 150 x 150 cm

- Amelanchier ovalis - Gem. Felsenbirne
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
- Rosa arvensis - Feld-Rose
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Salix caprea - Sal-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - wolliger Schneeball

8.3 Nicht überbaute Flächen (Freiflächen)

8.3.1 Mindestens 20 % der Gesamtfläche jedes Baugrundstückes sind unversiegelt zu halten und zu begrünen. Stellplätze, Lagerplätze und Zufahrten sind hierfür nicht anrechenbar.

8.3.2 Grundstückszugänge, Fußwege und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Pflaster mit breiter Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen.

8.4 Artenschutz

8.4.1 Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung zu verwenden (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln) (gem. Art 11a BayNatSchG). Die Leuchten dürfen keine Beeinträchtigung für nachtaktive Tiere darstellen.

8.4.2 Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Sockel sind nicht zulässig. Erlaubt ist eine Einfriedung entlang der Ortsrandeingrünung nur als Maschendraht- oder Wildschutzzaun, mit einer Höhe von max. 150 cm.

8.4.3 Lichtschächte und ähnliche Bauteile sind so auszuführen, dass diese keine Fallen für Kleintiere, Reptilien und Amphibien darstellen (z.B. Abdeckungen oder Fluchtmöglichkeiten).

8.4.4 Bäume sind vor Rodung artenschutzrechtlich z.B. auf Fledermausvorkommen zu kontrollieren. Hierfür ist ein Biologe hinzuzuziehen. Er ist befugt Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen. Die Begehung und Begleitung ist zu dokumentieren und der UNB vorzulegen.

8.5 Freiflächengestaltung

Die Freiflächengestaltung ist bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

8.6 Geländemodellierung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m, bezogen auf festgesetzte Höhenbezugspunkte zulässig.

8.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich, § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt in einem Umfang von 3.870 Wertpunkten. Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes, aber direkt angrenzend, auf Flur Nr. 471/1Teilfläche, Gemarkung Babensham. Die Flächen sind gem. Vorgaben zu begrünen und zu pflegen. Die Eingriffsermittlung und der Maßnahmenplan zur Kompensation sind im Umweltbericht dargestellt.

9 Umgang mit Niederschlagswasser

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser der Erschließungsflächen, von sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks und der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern auf denen es anfällt und darf nicht in die Schmutzwasserkanäle geleitet werden.

Reinigungs- Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist zu bemessen und im Bauantrag nachzuweisen.

Versickerungsmulden werden als Vegetationsflächen angerechnet.

Die Bemessung der Anlagen hat nach den jeweils geltenden technischen Regelungen zu erfolgen.

Eine Ableitung von überlaufendem, gereinigtem Niederschlagswasser in das nördliche Toteisloch ist zulässig. Der Nachweis eines Filter- und Reinigungsschachtes ist zu erbringen. Die Funktionsfähigkeit des Filter- und Reinigungsschachtes ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Empfehlungen hierzu unter C Pt. 2.9.

10 Immissionsschutz

Im Sondergebiet „SO Energie“ sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Anforderungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz einhalten und die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berücksichtigen.

C HINWEISE

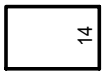
1 Hinweise durch Planzeichen

1.1 ——o—— bestehende Grundstücksgrenzen

1.2 —×——×— aufzuhebende Grundstücksgrenzen

1.3 - - - - - - - - vorgeschlagene Grundstücksteilung

1.4 *471/1* bestehende Flurstücksnummer (z.B. 471/1)

1.5  vorhandene Gebäude mit Hausnummer (z.B. Haus Nr. 14)

1.6 S 63 ⊕ Schachtdeckelhöhe (z.B. Schacht Nr. 63, D = 500,01 m ü NHN)
D: 500,01

2 Hinweise durch Text

2.1 Bodenfunde

Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

2.2 Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG 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 aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG 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.

2.3 Vorsorgender Bodenschutz

Zum vorsorgenden Bodenschutz 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. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731.

Die Beachtung der Vorgaben des Merkblatts „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V., in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden, sowie die Hinweise in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ werden empfohlen.

2.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Wird beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

2.5 Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Erding zu benachrichtigen (Mittteilungspflicht gem. BayBodSchG)

2.6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets wird durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung von Babensham sichergestellt.

2.7 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Anlagen der Gemeinde Babensham.

2.8 Umgang mit Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagwasser 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 gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA zu beantragen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt), ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen.

2.9 Starkniederschläge

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind stärker in den Fokus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden.

Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Freiflächengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Gebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen.
Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)
(https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible siedlungsentwicklung/index.htm)

Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen kann in Hallen und Garagen eindringen. Dies ist bei der Organisation für die Lagerung von Material und abgestellten Geräten zu berücksichtigen.

2.10 Untergrundverunreinigungen und Abfallbeseitigung

Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Öle, Verfestiger, Anstriche und andere Chemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen.

2.11 Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährlichen Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

Die Bundes-Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu beachten und einzuhalten.

2.12 Gewerbegeräusche

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung anhand eines schalltechnischen Gutachtens (schalltechnischer Nachweis) die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} nachzuweisen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

2.13 Geruchsemissionen

Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und in guter fachlicher Praxis durchgeführter landwirtschaftlicher Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

2.14 Vorbeugender Brandschutz

Im Rahmen des Bauantrags ist der bauliche und abwehrende Brandschutz nachzuweisen.

Die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ gemäß Liste über die Technischen Baubestimmungen in Bayern, ist zu berücksichtigen.

Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen, der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln und der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2.15 Schutz von Baumbestand

Bestehende Gehölz- und Grünstrukturen sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch baumerhaltende und schadenbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung zu schützen (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Es wird darauf hingewiesen, dass der vollständige und dauerhaft unversehrte Erhalt eines Baumes im ober- und unterirdischen Bereich in der Regel nur dann gewährleistet ist, wenn Eingriffe in einem Abstand von mindestens 1,50 Meter von der Kronentraufe durchgeführt werden.

Im Besonderen sind folgende Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu verhindern:

- Bodenverdichtung durch Baubetrieb im Wurzelbereich, Überfahren des Wurzelbereiches oder Lagern von Materialien. Maßnahmen zur Verhinderung der Belastung sind: Eingrenzungen der Baumstandorte während der Bauzeit und Auflage von Bohlen, Schwellen oder Baggermatratzen auf Sand- oder Kiesbett.
- Bodenauftrag / Bodenabtrag im Wurzelbereich
- Abgrabungen für Baugruben, Leitungen und Wege. Ist eine Abgrabung im Wurzelbereich nicht zu umgehen, so ist ein fachgerechter Wurzelvorhang entsprechend den Vorgaben inkl. der erforderlichen Pflegemaßnahmen vorzusehen. Bei flachgründigen Fundierungen sind Punktfundamente mit Überbrückungen zwischen den Wurzelsträngen zu errichten. Aufgrabungen im Wurzelbereich sind grundsätzlich von Hand vorzusehen.
- Verschmutzungen der Kronenbestände durch Benzine, Öle, Teer, Farben etc. sind unbedingt zu verhindern.

2.16 Begrünung

Das Lichtraumprofil der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitiges Aufasten.

2.17 Grenzabstände

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

2.18 Vermeidung und Ausgleich

Rodungen oder Rückschnitte dürfen nicht in der Vogelbrutzeit zwischen 01. März und 30. September durchgeführt werden.

Nach §§ 13ff. BNatSchG sowie nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen 'Vermeidung und Ausgleich' im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Im vorliegenden Beb.-Plan kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung.

2.19 Kabelplanungen

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

2.20 Telekommunikation

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden, sowie dass das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - u. a. Abschnitt 6 - zu beachten ist. Durch den Grundstückseigentümer ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Babensham hat in der Sitzung vom …… die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Energiegewinnung“ beschlossen.

   Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom **03.11.2022** hat in der Zeit vom 21.11.2022 bis 21.12.2022 stattgefunden.

   Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom **03.11.2022** hat in der Zeit vom 21.11.2022 bis 21.12.2022 stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom **26.01.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……bis ……beteiligt.

   Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom **26.01.2023** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis ……. öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Babensham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ……. den Bebauungsplan „SO Energiegewinnung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …….. als Satzung beschlossen.

   Babensham, den …….

   _____

   Josef Huber, Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „SO Energiegewinnung“ wurde am ……. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Babensham, den …….

   _____

   Josef Huber, Erster Bürgermeister

555
471
471 Tfl.
5.0
5.0
SO
Energiegewinnung
GRZ 0,5
Bauraum 4
15.0
8.0
3.0
HBP 3
-0,14
12.9
17.0
Bauraum 2
11.0
7.3
Bauraum 1
18.7
8.1
HBP 1
+/- 0,00
471/1
12.5
4.7
Bauraum 3
8.0
2.2
2.1
HBP 2
-2,79
6.3
16
12.5
141 m2
Entwicklungsziel:
mesophiles Gebüsch
10 WP
576 m2
Entwicklungsziel:
G 212 -LR6510 mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland 8 WP
Kastanie
H 14 m
554/1
9
474/8
18
13
10.0
6.5
Ga
5.0
474/4
Pfarrer-Gaigl-Str.
11
3.0
8.3
6.0
Ga
S 63
D=500,01
14
471 Tfl.
Sportplatz
471/2
474/9
9
474/5
6a
6
474/2
Pfarrer-Gaigl-Str.