



PROJEKTNR: 23-014

## 4. Änderung des Bebauungsplanes "B 6 - Ost"

Landkreis Unterallgäu

Markt Babenhausen

Marktplatz 1

87727 Babenhausen



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
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](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

---

INHALT

**Festsetzungen durch Text**

Entwurf

DATUM

20.03.2024

## SATZUNG

### des Marktes Babenhausen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes "B 6 - Ost"

Die Marktgemeinde Babenhausen erlässt - gemäß der §§ 1, 2, 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung 1990 – (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (**GO**) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) -

die 4. Änderung des Bebauungsplanes  
„B 6 - Ost“ als Satzung.

#### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „B 6 - Ost“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung mit Legende in der Fassung vom xx.yy.2024, redaktionell geändert / angepasst am xx.yy.2024.
- 1.2 Für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „B 6 - Ost“ werden die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „B 6 - Ost“ aus dem Jahr 2022 und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „B 6 - Ost“ aus dem Jahr 1971 durch die getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich dieser 4. Änderung vollständig ersetzt.
- 1.3 Beigefügt sind:
  - die Begründung, in der Fassung vom 20.03.2024, redaktionell geändert / angepasst am xx.yy.2024;
  - der Artenschutzrechtliche Beitrag - Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen, Gebäudebrüter und potenzielle Quartierstrukturen, Geplanter Abriss eines bestehenden Gebäudes, Krumbacher Str. 6, 87727 Babenhausen, Ute Herr, Dipl.-Ing. (FH), Stand: 01.12.2021.
  - der Artenschutzrechtliche Beitrag - Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen, Gebäudebrüter und potenzielle Quartierstrukturen, Geplanter Abriss von Gebäuden, Krumbacher Str. 6 87727, Babenhausen, Ute Herr, Dipl.-Ing. (FH), Stand: 14.08.2023.
  - Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „B 6 - Ost“ bzw. dem Neubau eines Lebensmittelmarktes in der Marktgemeinde Babenhausen, Landkreis Unterallgäu, Ing.-Büro Kottermair GmbH; Stand: 29.02.2024
- 1.4 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 316, 316/1 und 316/2, jeweils der Gemarkung Babenhausen sowie jeweils Teilflächen der Krumbacher Straße mit Fl.-Nrn. 838, 838/2 und 838/3.

## § 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Baunutzungs-verordnung (BauNVO) festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (SO GEH).
- 2.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal einer Zufahrt, Stellplätzen, Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder und der Versorgung dienenden Nebenanlagen zulässig.

## § 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche (Nutzfläche Verkauf) für Lebensmittel und Getränke von maximal 1.200 m<sup>2</sup>.
- 3.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
- 3.3 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 3.4 Die maximale Wand- und Gesamthöhe beträgt 6,80 m.  
Die festgesetzte maximale Wand- und Gesamthöhe ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.  
Die maximal zulässige Wandhöhe hat entlang der Nordseite des Gebäudes zu liegen.
- 3.5 Technisch erforderliche Dachaufbauten bzw. untergeordnete Bauteile wie Kamine, Lüfter und Ähnliches sind von den vorgenannten Höhenfestsetzungen ausgenommen, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.
- 3.6 Bauteile und Aggregate auf dem Dach, wie Wärmepumpen, Rückkühler und deren Einhausungen, sind auf der Dachfläche bis zu einer maximalen Höhe / Oberkante von 7,20 m zulässig. Die Höhe / Oberkante wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zur Oberkante des Bauteiles / Aggregates.
- 3.7 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3.8 Die jeweils eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
- 3.9 Höhenlage der baulichen Anlagen
  - 3.9.1 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf maximal auf der in der Planzeichnung eingetragenen Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) liegen.
  - 3.9.2 Von der festgesetzten Höhenlage der baulichen Anlagen kann in begründeten Fällen eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das städtebauliche Konzept sowie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

#### § 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Länge des Gebäudes darf über 50 m betragen.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.  
Innerhalb der dargestellten Baugrenzen sind alle baulichen Anlagen zulässig.  
Außerhalb der dargestellten Baugrenzen sind maximal eine Zufahrt, Stellplätze, Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder und der Versorgung dienende Nebenanlagen (z. B. Trafo) zulässig
- 4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

#### § 5 Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 2° und 10° zulässig.  
Das Gefälle der Dachneigung hat von Norden in Richtung Süden zu verlaufen.
- 5.2 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente und Baustoffe, Anstriche in unnatürlich wirkenden, grellen und kontrastierenden Farben sowie glänzende Oberflächen unzulässig. Glas als Material bleibt davon unberührt, ebenso Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung.

#### § 6 Werbeanlagen

- 6.1 Es ist maximal eine freistehende Werbeanlage mit den maximalen Abmessungen von 2,40 m Breite und 6,00 m Höhe an dem in der Planzeichnung markierten Standort an der Krumbacher Straße zulässig. Fahnenmasten sind nicht zulässig.
- 6.2 Die beabsichtigte Werbeanlage muss als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.
- 6.3 Werbeanlagen am Gebäude haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Proportion und in der Anordnung der gegebenen Architektur unterzuordnen sowie dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anzupassen und sind in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Die Werbeanlagen am Gebäude dürfen maximal ein Viertel der jeweiligen Fassade einnehmen.
- 6.4 Unzulässig sind bewegte Schriftbänder sowie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sowie Werbeanlagen, die in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

#### § 7 Stellplätze

- 7.1 Es gilt die jeweils gültige Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Marktgemeinde Babenhausen.

*Hinweis: Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ist je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Verkauf) ein Stellplatz nachzuweisen und zusätzlich hiervon 75 % für Besucher.*

## § 8 Einfriedungen

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Krumbacher Straße hin sind Einfriedungen nicht zulässig.

## § 9 Geländemodellierung

Das modellierte Gelände ist an das Niveau des festgesetzten Höhenbezugspunktes des geplanten Gebäudes, das bestehende Gelände, an das Nachbargelände, die internen Erschließungsflächen in ebener Ausführung oder durch flach geneigte Böschungen anzupassen.

## § 10 Sichtdreiecke

- 10.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen bzw. Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen, Stellplätzen, usw. ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 2,25 m Höhe freizuhalten.
- 10.2 Die innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke vorhandenen vier Stellplätze sind aufzulösen, zu entsiegeln und als niedrig wüchsige, arten- und blütenreiche, das Sichtfeld nicht einschränkende Grünflächen anzulegen.

## § 11 Grünordnung und Artenschutz

- 11.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit nach Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 1 BNatSchG.
- 11.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (wie z. B. Fassadenbegrünungen, mit zusätzlichem Hinweis Grünfläche) sind als unversiegelte Vegetationsflächen durch Bepflanzung und/oder Ansaat flächig zu begrünen und in dieser Weise dauerhaft zu unterhalten. Kies- und Schotterflächen sowie Abdeckungen aus Folien, Textilgeweben, etc. sind nicht zulässig. Abdeckungen mit Rindenmulch ohne Bepflanzung sind ebenfalls nicht zulässig. Mit Ausnahme einer freistehenden Werbeanlage an dem in der Planzeichnung markiertem Standort sind bauliche Anlagen - auch verfahrensfreie - nicht zulässig.
- 11.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit zusätzlichem Hinweis Grünfläche) und der Kennzeichnung „Ansaat Wiese“ ist als unversiegelte Vegetationsfläche durch Ansaat mit einer arten- und blütenreichen Wiesen- bzw. Rasen-Saatgutmischung auf einem mageren Substrat flächig zu begrünen und in dieser Weise dauerhaft zu unterhalten. Kies- und Schotterflächen sowie Abdeckungen aus Folien, Textilgeweben, etc. sind nicht zulässig. Abdeckungen mit Rindenmulch ohne Bepflanzung sind ebenfalls nicht zulässig. Bauliche Anlagen - auch verfahrensfreie - sind hier nicht zulässig.  
Herstellung und Pflege der Flächen siehe Ziffer 10.10 „Grünordnung und Artenschutz“ der Begründung;
- 11.4 Die Pflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist bindend vorgeschrieben. Der Standort kann um bis zu 3 m verschoben werden, wenn dies aus bautechnischen Gründen bzw. aufgrund des Verlaufs von Leitungen erforderlich ist oder wenn dies hierdurch eine gestalterische Verbesserung erreicht wird.  
Verwendung der Bäume gemäß der Artenliste Bäume (Ziffern 4.1 und 4.2 der Hinweise durch Text)  
Die Mindestpflanzgröße und -qualität für Baumpflanzungen beträgt: Hochstamm 3xv. mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm

- 11.5 Für die zu pflanzenden Bäume hat der durchwurzelbare Standraum mindestens 12 m<sup>3</sup> zu betragen. Der Standraum ist mit geeignetem (im Parkplatzbereich teils auch überfahrbaren) Pflanzsubstrat zu befüllen.
- 11.6 Die Wandstücke der Südfassade sind mit geeigneten Klettergehölzen vollumfänglich und flächig zu begrünen.
- 11.7 Sämtliche Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen (u. a. mit o. g. Klettergehölzen entlang der Südfassade des Gebäudekörpers) haben spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen.
- 11.8 Die festgesetzten Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall ist in der folgenden Vegetationsperiode eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- 11.9 Die vorhandenen Nistkästen sind abzuhängen und in direktem Umfeld an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen bzw. in gleicher Anzahl und vergleichbarer Ausführung zu ersetzen.

## § 12 Fläche und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

- 12.1 Zum Ausgleich der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein Ausgleichsflächenbedarf gemäß Baugesetzbuch und Naturschutzrecht (§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG i.V.m.) von 5.922 Wertpunkten zu erbringen.  
Der Ausgleichsumfang wird der Ökokontofläche „Eichberg“ der Fürst Fugger Babenhausen Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe e.G., Fl.-Nr. 286, Gemarkung Winterrieden, zugeordnet und auf dieser erbracht.  
Entwicklungsziel der Ökokontofläche: Eichen-Hainbuchenwälder frischer bis staunasser Standorte (L11), Buchenwälder basenreicher Standorte (alte Ausprägung (L241 – 9130) / Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (W12).

## § 13 Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie deren Entwässerung

- 13.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 13.2 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Drainpflaster, Sickerpflaster) zu befestigen.
- 13.3 Die Entwässerung der Zufahrten und Stellplätze hat möglichst oberflächennah in die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit zusätzlichem Hinweis Grünfläche) zu erfolgen.
- 13.4 Die Entwässerung der privaten Zufahrten und Stellplätze in öffentliche Flächen (Straßen und Straßenebenenflächen, Bundesstraße B 300, etc.) ist nicht zulässig.
- 13.5 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst vollständig und möglichst flächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Für Niederschlagswasser, welches aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nachweislich nicht versickert werden kann (Baugrundgutachten!), sind ausreichend große, weitest möglich sickerfähige Rückhalteeinrichtungen (z. B. Mulden, Rigolen) zu schaffen und der Notüberlauf an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.  
Die Dimensionierung und Anordnung der Rückhalte- / Versickerungsanlagen hat im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erfolgen.

## § 14 Immissionsschutz

- 14.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand hat eine Höhe von mindestens 3 m, eine Länge von mindestens 6 m in westlicher Verlängerung des Gebäudes und ein Flächengewicht von mindestens 40 kg / m<sup>2</sup> aufzuweisen. Die Wand ist lückenlos geschlossen herzustellen und mit dem Gebäude lückenlos zu verbinden.
- 14.2 Die Schalleistungspegel von Außenaggregaten auf dem Dach dürfen folgende Werte nicht überschreiten:  
Wärmepumpen mit jeweils  $L_{WA} = 81,0$  dB (A) insgesamt 2 Stück  
Rückkühler mit jeweils  $L_{WA} = 69,0$  dB (A) insgesamt 2 Stück
- Außenaggregate auf dem Dach sind dreiseitig einzuhausen, wobei die Öffnung nach Süden zeigt. Dabei ist die Wand 1,5 m höher als die Aggregathöhe zu errichten und lückenlos geschlossen herzustellen.
- 14.3 Die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Rahmen des Bauvollzugs über einen geeigneten schalltechnischen Nachweis zu erbringen, der zum jeweiligen Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.

## § 15 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

## Hinweise durch Text

### 1 Bodenbeschaffenheit, Baugrund, Bodenschutz

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ liegt ein Geotechnischer Bericht mit Stand vom 05.03.2021 vor. Die Ergebnisse zur Bodenbeschaffenheit sind in nachfolgender Tabelle stark verkürzt zusammengefasst.

Schichten	Tiefe in m	Bodenart	Tragfähigkeit	Durchlässigkeit
Mutterboden	0,10 - 0,40			
Lößlehm	3,20 - 3,80	Schluff schwach tonig bis tonig	gering bis mäßig	schwach durchlässig
Verwitterungs- kies	3,20 - 5,10	Fein- bis Grobkies schluffig	mäßig	Schwach durchlässig
Terrassensand	nur bereichsweise anstehend			
Terrassenkies	4,90 - 6,0 Bohrendtiefe	Fein- bis Grobkies gering bis schwach schluffig	gut	durchlässig bis schwach durchlässig je nach Fein- kornanteil

Gemäß dem Geotechnischen Bericht wurden Proben des natürlich anstehenden Bodens auf die Parameter des Bayerischen Verfüll-Leitfadens untersucht. Alle Proben sind den Untersuchungen zufolge frei von Schadstoffen. Es wird eine Zuordnung Z0 nach dem Bayerischen Verfüll-Leitfaden eingehalten. Auch die Probe einer Auffüllung war frei von Schadstoffanreicherungen.

Im Bereich der Bestandsgebäude, die abgebrochen werden, ist mit Auffüllungen zu rechnen. Es wird empfohlen, beim Antreffen von aufgefüllten Böden, diese sortenrein auszuheben und gemäß der LAGA PN98 zu beproben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich unerkannte Schadstoffherde auf dem Gelände befinden.

Da das Gelände eine alte Gärtnerei ist, sollte vor einer Verwertung des Mutterbodens der Boden auf eventuelle Schadstoffe (Pestizide, ...) hin untersucht werden.

Altlasten und/oder Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Planungsgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Das Wasserwirtschaftsamt weist in seiner Stellungnahme vom 28.12.2024 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ darüber hinaus auf Folgendes hin:

*„Aufgrund der Nutzung als ehemaliges Gärtnereigelände können etwaige Untergrundverunreinigungen, insbesondere durch Pestizide jedoch nicht generell ausgeschlossen werden. Für den Fall, dass im Zuge durchzuführender Erdarbeiten für die neue Wohnbebauung schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen (schadstoffbelastetes Auffüllmaterial) festgestellt werden, sind unverzüglich der amtliche Sachverständige am Wasserwirtschaftsamt Kempten sowie das Landratsamt Unterallgäu (SG 31, Bodenschutz) hiervon zu informieren. Die weiteren Erdarbeiten sind sodann von einem hinzugezogenen qualifizierten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren.“*

*Im Zuge von Erdbaumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist nach erfolgter abfallwirtschaftlicher Klassifikation mittels Haufwerksbeprobung (Deklarationsanalyse zzgl. Pflanzenschutzmittel) unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien (TR LA-GA M20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, fortgeschriebener Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen - LVGBT) wiederzuverwerten. Sofern aufgrund des Belastungsgrades oder der festgestellten Abfallzusammensetzung eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material ordnungsgemäß abfallrechtlich zu beseitigen bzw. zu entsorgen.“*

*Anfallender Ausbauasphalt ist gemäß den Vorgaben des LfU-Merkblattes Nr. 3.4/1 „Umweltfachliche Beurteilung der Lagerung, Aufbereitung und Verwertung von Straßenaufbruch - Stand 01.03.2019 zu verwerten bzw. zu entsorgen. Beton-/Ziegelbruch aus dem Gebäuderückbau ist vorrangig einer zugelassenen Recyclinganlage zuzuführen und unter Beachtung der Vorgaben des bayerischen RC-Leitfadens zu verwerten.“*



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.

## 2 Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung

### Grund- und Oberflächenwasser

Bei den Sondierungen im Zuge der Erstellung des Geotechnischen Berichts am 13.01.2021 wurde bis in eine Endtiefe von 6 m kein Grundwasser festgestellt. Nach lang anhaltenden Niederschlägen ist in den Lößlehmen, der Verwitterungsdecke sowie in den Terrassenablagerungen mit Schichtenwasser zu rechnen. Das Schichtenwasser kommt in einem diffusen Adern- und Rinnensystem vor.

Dem Bauherrn wird daher empfohlen, zur Eigenvorsorge Objektschutzmaßnahmen zu ergreifen (z. B. wasserdichte Bauausführung mit z. B. wasserdichten Kellern, Kelleröffnungen, Lichtschächten, Zugängen, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc..

Bezüglich möglicher Gefährdungspotenziale durch Wasser wird auf die Beachtung

- des DWA-Themenheftes T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge",
- des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen",
- DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“
- der entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen durch die Bauherren und deren Planer hingewiesen.

Bauwasserhaltungen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich möglich. Dies wurde im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ von dem für die Entwässerungsplanung beauftragten Ingenieurbüro überprüft und bestätigt. Entsprechend der Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung erst ab einer Tiefe von 4,3 m bis 5,1 m in den Terrassenkiesen möglich. Somit kommt insbesondere eine Niederschlagswasserversickerung über Rigolen in Frage.

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" (TRENKW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG), 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).

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu weist außerdem ausdrücklich darauf hin, dass hinsichtlich der Versickerung das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (z. B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s

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.

Es wird der Einbau von Regenwasserspeichern / Zisternen zur Brauchwassernutzung empfohlen.

#### Bauwasserhaltung

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

### 3 Grünordnung und Artenschutz

3.1 Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind die in den nachfolgenden Ziffern 3.1.1 und 3.1.3 aufgeführten Zeitfenster bzw. Handlungsanweisungen zu beachten.

3.1.1 Baumfällungen, Auf den Stock Setzen, die Beseitigung von Gehölzen sowie Gehölzschnitt, Kroneneinkürzungen und Baumpflegemaßnahmen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. / 29. Februar durchzuführen.

3.1.2 Der Gebäudeabbruch ist im Zeitraum von 01. November bis 28. / 29. Februar in Abwesenheit von Fledermäusen und außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.

3.1.3 Da sich eine Anwesenheit von Fledermäusen auch im Zeitraum von 01. November bis 28. / 29. Februar niemals gänzlich ausschließen lässt, sollen alle bei den Bauarbeiten beteiligten Personen darüber informiert werden, dass beim Auffinden einer Fledermaus der Abriss sofort eingestellt werden muss und ein Fledermausexperte hinzuzuziehen ist. Fledermäuse können z. B. beim Entfernen von Holzverschalungen oder beim Abdecken von Dachziegeln aufgefunden werden. Eine Fachperson kann die Tiere sicher bergen, und eine Tötung von Fledermäusen kann so verhindert werden.

3.2 Im Hinblick auf die Gehölzbestände auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 318 wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RASP-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4“ hingewiesen.

3.3 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 AGBGB) wird verwiesen. Der Grenzabstand von Gehölzen mit einer Wuchshöhe größer 2 m beträgt 2 m.

3.4 Die Schaffung künstlicher Nist-, Quartier- und Brutmöglichkeiten an Gebäuden, insbesondere für die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz und zur Artenvielfalt. Hierfür steht bereits eine Vielzahl an wartungsfreien Modulen zur Verfügung, die in Außenfassaden und Dachbereichen eingebaut oder angebracht werden können.

#### 3.5 Außenbeleuchtung

Auf den zukünftigen § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ und den Art. 11a BayNatSchG „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ wird hingewiesen. Demnach sind Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu schützen und Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.

Es ist insekten- und fledermausfreundliches Licht zu verwenden. Dies bedeutet z. B.:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,

- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
- Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rolläden, Rollos, Jalousien.

Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020

### 3.6 Gefahr von Vogelschlag

Um die Gefahr von Vogelschlag (Vogelkollision) an Glasflächen durch Transparenz und Spiegelungen zu verringern, werden die nachfolgenden Möglichkeiten zur Vermeidung empfohlen:

- Vermeidung von Durchsichten durch entsprechende Anordnung der Fenster,
- Vermeidung von Spiegelungen durch die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad,
- Einsatz architektonischer Mittel wie Außenjalousien, Verwendung mattierter oder strukturierter Glas-scheiben bzw. Vogelschutzglas, Verwendung heller Gardinen,
- Anbringen von Markierungen (spezielle Aufkleber mit Mustern, Birdpen),
- Anbringen von Insektenschutznetzen,
- Reduzierung der Fensterreinigung.

Weitere Informationen: Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“, LBV und NABU, 2010 sowie Veröffentlichung „Vogelschlag an Glasflächen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2010 / 2019

### 3.7 Mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freifächengestaltungsplan einzureichen.

## 4 Pflanzenliste

### 4.1 Bäume 1. und 2. Ordnung für den Straßenraum und im Bereich der Stellplätze

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn		
„Allershausen“		15 - 20 m	8 - 10 m
„Cleveland“	Kegelförmiger Spitz-Ahorn	12 - 15 m	6 - 8 m
„Emerald Queen“		12 - 15 m	8 - 10 m
„Carpinus betulus“	Hain-Buche	15 - 20 m	7 - 12 m
„Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche	10 - 15 m	6 - 10 m
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde		
„Erecta“		15 - 18 m	5 - 10 m
„Greenspire“		15 - 18 m	6 - 12 m

Mindestpflanzgröße und -qualität: Hochstamm 4 x v., mit Drahtballen, StU 18 - 20

### 4.2 Schmalkronige Bäume zur Gebäude - Eingrünung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Carpinus betulus	Hainbuche		
„Frans Fontaine“		10 - 15 m	3 - 4 m

### 4.3 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Kletterpflanzen bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht, auf der Südseite der Gebäudeeinheit jedoch zwingend vorgeschrieben.

Waldrebe	Clematis in Arten und Sorten
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

Waldgeißblatt	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata
Echter Wein	Vitis vinifera
Kletterrosen	Rosa spec. in Arten und Sorten
Spalierobst in Arten und Sorten	

## 5 Denkmalschutz

Die geplante Maßnahme (Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes einschließlich zugehöriger Parkplätze) bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG wegen der Nähe zu mehreren Baudenkmalern. Die Planung ist im Hinblick auf die äußere Gestaltung des Gebäudes, die Gestaltung etwaiger Einfriedungen, Werbeanlagen usw. frühzeitig mit den zuständigen Denkmalbehörden (Landratsamt Unterallgäu, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) abzustimmen.

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG 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.

## 6 Immissionsschutz

- 6.1 Die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes in Bezug auf die umliegende schutzbedürftige Wohnbebauung sowie das Friedhofsgelände wurde in der Schalltechnischen Untersuchung, Auftragsnummer 8595.1 / 2024 - JB, vom 29.02.2024 des Ingenieurbüros Kottermair GmbH nachgewiesen.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung mit der darin zugrunde gelegten Betriebsbeschreibung stehen dem Vorhaben keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegen, sofern:

- die Andienung des Lebensmittelmarktes nur zur Tagzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr stattfindet,
- die Fahrspuren asphaltiert werden,
- die Schalleistungspegel der Außenaggregate folgende Werte nicht überschreiten  
Wärmepumpe: jeweils  $L_{WA} = 81,0$  dB(A)  
Rückkühler: jeweils  $L_{WA} = 69,0$  dB(A)  
*(laut Betriebsbeschreibung sind 2 Wärmepumpen und 2 Rückkühler auf dem Dach der Andienung geplant)*
- nördlich der Andienung eine Schallschutzwand errichtet wird bzw. die Nordfassade des Marktes über die Andienung hinaus verlängert wird (Wand l = 6,0 m, h = 3,0 m über Geländeoberkante Grünfläche)
- die Aggregate auf dem Dach (Rückkühler, Wärmepumpen) 3-seitig (Öffnung Richtung Süden) eingehaust werden (ohne Dach); dabei ist die Wand bis 1,5 m höher als die Aggregatshöhe zu errichten und lückenlos geschlossen herzustellen.
- das Tor der Andienung mit einer Torrandabdichtung ausgestattet wird.

- 6.2 DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan und in der Schalltechnischen Untersuchung verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und an Normen-Infopoints (z.B. Deutsches Patent- und Markenamt in

München<sup>1</sup> der Hochschule München<sup>2</sup> und Technischen Universität München<sup>3</sup>) in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. Ferner bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder ([www.bauen-online.info](http://www.bauen-online.info)) Verbrauchern für private Zwecke Zugang zu Normen der Bauleitplanung. Nach der Registrierung können bis zu 10 Normen pro Jahr kostenfrei einsehen werden.

#### 7 Brandschutz

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 öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW

#### 8 Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeit, Rettungswege der Feuerwehr

Von einer gesicherten Löschwasserversorgung kann ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen. 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.

#### 9 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt. Um die 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.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen. Auf die Ziffer 11 der Begründung „Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung“ wird verwiesen.

#### 10 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.

#### 11 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 Memmingen (ADBV Memmingen) beantragen.

---

<sup>1</sup> **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

<sup>2</sup> **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

<sup>3</sup> **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben, dass Grenzzeichen, die im Zuge der Baumaßnahmen entfernt oder verändert worden sind, auf Kosten der Marktgemeinde wiederhergestellt werden. Es empfiehlt sich deshalb, dass die Marktgemeinde nach Abschluss der Baumaßnahme beim ADBV Memmingen die Wiederherstellung der Grenzmarken beantragt.

## 12 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

- Auf die Solardachpflicht für gewerblich und industriell genutzte Gebäude gemäß Art. 44a BayBO wird hingewiesen.
- Fahrgassen und Parkplätze in einem Abstand von weniger als 6 m zur Bundesstraße B 300 (Krumbacher Straße) sind staubfrei zu befestigen sind.
- Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

## 13 Grundlagen der Planung

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

## VERFAHRENSVERMERKE

für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“.

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat Babenhausen hat in seiner Sitzung vom 19.04.2023 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel am 24.05.2023 ortsüblich sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage des Marktes Babenhausen unter <https://www.babenhausen-schwaben.de/buergerservice-und-politik/service-fuer-sie/bauleitplaene> bekannt gemacht.

### FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Marktgemeinderat gebilligte Vorentwurf der Bebauungsplan - Änderung wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und der Begründung inkl. Umweltbericht in der Fassung vom 15.11.2023 vom 11.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 im Bauamt des Marktes zur Einsichtnahme und Erörterung vorgehalten.

Außerdem wurden die Vorentwurfs-Unterlagen der Bebauungsplan - Änderung in der Fassung vom 15.11.2023 auf der Homepage des Marktes Babenhausen unter <https://www.babenhausen-schwaben.de/buergerservice-und-politik/service-fuer-sie/bauleitplaene> veröffentlicht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde mit Anschlag an die Amtstafel am 01.12.2023 ortsüblich sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage des Marktes Babenhausen unter <https://www.babenhausen-schwaben.de/buergerservice-und-politik/service-fuer-sie/bauleitplaene> bekannt gemacht.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Marktgemeinderat gebilligte Entwurf der Bebauungsplan - Änderung wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und der Begründung inkl. Umweltbericht in der Fassung vom 20.03.2024 vom 08.04.2024 bis einschließlich 14.05.2024 im Bauamt des Marktes ausgelegt.

Außerdem wurden die Entwurfs-Unterlagen der Bebauungsplan - Änderung in der Fassung vom 20.03.2024 auf der Homepage des Marktes Babenhausen unter <https://www.babenhausen-schwaben.de/buergerservice-und-politik/service-fuer-sie/bauleitplaene> veröffentlicht.

Die Öffentliche Auslegung wurde mit Anschlag an die Amtstafel am 28.03.2024 ortsüblich sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage des Marktes Babenhausen am 28.03.2024 unter <https://www.babenhausen-schwaben.de/buergerservice-und-politik/service-fuer-sie/bauleitplaene> bekannt gemacht.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Marktgemeinde Babenhausen hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.yy.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom xx.yy.2024, redaktionell ergänzt am xx.yy.2024, als Satzung beschlossen.

Babenhausen, den .....

(Siegel)

.....  
Otto Göppel, 1. Bürgermeister

### AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

Babenhausen, den .....

(Siegel)

.....  
Otto Göppel, 1. Bürgermeister

### RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am  
BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2

Der Bebauungsplan mit Begründung inklusive Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Babenhausen, den .....

(Siegel)

.....  
Otto Göppel, 1. Bürgermeister



Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

---

Birgit Schildknecht  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

---

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner