



PROJEKTNR: 19-013

**Neuaufstellung
„K 4 – Klosterbeuren West“**

Landkreis Unterallgäu

**Markt Babenhausen
Marktplatz 1
87727 Babenhausen**



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Entwurf

DATUM

19.01.2022

SATZUNG

des Marktes Babenhausen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „K4 – Klosterbeuren West“

Die Marktgemeinde Babenhausen erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist –

den **Bebauungsplan**

„K 4 – Klosterbeuren West“ als **Satzung**.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „K 4 – Klosterbeuren West“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung (M 1 : 1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 19.01.2022.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - Anlage 1: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fläche mit Fl.-Nr. 5190, Gemarkung Babenhausen vom 19.01.2022
 - die Begründung, in der Fassung vom 19.01.2022. mit folgenden Anlagen:
 - o Anlage 1: Bestandssituation/ rechtsgültiger Planstand sowie naturschutzfachliche Eingriffsregelung zur Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfes vom 19.01.2022
 - o Anlage 2: Baugrunderkundung Erschließung Klosterbeuren „West“ vom 20.08.2019, GEO-CONSULT Allgäu GmbH, Projektnummer: G-250519
 - o Anlage 3: Machbarkeitsstudie „Erschließung Baugebiet Klosterbeuren“ vom November 2019 – aktualisiert März 2022 Planungsbüro Bauen und Umwelt, Beratende Ingenieure, Dipl.-Ing. FH Kurt Seeler
 - o Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „K4 – Klosterbeuren West“ in der Marktgemeinde Babenhausen vom 23.03.2022, ACCON GmbH

- Anlage 5: Wohnbaulandbedarfsanalyse des Marktes Babenhausen 2020, Markt Babenhausen mit Stand vom 17.02.2021

- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit Fl.- Nrn. 3, 13 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit Fl.- Nrn. 24, 66/2, 66/6, 712/1, 713 und 751/1, jeweils der Gemarkung Klosterbeuren.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

2.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Geschoßflächenzahlen (GFZ) sowie durch die Gesamt- und Wandhöhen (GH bzw. WH) bestimmt.

Die bis zu 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zugelassen.

- 3.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe und die Oberkante der Dachhaut am First (Gesamthöhe) bzw. bei der traufseitigen Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.

- 3.3 Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenzen.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

- 4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen:

- (a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,30 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Bezugshöhe ist dabei die Oberkante (OK) Mitte der angrenzenden Fahrbahn in senkrechter Einmessrichtung.

Ausgenommen davon sind die Bauparzellen P1 – P3 in MI 4 und MI 5. Dort sind die maximalen Höhen im Bauantragsverfahren im Detail festzulegen.

- (b) Von der festgesetzten Höhenlage der baulichen Anlage kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das städtebauliche Konzept bzw. das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.
 - c) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten (davon ausgenommen sind die Geländeänderungen im Zuge der Niederschlagswasserbeseitigung). Abgrabungen zur Freilegung eines Kellergeschosses sowie zum Zweck der teilweisen Freilegung eines Kellergeschosses sind unzulässig.
- 4.4 Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen. Bestandsschutz bleibt davon unberührt.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer, jeweils mit der in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigung zugelassen.
- 5.2 Dächer sind jeweils symmetrisch und mit beidseits gleicher Dachneigung auszubilden.
- 5.3 Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.4 Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende Materialien unzulässig. Die Dacheindeckung ist aus einheitlichen, gleichartigen Materialien nur in naturroten, braun-roten bzw. grauen Farbtönen auszuführen. Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung.
- 5.5 Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Dachgaube zulässig. Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 5.6 Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht gestattet, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- 5.7 Nebenfirstrichtungen sind zulässig, sie sind mit einem Giebel abzuschließen.
- 5.8 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente und glänzenden Oberflächen (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung) unzulässig.
- 5.9 Quadratische Gebäude-Grundrisse sind unzulässig.
Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden. Die längere Seite bzw. Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 20 % länger als die kürzere bzw. Giebelseite ausgeführt werden.
- 5.10 Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

§ 6 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2 Garagen können an der Grundstücksgrenze stehen, sofern sie nicht von den Festsetzungen Ziffer 6.1 abweichen.
- 6.3 Die Errichtung von Garagen ist nur in einem Abstand von mindestens 5 m zu der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie zulässig (Mindesttiefe der Besucherstellplätze).
- 6.4 Die Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden darf traufseitig max. 3,00 m sowie die Firsthöhe max. 5,00 m über OK der zugeordneten Erschließungsstraße (Bezugshöhe: OK Mitte der unmittelbar angrenzenden Fahrbahn, senkrecht gemessen) betragen. Abweichend von den Hauptgebäuden sind bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden auch Flachdächer zugelassen, dabei darf die Wandhöhe mit Attika max. 3,50 m betragen.
- 6.5 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen bei Flachdächern um max. 0,50 m überragen, sofern sie einen Abstand von min. 1,00 m zu deren Außenkante einhalten. Sie dürfen keine blendende Wirkung aufweisen.
- 6.6 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² müssen einen, Einheiten über 50 m² müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Garagenvorplätze werden nicht als Stellplätze angerechnet.
- 6.7 Offene Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

§ 7 Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante Straßenrand nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszubilden. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken. Einfassungen aus Pflaster- und Randsteinen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 15 cm zulässig.
- 7.2 Mauern und blickdichte Zäune sind zu den öffentlichen Erschließungsstraßen unzulässig.
- 7.3 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- 7.4 Einfriedungen in Form von Erdwällen oder durchgehenden Gartenmauern sind im gesamten Plangebiet nicht erlaubt.
- 7.5 Im MI 4 und 5 (auf der Fl.-Nr. 751/1 / Parzellen P1 und P3) sind im Abstand von 5 m zum Gewässerrand des kleinen Wiesenbaches keine Einfriedungen zulässig.
- 7.6 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

§ 8 Immissionsschutz

- 8.1 Lärmschutzwand: Zum Schutz vor Schallimmissionen durch den Parkierungsverkehr auf dem geplanten Parkplatz des Dorfgemeinschaftshauses, ist am östlichen Rand des Parkplatzes eine mindestens 2,60 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Die Wand ist geschlossen und straßenseitig (Reichauer Straße) hochabsorbierend auszuführen (Reflexionsverlust mind. 8 dB, Absorptionskoeffizient $\alpha = 0,84$ bei 500 Hz).
- 8.2 An Teilen des Baufensters auf dem Flurstück-Nr. 3 (Feuerwehrhaus) können die Vorgaben der TA Lärm aufgrund der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses im Nachtzeitraum nicht eingehalten werden. Am neuen Feuerwehrhaus dürfen keine offenbaren Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume) vorhanden sein. Soweit in diesen Räumen Fenster zu Belichtungszwecken erforderlich sind, sind diese als nicht offenbar auszuführen. Die Belüftung dieser schutzbedürftigen Räume ist über eine schallgedämmte Lüftungsanlage sicherzustellen. Weiterhin können betroffene Immissionsorte durch die Installation einer Vorverglasung / vorgehängten Fassade geschützt werden. Diese muss einem Abstand von mindestens 55 cm zum Immissionsort ausweisen, um den Anforderungen der TA Lärm, Anlage 1.3 zu entsprechen.
- 8.3 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, welche folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten :

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	2
50	4
55	7

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Wenn auf dem Nachbargrundstück noch kein Gebäude vorhanden ist, ist für das künftige Nachbargebäude ein Abstand von mindestens 3 m zur gemeinsamen Grenze anzunehmen.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

§ 9 Grünordnung

- 9.1 Private Flächen die nicht überbaut oder anderweitig, beispielweise in der Funktion als Zufahrt oder Stellplätze versiegelt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei sind Steinschottergärten oder aus Schroppenschüttungen bestehende Oberflächen in Hausvorbereichen oder Hofräumen zur öffentlichen Erschließungsstraße hin nicht zulässig. Wenn sie im straßenabgewandten Teil des Grundstückes angelegt werden sollen, so sind sie bei der GRZ-Ermittlung zu berücksichtigen.
- 9.2 Zur Baugebietsein- und -durchgrünung sind in den Baugebieten pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (z. B. Obstbaum) und drei heimische Sträucher innerhalb der privaten Grünflächen zu pflanzen.
- 9.3 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist auf min. 50 % dieser Fläche, eine artenreiche Heckenstruktur als Ortsrandeingrünung zu pflanzen und zu entwickeln. Dabei sind ausschließlich heimische Arten und deren Wildformen, das heißt keine Sortenzüchtungen, zu verwenden. Mindestpflanzgröße: vStr. 60-100 (Auf die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" wird verwiesen)
- 9.4 Im öffentlichen Straßenraum sowie auf den öffentlichen Grünflächen sind auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen heimische hochstämmige Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsordnung

gemäß der Artenliste (Ziffer 1 der Hinweise durch Text) zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße beträgt: 3xv. Hochstämme 16-18 cm Stammumfang.

- 9.5 Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Die festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind zeitnah nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.

§ 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 10.1 Für die Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 2.545 m² erforderlich (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 - 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG).
- 10.2 Dieser Kompensationsflächenbedarf wird zum einen (698 m²) gebietsintern auf den entsprechend gekennzeichneten privaten Flächen am südlichen Rand des Geltungsbereiches entlang des kleinen Wiesenbaches abgewickelt, zum anderen auf einer gebietsexternen Fläche des Marktes Babenhausen zugeordnet bzw. auf dieser festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nrn. 5190 (1.847 m²) (Gmkg. Babenhausen). Auf die anhängige Plandarstellung mit den Bezeichnungen „Anlage 1: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 5190“, welcher Bestandteil dieser Satzung ist, sowie auf die entsprechende Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung innerhalb der Begründung, wird verwiesen.
- 10.3 Die gebietsinterne Kompensationsfläche ist auf der Bebauungsplanzeichnung dargestellt. Entlang des kleinen Wiesenbach soll der Gehölzbestand durch autochthone Strauchpflanzungen ergänzt werden. Die übrigen Flächen sind als Hochstaudensäume und extensives Grünland zu entwickeln.
- 10.4 Die Herstellung der innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Ausgleichsfläche hat zeitnah, jedoch spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.
- 10.5 Die Herstellung der festgesetzten gebietsexternen Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit Fl.-Nrn. 5190 wurde bereits vollzogen.

§ 11 Behandlung von Niederschlagswasser

- 11.1 Der Anteil der versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken ist so gering wie möglich zu halten.
- 11.2 Sämtliche Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellflächen auf Privatgrundstücken sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien / sickerfähigem Belägen (z. B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden. Als fachliche Grundlage heranzuziehen ist das DWA-Merkblatt M 153. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung hat die Ausbildung der Beläge und die Abführung des Oberflächenwassers entsprechend der gesetzlichen Regelungen und gültigen Richtlinien zu erfolgen (z. B. Sammeln von Oberflächenwasser, Abscheiden wassergefährdender Stoffe, ...).
- 11.3 Das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten / befestigten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist über Rückhaltezysternen dem Regenwasserkanal zuzuführen. Auf jedem Baugrundstück ist hierfür seitens des Marktes Babenhausen eine Rückhaltezysterne mit einem Mindestrückhaltevermögen von 2,00 m³ zu erstellen

und diese von den Grundeigentümern dauerhaft zu erhalten. Die Zuleitung zum Regenwasserkanal ist auf 0,3 l/s – 0,4 l/s zu drosseln. Das über das Rückhaltevolumen hinaus gehende Volumen kann von den jeweiligen Eigentümern z. B. für die Gartenbewässerung herangezogen werden.

- 11.4 Das dem Regenwasserkanal zugeführte Niederschlagswasser ist über das Regenrückhalte- bzw. Sickerbecken im Osten des Grundstückes Fl.-Nr. 751/1 zurückzuhalten bzw. soweit möglich zu versickern. Als fachliche Grundlage ist das DWA-Merkblatt M 153 und das DWA-Arbeitsblatt A 117 heranzuziehen. Das Regenrückhalte- bzw. Sickerbecken ist in Erdbauweise auszubilden.
- 11.5 Als Überlauf bzw. Vorfluter dieses Regenrückhalte- bzw. Sickerbecken dient der kleine Wiesenbach, welcher in den Klosterbeurer Bach mündet.
- 11.6 Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen in öffentliche Straßen- und Straßennebenflächen, etc. ist unzulässig.
- 11.7 Keller deren Gründungssohle unterhalb 558,3 m üNN zu liegen kommen, sind wasserdicht auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern. Kellerfenster und Türen sind hochwassersicher auszuführen. Lichtschächte sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.
- 11.8 Um einen Rückfluss von Abwässern in die Gebäude zu verhindern ist in jedem Gebäude eine entsprechende Sicherung (Rückstauklappe) einzubauen.

§ 12 Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz / Pkw – Stellplätze

Die Flächen sind mit sickerfähigen Belägen oder wasserdurchlässigen Materialien (z. B. sickerfähiges Pflaster, Rasenfugen, wassergebundene Decke) auszubilden.

§ 13 Bauverpflichtung

- 13.1 In den Gebieten MI 1 bis MI 3 / *MI 1 bis MI 5* muss jeder Bauwerber spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung der Erschließung mit dem Bau des Hauptgebäudes begonnen haben. Andernfalls fällt das erworbene Baugrundstück zu den gleichen Konditionen an den Markt Babenhausen zurück. Diese Auflage wird in den notariellen Verkaufsurkunden fixiert und im Vorgriff auf noch zu erlassende Bescheide nach § 176 BauGB an dieser Stelle signalisiert.
- 13.2 In den Gebieten MI 1 bis MI 3 / *MI 1 bis MI 5* muss jeder Bauwerber spätestens innerhalb von 5 Jahren nach Fertigstellung der tiefbaulichen Erschließungsanlagen das Hauptgebäude fertiggestellt haben.

§ 14 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT

1 Artenauswahl / Vorschlag für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Bäume 1. Wuchsordnung

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus,
Spitz-Ahorn	A. platanoides, auch Sorten „Allershausen“ und „Cleveland“
Winter-Linde	Tilia cordata, auch Sorten „Greenspire“ und „Erecta“
Sommer-Linde	T. platyphyllos

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-, Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus auch Sorte „Schloss Tiefurt“
Mehlbeere	Sorbus aria, auch Sorte „Magnifica“
Eberesche	Sorbus aucuparia

Hinweis: Bei den zulässigen Sorten handelt es sich um bewährte, widerstandsfähige Sorten, welche sich für die Straßenraumbepflanzung besonders gut eignen.

Obstbäume

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus communis

sowie weitere heimische Obstsorten

Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche, Roter Hartriegel	Cornus mas, C. sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Hunds-Rose	Rosa canina
Rosen div. Arten	Rosa spec. (heimische Arten)
Kreuzdorn	Rhamnus catartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner-Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger-Schneeball	Viburnum lantana

2 Denkmalschutz

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler (*Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ursus*) zu vermuten sind, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 DSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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 Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

3 Brandschutz und Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentl. Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW

4 Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeit, Rettungswege der Feuerwehr

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Der Hydrantenabstand sollte nach Fachinformation des Landesfeuerwehrverbandes nicht überschritten werden. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen. Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" zu berücksichtigen und zu kennzeichnen.

5 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden oder Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

6 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Von einer Bebaubarkeit des Plangeländes kann ausgegangen werden. Dennoch wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen auch hinsichtlich des Grundwassers bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen.

Bei der Baugrunduntersuchung (vgl. Bericht vom 20.08.2019, GeoConsult) wurde kein Grundwasser angetroffen. Der höchste Grundwasserspiegel liegt im südlichen Bereich des Baugebietes ca. bei Kote 557,8 mNN.

Aufgrund geringer Durchlässigkeit der anstehenden Tertiärsande wird für Gebäude deren Gründungssohle oberhalb Kote 558,3 müNN zum Liegen kommt, die Anlage einer Ringdrainage um die Gebäude empfohlen. Auf eine ausreichende Entwässerungsmöglichkeit des Kieskoffers unter der Bodenplatte in die Ringdrainage ist zu achten.

7 Abwasserbeseitigung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) hingewiesen.

8 Gewässer und Hochwasser-/Überflutungsschutz

Für den Gewässer und Hochwasserschutz wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten ist das DWA Merkblatt M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen", das DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“.

9 Niederschlagswasserbehandlung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE). Ferner gilt zu beachten, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke anzuwenden sind.

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

10 Lärmschutz und Landwirtschaftliche Immissionen

Luftwärmepumpen:

Hinweise zu einer nachbarverträglichen Verwendung von Luftwärmepumpen als zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizungssystem werden in der Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ gegeben. Dieses Faltblatt kann von jedem Bauwerber entweder dort direkt angefordert werden oder liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

Dorfgemeinschaftshaus / Fl.-Nr. 3:

Das Dorfgemeinschaftshaus ist so zu betreiben, dass die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm erfüllt werden und keine Konflikte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung auftreten. Besonders während des sensiblen Nachtzeitraums ist sicherzustellen, dass keine Konflikte durch Kommunikationsgeräusche im Freien, Parkierungsverkehr etc. auftreten.

Bei Ausweisung weiterer Stellplätze auf dem Flurstück-Nr. 3, ist eine schalltechnische Untersuchung notwendig welche sicherstellt, dass die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm eingehalten werden.

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Maßgebend ist hierbei die zum Zeitpunkt der Genehmigung, in den Bayrischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) baurechtlich eingeführte Version der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Landwirtschaft:

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten wie früh morgens oder spätabends auftreten) einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Einwirkungen durch die Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere die damit verbundenen Immissionen wie Geräusche, Gerüche (z. B. Rinderhaltung, Fahrsilos oder Güllegruben) wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke anfallen, sowie die von läutenden Kirchenglocken ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden.

Das Dorfgemeinschaftshaus ist so zu betreiben, dass die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erfüllt werden und keine Konflikte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung auftreten. Besonders während des sensiblen Nachtzeitraums ist sicherzustellen, dass keine Konflikte durch Kommunikationsgeräusche im Freien, Parkierungsverkehr etc. auftreten.

Bei Ausweisung weiterer Stellplätze auf dem Flurstück-Nr. 3, ist eine schalltechnische Untersuchung notwendig welche sicherstellt, dass die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Maßgebend ist hierbei die zum Zeitpunkt der Genehmigung, in den Bayrischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) baurechtlich eingeführte Version der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

11 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt. Um ausreichend Baumbepflanzungen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

12 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

13 Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Memmingen beantragen.

14 Stellplätze

Bezüglich Stellplätzen ist die Satzung des Marktes „über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen“ anzuwenden bzw. einzuhalten.

15 Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Vermessung und Geoinformation). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

VERFAHRENSVERMERKE

für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „K4 – Klosterbeuren West“ in Babenhausen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktrat Babenhausen hat in seiner Sitzung vom 26.06.2019 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „K4 – Klosterbeuren West“ in Babenhausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom 08.07.2019 ortsüblich sowie durch Veröffentlichung auf der Website der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen, bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB), sowie der **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Marktrat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 11.11.2020 vom 26.11.2020 bis 08.01.2021 im im Bauamt der VG Babenhausen (Erdgeschoss) vorgehalten.

Außerdem wurde in dieser Sitzung der Aufstellungsbeschluss aktualisiert und die Änderung des Verfahrens beschlossen.

Des Weiteren wurde der vom Marktrat mit Sitzung vom 11.11.2020 gebilligte Vorentwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom 11.11.2020) auf der gemeindlichen Website (www.babenhausen-schwaben.de) eingestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 16.11.2020 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Marktrat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 19.01.2022 vom __.__.2022 bis __.__.2022 im Bauamt der VG Babenhausen (Erdgeschoss) öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Marktrat mit Sitzung vom 19.01.2022 gebilligte Entwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom 19.01.2022) auf der gemeindlichen Website (www.babenhausen-schwaben.de) eingestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom __.__.2022 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Marktgemeinde Babenhausen hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Markrates vom xx.yy.2022 den Bebauungsplan „K4 – Klosterbeuren West“ mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom xx.yy.2022 als Satzung beschlossen.

Babenhausen, den

(Siegel)

.....
Otto Göppel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 17), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis 33), in der Fassung vom __.__.2022 dem Beschluss des Marktrates vom __.__.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Babenhausen, den

(Siegel)

.....

Otto Göppel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2022.

Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.

Markt Babenhausen, den

(Siegel)

.....
Otto Göppel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner