



PROJEKTNR: 17-030

**2. Änderung Bebauungsplan  
„B 3 - Südlich des Sportplatzes“  
(Schul- und Sportgelände)“**

Landkreis Unterallgäu

**Markt Babenhausen  
Marktplatz 1  
87727 Babenhausen**

Gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

---

INHALT

**Festsetzungen durch Text**

**Endgültige Planfassung**



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

DATUM

26.06.2019,

redaktionell angepasst am

09.12.2020

## **SATZUNG** (Festsetzungen durch Text)

für die **2. Änderung**  
zum **Bebauungsplan "B 3 – Südlich des Sportplatzes "**  
im Hauptort Babenhausen

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Der Markt Babenhausen erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 **Baugesetzbuch** (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Art. 4 des **Bayerischen Naturschutzgesetzes** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist, dem **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, dem Art. 23 **Gemeindeordnung** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist und der **Bayerischen Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist

folgende **2. Änderung des Bebauungsplanes "B 3 – Südlich des Sportplatzes"** im Hauptort Babenhausen als Satzung.

### **§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes**

- 1.1 Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "B3 – südlich des Sportplatzes" gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Festsetzungen durch Text) und der Bebauungsplanzeichnung mit Legende in der Fassung vom 26.06.2019, redaktionell angepasst am 09.12.2020.
- 1.2 Beigefügt sind:
  - die Begründung, in der Fassung vom 26.06.2019, redaktionell angepasst am 09.12.2020
  - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "B3 – Südlich des Sportplatzes" Markt Babenhausen, ACB-0118-6925/05, ACCON GmbH, Greifenberg, vom 17.01.2018
  - Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan B3 – Südlich des Sportplatzes“ Markt Babenhausen, ACB-0720-6925/09, ACCON GmbH, Greifenberg vom 16.07.2020
  - Ermittlung eines Durchlässigkeitsbeiwertes zur Anlage von Versickerungsanlagen auf der Flur-Nr. 2083, 2085, 2083/2, Gemarkung Babenhausen, Gemeinde Babenhausen, Landkreis Unterallgäu, Udo Bosch, Dipl.-Ing. geologe, Markt Rettenbach, 05.09.2019
- 1.3 Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke (jeweils Fl.-Nr., Gemarkung Babenhausen):  
2066 (Teilfläche = TF), 2066/2 (TF), 2066/3 (TF), 2066/4 (TF), 2068 (TF), 2072 (TF), 2076 (TF), 2081/2 (TF), 2082, 2082/1, 2083, 2083/1, 2083/2 (TF) 2085, 2085/5 (TF), 2085/8 (TF) der Gemarkung Babenhausen.

- 1.4 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "B3 – südlich des Sportplatzes" ersetzt innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs alle früheren Bebauungspläne.

## **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO § 1 Abs. 3 und 4) folgende Baugebiete festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 (BauNVO).

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind innerhalb des WA:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## **§ 3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Allgemeinen Wohngebiet darf ein Wohngebäude nicht mehr als drei Wohnungen aufweisen. Ein Doppelhaus darf insgesamt nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen (eine Wohnung je Doppelhaushälfte).

## **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

- 4.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die Anzahl an Vollgeschosse, Dachneigung, Wandhöhen (WH) und Gesamthöhen (GH) bestimmt.
- 4.2 Die festgesetzten Höhen werden bestimmt durch den obersten Punkt der Dachhaut (Gesamthöhe) bzw. bei der Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und in Metern über Normalnull (m ü. NN) angegeben. Die Gesamthöhe darf maximal 573,90 m ü. NN betragen. Die Wandhöhe darf maximal 570,90 m u. NN betragen.
- 4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen: Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf - bezogen auf die Gebäudeeingänge – maximal bei 564,40 m ü. NN liegen.
- 4.4 Die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse sind als Höchstmaß anzusehen.

**§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abgrabungen und Aufschüttungen**

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 5.2 Im als WA gekennzeichneten Baugebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 5.3 Das natürliche Gelände von Baugrundstücken darf nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden. Aufschüttungen können ausnahmsweise bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zugelassen werden, um eine Anbindung des Gebäudeumfeldes an das natürliche Gelände zu ermöglichen. Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig und müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zu Grundstücksgrenze einhalten.
- 5.4 Abgrabungen zur Freilegung eines Kellergeschosses sind unzulässig.

**§ 6 Garagen, sonstige Nebengebäude und Stellplätze**

- 6.1 Im Baugebiet WA ist die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen, sonstigen Nebengebäuden und -anlagen bis zu einem Brutto-Rauminhalt von maximal 75 m<sup>3</sup> auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die Summe der Grundflächen dieser Anlagen darf maximal 50 m<sup>2</sup> betragen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 6.2 Die Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden darf traufseitig max. 3,5 m sowie die Gesamthöhe max. 6 m über Oberkante Gelände betragen. Bei Flachdächern ist die Gesamthöhe mit der Wandhöhe gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Gesamthöhe der Oberkante Attika. Sichtbare Flachdächer müssen das Gefälle zur straßenabgewandten Seite hin richten.
- 6.3 Die Stellplatzsatzung des Marktes Babenhausen in der jeweils zuletzt gültigen Fassung ist für den Nachweis von notwendigen Stellplätzen anzuwenden.

**§ 7 Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 7.1 Für sämtliche Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer oder Pultdächer mit der in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigung zulässig. Weiterhin sind auch flachgeneigte Dächer zulässig.
- 7.2 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. Dachsteine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in dunklen, bevorzugt roten oder braunen, Farbtönen zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe dürfen als Bedachung nicht verwendet werden. Flach- und gering geneigte Pultdächer sind in zweckentsprechender Eindeckung auszuführen (extensive Dachbegrünungen sind zulässig).
- 7.3 Dachaufbauten am Hauptgebäude sind mit Dachgauben zulässig, wenn die Dachhaut eine Mindestneigung von 35 ° aufweist.
- (a) Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.4 Anbauten sind in der Gestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Die Dachneigung der Anbauten darf höchstens die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers erreichen. Abschleppungen des Hauptdaches sind unzulässig. Die Traufhöhe darf die des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
- (a) Quergiebel dürfen in ihrer Breite max. 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und erfordern einen Mindestabstand von 0,5 m zur Gebäudeecke. Der First muss mindestens 1 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 7.5 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente, Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder kontrastierenden Farben und glänzenden Oberflächen unzulässig.
- 7.6 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.
- 7.7 Garagen und sonstige Nebengebäude können auch mit Flach- und Pultdächern ausgeführt werden.
- 7.8 Solar- und / oder Photovoltaikanlagen ohne Blendwirkung sind zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche, in die Wintergärten oder die Glasanbauten integriert sind. Aufständerungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

### **§ 8 Erschließung Allgemeines Wohngebiet (WA), Erschließung Parkplatz**

- 8.1 Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) (auf Fl.-Nr. 2076) hat ausschließlich über die Pestalozzistraße (Bereich für Ein- und Ausfahrt) und nicht von Norden zu erfolgen.
- 8.2 Der öffentliche Parkplatz ist ausschließlich über die Straße „Sportplatz“ am Sportplatz anzufahren. Auf die Weinrieder Straße ist ausschließlich eine Ausfahrt zulässig.

### **§ 9 Einfriedungen**

- 9.1 Einfriedungen dürfen im Bebauungsplangebiet eine Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszubilden. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken.
- (a) Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.
- (b) Material und Farbe der Zäune müssen längs der öffentlichen Erschließungsstraßen auf andere Elemente am Haus und auf dem Grundstück sowie mit den Nachbargrundstücken abgestimmt werden. Zäune sind aus einheitlichem Material herzustellen und durch Pfeiler oder Pfosten in regelmäßige Abschnitte zu untergliedern.
- (c) Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen und in ihrer Gesamtgestaltung mit diesen abzustimmen.

### **§ 10 Grünordnung**

- 10.1 Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Grünflächen durch eine flächenhafte Bepflanzung und/oder Ansaat anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 10.2 Für sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzte Pflanzungen sind ausschließlich die Arten und Mindestqualitäten der Pflanzenliste unter Ziffer 8 der Hinweise durch Text zulässig.  
Zur Baugebietsdurchgrünung sind im WA pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum und drei heimische Sträucher auf den privaten Grundstücksflächen zu pflanzen, zu erhalten sowie bei Ausfall mit zulässigen Arten gemäß Pflanzenliste (vgl. Ziffer 8 der Hinweise durch Text) zu ersetzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. mB. 16-18; Obstbaum 10-12
- 10.3 Den Bauantragsunterlagen ist jeweils ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan beizufügen (vgl. Hinweise durch Text).
- 10.4 Auf den Grünflächen des öffentlichen Parkplatzes sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen, zu erhalten sowie bei Ausfall mit zulässigen Baumarten

gemäß Pflanzenliste (vgl. Ziffer 8 der Hinweise durch Text) zu ersetzen. In zwingenden Fällen (z. B. aufgrund von unterirdischen Leitungen) ist eine Abweichung vom festgesetzten Standort um bis zu 3 m zulässig.  
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. DB. 18-20

- 10.5 Im Bereich des Fahrbahnteilers an der Weinrieder Straße sind 2 Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen, zu erhalten sowie bei Ausfall mit zulässigen Baumarten gemäß Pflanzenliste (vgl. Ziffer 8 der Hinweise) zu ersetzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. DB. 18-20
- 10.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes bzw. des Parkplatzes folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist mit zulässigen Arten gemäß Pflanzenliste (vgl. Ziffer 8 der Hinweise) nachzupflanzen.
- 10.7 Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall mit zulässigen Baumarten gemäß Pflanzenliste (vgl. Ziffer 8 der Hinweise) zu ersetzen. Die Mindestpflanzgröße bei Ersatzpflanzungen ist: Hochstamm 3xv. DB. 18-20.  
In jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere von Aufschüttungs- und Abgrabungsarbeiten im Nahbereich der vorgenannten Bäume sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen.
- 10.8 Die private Grünfläche wird als private Gartenfläche festgesetzt. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind in der privaten Grünfläche nicht zulässig.  
Sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen sind, solange sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben und nicht ihrerseits für die Grünfläche prägend sind, zulässig.

#### § 11 Niederschlagswasserbeseitigung

- 11.1 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über geeignete Sickeranlagen auf den Grundstücken zu versickern.  
*(siehe unter den Hinweisen: geltende technische Vorschriften und fachliche Regeln)*
- 11.2 Die Dimensionierung und Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist vom jeweiligen Grundstücksbesitzer und Bauherrn zu veranlassen.

#### § 12 Immissionsschutz

- 12.1 Versorgungsfläche – Wertstoffsammelanlage  
Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Versorgungsfläche „Wertstoffsammelanlage“ sind Schallschutzmaßnahmen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung zu treffen. Die Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand bzw. Einhausung) muss eine Schalldämmung von  $\geq 25$  dB aufweisen und fugendicht ausgeführt werden.
- 12.2 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäude einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m im allgemeinem Wohngebiet
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.

### § 13 Sichtdreiecke

In den Sichtdreiecken sind Einfriedungen und Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse über 0,80 m Höhe auf Dauer unzulässig.

### § 14 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

## Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

### 1 Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage / Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen, Erschließungs- und / oder ggf. Lagerflächen sowie die Höhenlage der angrenzenden Grundstücke, bezogen auf NN, geplante Geländeprofilierung;
- Abgrabungen und Aufschüttungen;
- Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen wie Materialverwendung zu versehen.
- Die Pflanzmaßnahmen sind mit Art, Qualität und Pflanzstandort anzugeben. Sonstige Vegetationsflächen sind lagemäßig darzustellen.
- Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.

### 2 Verkehrs- / Beschilderungskonzept für den Parkplatz an der Weinrieder Straße

Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation für die Bewohner im Bereich Jahn- / Pestalozzistraße und Schönblick (insbesondere bzgl. Durchfahrverkehr und Parken / Dauerparken i.V.m. den angrenzenden Nutzungen) wird eine auf den aktuellen Planinhalt angepasste Beschilderung (in Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde) einzurichten sein.

Dieses besteht neben Durchfahrtsregelungen aus einem Leit- und Orientierungssystem (mittels Beschilderung) entlang der Weinrieder Straße bezüglich der vorhandenen Parkplatzmöglichkeiten i.V.m. dem Schul- und Sportgelände.

### 3 Denkmalschutz

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 DSchG. 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. Diese sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort

bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

#### 4 Brandschutz

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
- Öffentliche Flächen
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW
- Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

#### 5 Bodenschutz

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unabweisbar erforderlichem Maße oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes zulässig. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

#### 6 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Der Großteil des Planungsgebietes befindet sich im Bereich risselszeitlicher Schmelzwasserschotter (Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig). Lediglich im Südosten ist ein kleiner Abschnitt mit Lösslehm (Schluff, sandig, tonig) überdeckt (BayernAtlas, Online-Abfrage Juli 2020, Themenauswahl Geologie). Aufgrund der Vornutzungen ist weitestgehend kein natürlich anstehender Oberboden mehr vorhanden.

Vom Geotechnischen Büro Dipl.-Geologe Udo Bosch wurde eine "Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes zur Anlage von Versickerungsanlagen" (Stand: 05.09.2019) durchgeführt. Hierzu wurden drei Schürfe im Bereich des bestehenden Parkplatzes sowie nördlich der Straße „Sportplatz“ angelegt und festgestellt, dass nach den Vorgaben der Merkblätter ATV-A 138 und DWA-A 138 die Bedingungen für den Durchlässigkeitsbeiwert für Versickerungsanlagen erfüllt sind.

Gemäß der o.g. Ermittlung ist davon auszugehen, dass das Grundwasser erst in einer Tiefe von ca. 10 m mit einer geringen Mächtigkeit vorkommt. Informationen zu Grundwasserschwankungen liegen nicht vor (Vgl. auch Anlage 2 dieser Begründung „Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes zur Anlage von Versickerungsanlagen“ im Bereich des bestehenden Parkplatzes).

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich und/oder einer Hochwassergefahrenfläche (BayernAtlas, Online-Abfrage Juli 2020, Themenauswahl Naturgefahren).

Von einer Bebaubarkeit des Plangeländes kann ausgegangen werden. Dennoch wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eine eigene Baugrunderkundung hinsichtlich Trag- und Versickerungsfähigkeit durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

#### 7 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" (TRENKW), 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" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fällt, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.



8 Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Bäume 1. und 2 Wuchsordnung zur Parkplatzgestaltung, Straßenbepflanzung, Durchgrünung der Bauflächen und für die Ersatzpflanzung bei Abgang bestehender Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> , auch Sorten 'Allershausen', 'Cleveland' oder 'Emerald Queen'
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i> , auch in Sorten 'Fastigiata'
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i> , auch Sorte 'Fastigiata'
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> , auch in Sorten 'Greenspire', 'Rancho', 'Erecta'
Krim-Linde	<i>Tilia x euchlora</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i> , auch Sorten 'Bessoniana', 'Semperflorens'

Bäume 3. Wuchsordnung zur Durchgrünung der Bauflächen

Apfel-Dorn	<i>Crataegus lavalleyi</i> 'Carrierii'
Weiß-Dorn	<i>Crataegus monogyna</i> 'Stricta'
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i> , auch Sorte 'Beech Hill'
Rosarote Akazie	<i>Robinia</i> 'Casque Rouge'
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eber-Esche
<i>Sorbus thuringiaca</i>	Thüringische Mehlbeere

Obstbäume

regionaltypische Obstsorten als Halb- oder Hochstamm

Sträucher

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

Mindestpflanzgröße: vStr. 60-100; es soll autochthones (=gebieteigenes) Pflanzenmaterial verwendet werden.

### 9 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 auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

#### Abfallbehälter

Die im Planungsgebiet vorgehaltenen Abfallbehälter, Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier sind in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug erreichbaren Erschließungsstraße d. h. in der Straße Sportplatz östlich der Einmündung Pestalozzistraße oder in der Pestalozzistraße zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

### 10 Artenschutz

Gehölzrodungen sind aufgrund der Vogelbrutzeit ausschließlich in der Zeit von 01.Okt. bis 29.Febr. (gemäß § 39 BNatSchG) durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

### 11 Stromleitung

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 2083 wird von einer 1-kV-Freileitung überspannt. Der Schutzbereich beträgt nach allen Seiten der Freileitung 1,00 m. Der Schutzabstand muss bei sämtlichen Arbeiten eingehalten werden.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind folgende Auflagen und Hinweise zu beachten:

- Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 1,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.
- Sämtliche Baumaschinen, Bagger, Lastwagen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben werden, dass eine Annäherung von weniger als 1 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können.
- Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.
- Aus sicherheitstechnischen Gründen muss auf den Einsatz eines Baukranes verzichtet werden.
- Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

### 12 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung zur gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes durch die Firma ACCON GmbH, Greifenberg erstellt.

Auf die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan "B 3 - Südlich des Sportplatzes" Markt Babenhausen (ACCON, Bericht Nr. ACB-0216-6925/04 vom 17.01.2018) sowie die Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan B3 – Südlich des Sportplatzes“ Markt Babenhausen“ (ACCON, Bericht-Nr. ACB-0720-6925/09 vom 16.07.2020) wird verwiesen.

### 13 Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der Digitale Flurkarte gefertigt (Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

## **§ 15 Verfahrensvermerke**

für die 2. Änderung des **Bebauungsplanes der Innenentwicklung** (gemäß § 13 a BauGB) mit der Bezeichnung **"B3 – Südlich des Sportplatzes"** (Schul- und Sportgelände) im Hauptort des Marktes Babenhausen.

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

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 21.01.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

### **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG** (§ 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB)

Unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde auf die öffentliche Unterrichtung, Erörterung und Anhörung der Bürger sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

### **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2015 bis 26.10.2015 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2015 bis 26.10.2015 öffentlich ausgelegt.

### **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 13a BauGB, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem angepassten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2018 bis 09.07.2018 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2018 bis 09.07.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

### **2. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 13a BauGB, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem angepassten Entwurf II des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 17.09.2020 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 17.09.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

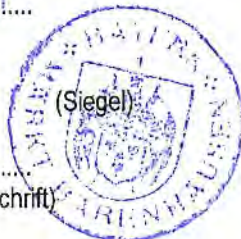
### **SATZUNGSBESCHLUSS** (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Markt hat mit Beschluss des Marktrates vom 09.12.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.06.2019, redaktionell angepasst am 09.12.2020 als Satzung beschlossen.

Babenhausen, den 12. Jan. 2021



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



### AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Seiten 1 bis 13), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis 29) in der Fassung vom 26.06.2019, redaktionell angepasst am 09.12.2020 dem Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Babenhausen, den 12. Jan. 2021



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



### BEKANNTMACHUNG UND EINSICHT

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 9.12.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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 12. Jan. 2021



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



## UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht nicht dem Flächennutzungsplan. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gewährleistet ist. Dies ist hier der Fall. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Über die Unterrichtung des Landratsamtes Unterallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus ist keine gesonderte Genehmigung notwendig.

Die entsprechenden darstellerischen Anpassungen des Flächennutzungsplanes werden zu gegebener Zeit nachgeführt bzw. redaktionell angepasst (auf § 13 a Abs. 2 Nr. 2 wird inhaltlich grundsätzlich verwiesen).

### 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 bis 42 BauGB hinzuweisen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der Umweltprüfung und der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes abgesehen.

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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



W. Daurer (Unterschrift)