


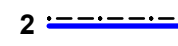
EINBEZIEHUNGSSATZUNG


der Gemeinde Babensham für einen Teilbereich der Grundstücke Fl.-Nr. 39/1 und 39 Tfl., 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 festgesetzte Ausgleichsfläche von 350 m²
Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, gem. Artenliste 1 und 2
Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt
Sträucher dürfen frühestens nach 10 Jahren auf den Stock gesetzt werden. Pro Jahr dürfen max. 1/3 der Sträucher auf den Stock gesetzt werden. Ein Formschnitt ist nicht erlaubt.
Ein regelmäßiger Obstbaumschnitt ist erlaubt.
Eine Versiegelung oder Überbauung ist nicht erlaubt.
Die Flächen sind zu pflegen und zu erhalten.

4  Bäume zu erhalten, hier Feldahorn, Walnuss

5  Bäume zu pflanzen, Hochstamm STU 14-16 cm
Es ist autochtones Pflanzenmaterial zu verwenden:
Artenliste 1
Obstbäume
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Juglans regia - Walnuss
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde


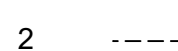



6  Sträucher zu pflanzen, 2xv., 60/100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m
Es ist autochtones Pflanzenmaterial zu verwenden
Artenliste 2
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus sanguinea - Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Strauchrosen, Wildrosen, z.B. Rosa canina, Rosa corymbifera, Rosa rubiginosa
Viburnum lantana – wolliger Schneeball



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Die Beurteilung des künftigen Wohngebäudes hat nach den Kriterien des § 34 BauGB zu erfolgen, d.h. der Maßstab zur Beurteilung ist die nähere Umgebung.
- Das geplante Wohngebäude darf eine maximale Grundfläche von 125 m² nicht überschreiten. Es werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
- Der Stellplatzbedarf wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Stellplätze dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.
- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des Gebäudes 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.). Lichtgräben sind ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
- Garten- und Erschließungsflächen
Wege-, Platz und Terrassenflächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und wasserdurchlässig herzustellen. Je angefangene 200 m² Gartenfläche ist ein Baum gem. Artenliste 1 zu pflanzen.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  bestehende Flurstücksnummer (z.B. 39/1)
-  bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer (z.B. 4)
-  Bäume Bestand

D HINWEISE DURCH TEXT

- Die Zufahrt zum Gebäude auf Fl.-Nr. 39/1 erfolgt über die Gemeindestraße Fl.-Nr. 63/1, die Zufahrt zum Gebäude auf Fl.-Nr. 39 Tfl. erfolgt über die Gemeindestraße Fl.-Nr. 37.
- Bodenfunde
Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Alllasten und schädliche Bodenveränderungen
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Rosenheim zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).
- Schutz des Oberbodens
Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
- Wasseranschluss, Abwasserbeseitigung
Mit Ausnahme reiner Nebenanlagen ist jedes Gebäude an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Neue Gebäude sind an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Babensham anzuschließen.
- 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“ (TRENGW) einzuhalten.
Soll von der TRENGW 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.

8 Starkniederschläge
Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind stärker in den Focus 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 Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Wohngebäude 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. (<http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.de>)

9 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.

10 Sparten
Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

11 Geruchsemissionen
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und in guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

12 Förderung regenerativer Energien
Es wird empfohlen sich mit dem Landratsamt über die Möglichkeiten des Einsatzes von erneuerbaren Energien zu informieren.

13 Ermittlung der Ausgleichsfläche
Das neue Baugrundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 700 m². Der Eingriff erfolgt in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I. Es wird ein niedriger Versiegelungsgrad festgelegt, Typ B. Daraus ergibt sich ein Faktor von 0,2 bis 0,5. Bei einem Kompensationsfaktor von 0,5 ist eine Ausgleichsfläche in Größe von 350 m² nachzuweisen. Der Ausgleich erfolgt im Umgriff der Einbeziehungssatzung, s. dazu A Festsetzungen durch Planzeichen Pt. 3.

14 Grenzabstände
Für die Ausgleichsfläche gelten die gesetzlichen Regelungen für Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken, gem. AGBGB, Art. 48 Abs.1.

E VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Babensham hat in der Sitzung vom **20.05.2021** die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Schambach Süd“ beschlossen
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2021 bis 22.11.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2021 bis 22.11.2021 zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.08.2021 beteiligt.

4 Der Gemeinderat der Gemeinde Babensham hat mit Beschluss vom 16.12.2021 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.08.2021, geändert bzw. ergänzt am 16.12.2021 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

Siegel

Josef Huber
1. Bürgermeister

Gemeinde Babensham



Einbeziehungssatzung „Schambach Süd“

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich der Grundstücke Fl.-Nr. 39 Tfl. und 39/1, Gemarkung Schambach,

M 1:1000

PLANVERFASSER

JS
STEPHAN JOCHER
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

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

26.08.2021, geä. / erg. 16.12.2021