



PROJEKTNR: 22-034

08. Änderung des Bebauungsplanes „B4 – Baugebiet Nord“

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

DATUM

27.07.2022

Entwurf

ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung
gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

S A T Z U N G

des Marktes Babenhausen für die 08. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 – Baugebiet Nord“

Die Marktgemeinde Babenhausen erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 b des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 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 –

die 08. Änderung des Bebauungsplanes
„B 4 – Baugebiet Nord“ 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 08. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 – Baugebiet Nord“ 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 __.__.2022.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - die Begründung, in der Fassung vom 27.07.2022.
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit Fl.- Nrn. . 698, 698/1 bis 698/3, 699, 699/1 bis 699/2, 741, 743/1, 744 und 744/1 bis 744/3 jeweils der Gemarkung (Gmkg.) Babenhausen

§ 2 Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben in der bisherigen Form Bestandsschutz.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
Im Allgemeine Wohngebiet sind zulässig:
 - Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 3.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *wie zum Beispiel Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen.*

§ 4 **Maß der baulichen Nutzung**

- 4.1 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 Geschossflächen in den Dachgeschossen sind vollständig anzurechnen. Die 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zugelassen.
- 4.2 Des Weiteren ist die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Baugrundstück verbindlich bestimmt. Abweichend von den im WA 2 angegebenen maximal zwei Wohneinheiten sind in den Baugrundstücken von WA 1 jeweils drei Wohneinheiten pro Baugrundstück zulässig.
- 4.3 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.
- 4.4 Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenzen.

§ 5 **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

- 5.1 In den Gebietsteilen WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- 5.3 Höhenlage der baulichen Anlagen:
- (a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,30 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Bezugshöhe: OK Mitte angrenzende höchstgelegene für Ein- und Ausfahrten zulässige Fahrbahn, senkrecht gemessen).
 - (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 vollständigen Freilegung eines Kellergeschosses sind unzulässig. Abgrabungen des Kellergeschosses sind nur zulässig bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 m ab Unterkante der Kellerdecke.
- 5.4 Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Für die Hauptgebäude sind mit den eingetragenen Dachformen, jeweils mit der in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigung zugelassen.
- 6.2 Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.3 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.
- 6.4 Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Dachgaube zulässig. Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 6.5 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente und glänzende Oberflächen (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung) unzulässig.
- 6.6 Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Bei einer Dachausprägung dieser Anbauten darf die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers nicht überschritten werden. Für untergeordnete Anbauten sind im gesamten Gebiet auch Flachdächer zulässig.

§ 7 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

- 7.1 Die Errichtung von Garagen, auch Grenzgaragen, ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.2 Bei beiderseitigem Grenzanbau von Garagen und / oder Nebengebäuden sind diese giebelseitig zur gemeinsamen Grundstücksgrenze bzw. zueinander zu errichten sowie möglichst einheitlich zu gestalten und in Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe einander anzugleichen.
- 7.3 Die Errichtung von Garagen ist nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m zu der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie zulässig (Mindesttiefe der Besucherstellplätze).
- 7.4 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 im gesamten Geltungsbereich auch Flachdächer zugelassen, dabei darf die Wandhöhe mit Attika max. 3,50 m betragen.
- 7.5 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen bei Flachdächern von Hauptgebäuden und Garagen 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.
- 7.6 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 60 m² müssen einen, Einheiten über 60 m² müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Garagenvorplätze werden in diesem speziellen Fall als Stellplätze angerechnet.

§ 8 Einfriedungen

- 8.1 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 oder freie Pflanzungen. Einfassungen aus Pflaster- und Randsteinen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 15 cm zulässig.
- 8.2 Freistehende Mauern und blickdichte Zäune sind zu den öffentlichen Erschließungsstraßen unzulässig.
- 8.3 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- 8.4 Einfriedungen in Form von Erdwällen oder durchgehenden Gartenmauern sind im gesamten Plangebiet nicht erlaubt.
- 8.5 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

§ 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 Baugebietsdurchgrünung sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum und zwei heimische Sträucher zu pflanzen.
- 9.3 Entlang des öffentlichen Straßenraumes 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) auf Privatgrund zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße beträgt: 3xv. Hochstämme 14 - 16 cm Stammumfang.
- 9.4 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf Privatgrund sind spätestens ein Jahr nach Gebäudefertigstellung (Erstbezug) durchzuführen.
- 9.5 Sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist in der nächstfolgenden Vegetationsperiode gemäß Artenliste (Ziffer 1 der Hinweise durch Text) nachzupflanzen.

§ 10 Behandlung von Niederschlagswasser

- 10.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf ein Minimum zu beschränken.
- 10.2 Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung weitestmöglich mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Als fachliche Grundlage für den Umgang mit Regenwasser ist das ATV-Merkblatt M 153 heranzuziehen. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser entsprechend der gesetzlichen

Regelungen und gültigen Richtlinien zu sammeln bzw. kontrolliert abzuführen und grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.

- 10.3 Die Entwässerung privater Hof-, Lager- und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen (Straßen und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.
- 10.4 Die Einleitung des Niederschlagswassers in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan „B 4 - Baugebiet Nord“ weiterhin zulässig.
Hinweis: Es wird der Einbau von Regenwasserspeichern / Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. Brauchwassernutzung empfohlen.
- 10.5 Um einen Rückfluss von Abwässern in die Gebäude zu verhindern ist in jedem Gebäude eine entsprechende Sicherung (Rückstauklappe) einzubauen.

§ 11 Lichtraumprofil der Erschließungsstraßen und Sichtfreiheit an Straßeneinmündungen

- 11.1 Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist freizuhalten.
- 11.2 Die auf eine innerörtliche Fahrgeschwindigkeit von maximal 50 km/h ausgerichteten Sichtwinkel an den Eckgrundstücken (mit den Flurstücksnummern 698, 744 und 744/3) von Einmündungen der an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraßen sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen bzw. Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 3,50 m Höhe freizuhalten.

§ 12 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

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

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

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 Falblatt kann von jedem Bauwerber entweder dort direkt angefordert werden oder liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

§ 13 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	Acer platanoides, auch Sorten „Allershäusen“ und „Cleveland“
Sand-, Weiß-Birke	Betula pendula
Winter-Linde	Tilia cordata, auch Sorten „Greenspire“ und „Erecta“
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
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, Cornus 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

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.

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 1.600 l/min (96 m³/h), 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 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.

7 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 "Hochwassergepasstes 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“.

8 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 Regenrückhalte-räumen", 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.

9 Lärmschutz und Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft, aus benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grundstücken 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, Fahrhilfen oder Güllegruben), wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke anfallen, sowie die von läutenden Kirchenglocken ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden.

10 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.

11 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.

12 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.

13 Stellplätze

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

14 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 08. Änderung des Bebauungsplanes „B4 – Baugebiet Nord“ .

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat Babenhausen hat in seiner Sitzung am 06.07.2022 die Aufstellung der 08. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 – Baugebiet Nord“ in Babenhausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel am 08.07.2022 sowie durch Veröffentlichung auf der gemeindlichen Website (www.babenhausen-schwaben.de) ortsüblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG / BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Marktgemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text und der Begründung jeweils in der Fassung __.__.2022 vom __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurden die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes mit Stand vom __.__.2022 gleichzeitig auf der gemeindlichen Website (www.babenhausen-schwaben.de.) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung / Bürgerbeteiligung wurde mit Bekanntmachung vom __.__.2022 durch Anschlag an die Amtstafel sowie durch Veröffentlichung auf der gemeindlichen Website (www.babenhausen-schwaben.de) hingewiesen.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gleichzeitig zum oben genannten Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Marktgemeinde Babenhausen hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Marktgemeinderates vom __.__.2022 die 08. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 – Baugebiet Nord“ mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom __.__.2022, redaktionell ergänzt am __.__.2022 als Satzung beschlossen.

Babenhausen, den

(Siegel)

.....

Otto Göppel, 1. Bürgermeister

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

Katharina Matysik
B.Sc. Geographie