



PROJEKTNR: 21-068

7. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 - 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

06.04.2022

Entwurf

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

SATZUNG

des Marktes Babenhausen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“

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

die 7. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 - Baugebiet Nord“ als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung der Bebauungsplan-Änderung zu entnehmen.

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich der 7. 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 xx.yy.2022.
Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 06.04.2022.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung mit schwarzem Balken umgrenzt und umfasst die Fl.-Nrn. 722, 722/3, 722/4 und 722/5 der Gemarkung Babenhausen.
- 1.3 Die bisherigen Festsetzungen durch Planzeichen und Text werden für den gegenständlichen Geltungsbereich der 7. Änderung aufgehoben und ersetzt durch die Festsetzungen der gegenständlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes.
- 1.4 Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „B 4 - Baugebiet Nord“ außerhalb des gegenständlichen Änderungsbereiches bleiben weiterhin gültig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl

- 3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird u. a. bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ).
- 3.2 Die zulässige Grundfläche (Ziffer 3.1) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

§ 4 Vollgeschosse

- 4.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II sowie I+D).

§ 5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 5.1 Die Anzahl der Wohnungen darf je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen betragen.

§ 6 Höhe baulicher Anlagen

- 6.1 Die Höhe des Kniestocks bei erdgeschossigen Hauptgebäuden (1 Vollgeschoss als I) darf 0,50 m, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, nicht überschreiten.
- 6.2 Die Höhe des Kniestocks bei erdgeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (2 Vollgeschosse als I+D) darf 0,50 m, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, nicht überschreiten.
- 6.3 Bei zweigeschossigen Gebäuden (II) ist ein Kniestock nicht zulässig.
- 6.4 Die Traufhöhe darf bei den mit zwei Vollgeschossen (II) als Höchstgrenze festgesetzten Gebäuden nicht mehr als 3,25 m über Oberkante des Bestandsgeländes, gemessen bergseitig an der Grundstücksgrenze, betragen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Hauskanten, gemessen in rechtwinkliger Entfernung.

6.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

- 6.5.1 Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf maximal 2,60 m über der zugeordneten Straßenoberkante entlang der Grundstücksgrenze liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den talseitig liegenden Hauskanten, gemessen in rechtwinkliger Entfernung.
- 6.5.2 Das Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nur in dem für die Bauausführung und Geländesicherung unbedingt erforderlichen Maße verändert werden.
- 6.5.3 Ausnahmen von den Ziffern 6.5.1 und 6.5.2 können zugelassen werden, wenn das städtebauliche Konzept sowie das Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt werden.

§ 7 Bauweise, Baugrenze

- 7.1 Im Änderungsbereich gilt die offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 7.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen sowie Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze bestimmt.
- 7.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 7.4 Abweichend zu Ziffer 7.3 ist auf den Grundstücken mit Fl.-Nrn. 722 und 722/4 die überbaubare Fläche vor der Abstandsflächenregelung maßgebend.

§ 8 Gestaltung der Hauptgebäude

- 8.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer (SD) zulässig. Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.
- 8.2 Bei Hauptgebäuden darf der Dachüberstand an der Traufe ohne Rinne höchstens 0,40 m, am Giebel höchstens 0,30 m betragen.
- 8.3 Für eingeschossige Anbauten und untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig. Flachdächer, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind zu begrünen.
- 8.4 Bei Hauptgebäuden mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachraum (I+D) ist eine Dachneigung von 47° bis 50° zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,30 m, ihre Länge (durchgehend oder Summe der Einzelängen der Dachaufbauten) ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
- 8.5 Bei erd- und zweigeschossigen Hauptgebäuden (I und II) ist eine Dachneigung von 25° bis 30° zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.
- 8.6 Einschnitte im Dach sowie schräge Dachanschnitte sind nicht zulässig.
- 8.7 Als Dacheindeckung für Satteldächer der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazittönen zulässig. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 8.8 Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 15 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

8.9 Folgende Materialien bzw. Farbgebungen sind an Fassaden und auf Dächern unzulässig:

- spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Glas,
- Putze mit auffälligen Mustern und groben Strukturen,
- glänzende Metallflächen,
- rote und bunte Klinker,
- grelle Farbgebung.

§ 9 Garagen und sonstige Nebengebäude

9.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

9.2 Der Mindestabstand von Garagen und Nebengebäuden zur Grundstücksgrenze des öffentlichen Straßenraumes beträgt 0,50 m. Für bestehende Garagen besteht Bestandsschutz.

9.3 Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

9.4 Die Traufhöhe von 2,20 m bei Garagen und Nebengebäuden, gemessen von Oberkante des Bestandsgeländes entlang der Gebäudekanten, darf bergseitig nicht überschritten werden. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Gebäudekanten, gemessen in senkrechter Entfernung. Für grenznahe Garagen entlang der Straße beträgt talseitig die maximal zulässige mittlere Wandhöhe 3,00 m ab der zugeordneten Straßenoberkante entlang der Grundstücksgrenze.

9.5 Garagen und Nebengebäude sind gestalterisch den Hauptgebäuden anzugleichen.

§ 10 Stellplätze

10.1 Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Babenhausen.

Hinweis: Gemäß Stellplatzsatzung vom 06.08.2020 müssen Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 60 m² einen Stellplatz, Wohneinheiten über 60 m² zwei Stellplätze je Wohneinheit aufweisen. Zusätzlich sind zu der Zahl der erforderlichen Stellplätze 10 % für Besucher herzustellen.

10.2 Vor Einfahrten von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5 m freizuhalten.

10.3 Für Stellplätze, Stauräume vor Garagen und jeweils deren Zufahrten sind nur ausschließlich versickerungsfähige Beläge (z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen) zulässig. Für bestehende Beläge besteht Bestandsschutz.

§ 11 Einfriedungen

11.1 Es sind - mit Ausnahme von Stützmauern zur Sicherung des Geländes - nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,20 m über Gelände zulässig.

Bei Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind Sockel nicht zulässig. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

11.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind senkrechte und waagrechte Bretterzäune und Maschendrahtzäune nicht zulässig:

§ 12 Grünordnung

- 12.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit nach Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 1 BNatSchG.
- 12.2 Die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen durch Bepflanzung und/oder Ansaat gärtnerisch zu gestalten und flächig zu begrünen sowie in dieser Weise dauerhaft zu unterhalten. Kies- und Schotterflächen sowie Abdeckungen aus Folien, Textilgeweben, etc. sind keine gärtnerische Gestaltung.
- 12.3 Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu erhalten, zu schonen und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall, z. B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, ist eine Ersatzpflanzung mit einem einheimischen Baum mindestens der 2. Wuchsordnung vorzunehmen.
- Für die festgesetzte Ersatzpflanzung ist folgende Pflanzqualität mindestens einzuhalten:
Laubbaum: Hochstamm, 4xv. mit Drahtballen, mind. Stammumfang 20 - 25 cm
Verwendung der Bäume 2. Wuchsordnung gemäß der Artenliste Bäume (Ziffer 4.1.1 der Hinweise durch Text).
- 12.4 Je angefangener Grundstücksfläche von 400 m² ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume sind hierauf anrechenbar.
- Für die festgesetzten Pflanzungen auf Privatgrund sind folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten:
Laubbaum: Hochstamm, 3xv. mit Ballen, mind. Stammumfang 16 - 18 cm;
oder Stammbusch, 3xv. mit Ballen, mind. 200 - 250
Obstbaum: Halb- oder Hochstamm
Verwendung der Bäume gemäß der Artenliste Bäume (Ziffern 4.1.1 und 4.1.2 der Hinweise durch Text)
- 12.5 Für die zu pflanzenden Bäume ist ein unbefestigter und begrünter Standraum von mindestens 10 m² mit einer Mindesttiefe von 1,2 m anzulegen und mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen.
- 12.6 Stützmauern, die eine Ansichtshöhe von mehr als 1,50 m aufweisen, sind durch Kletterpflanzen oder Vorpflanzung von Sträuchern auf mindestens zwei Dritteln ihrer Ansichtsfläche zu begrünen.
Fassaden bzw. Fassadenteile von Hauptgebäuden, die keine Gliederung durch Fenster aufweisen, sind auf mindestens zwei Dritteln ihrer Ansichtsfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 12.7 Für sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich die unter Ziffer 4 der „Hinweise durch Text“ aufgelisteten Arten zulässig.
- 12.8 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Hauptgebäude (Erstbezug) durchzuführen.
- 12.9 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölze sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend der festgesetzten Wuchsklasse und der Artenliste unter Ziffer 4 der „Hinweise durch Text“ zu ersetzen.

12.10 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:

- o Lage und Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen
- o Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke
- o Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen
- o Befestigte Flächen mit Materialverwendung
- o Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort
- o Einfriedungsverläufe und -arten
- o Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich

§ 13 Verkehrs- und Erschließungsflächen, Niederschlagswasserbeseitigung

13.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

13.2 Die Entwässerung privater Verkehrs- und Hofflächen in öffentliche Flächen (Straßen und Straßennebenflächen, etc.) ist nicht zulässig.

13.3 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.

§ 14 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

§ 15 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

HINWEISE DURCH TEXT

1 Bodenbeschaffenheit, Baugrund, Bodenschutz

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

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 vegetations-technische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

2 Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß den Erfahrungen bei Baugebieten in räumlicher Nähe bzw. mit vergleichbarem geologischen Untergrund innerhalb von Babenhausen ist von einem mindestens mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand (> 6 m) auszugehen. Das Auftreten von Schichtenwasser - insbesondere nach lang anhaltenden Niederschlägen - kann nicht ausgeschlossen werden, welches z. B. auch bei Bauarbeiten angeschnitten werden kann.

Weiterhin wird auf die Gefahr durch wild abfließendes oberirdisches Hangwasser hingewiesen.

Den Bauherren wird daher empfohlen, zur Eigenvorsorge Objektschutzmaßnahmen zu ergreifen (z. B. wasserdichte Bauausführung mit z. B. wasserdichte Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, 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.

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

3 Grünordnung und Artenschutz

- 3.1. 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.
- 3.2 Im Hinblick auf den zu erhaltenden Laubbaum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 722/4 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 Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) sollen bei der Bepflanzung der Freiflächen und Gartenanteile ein möglichst hoher Anteil einheimischer Laubgehölze und ausschließlich einfach blühende (nicht gefüllt blühende) Laubgehölze und Stauden verwendet werden.
- 3.5 Zumind. Teilabschnitte der Freiflächen und Gartenanteile sollen als arten- und blütenreiche Wiese entwickelt werden. Hierzu ist auf möglichst magerem Substrat eine Initialansaat mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung durchzuführen. Zu verwenden ist hierbei möglichst gebietsheimisches (autochthones) Saatgut (z. B. die Saatgutmischung Blumenwiese, Rieger - Hofmann, Kräuteranteil mind. 70 %, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion / Produktionsraum Alpen und Alpenvorland).
- 3.6 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.

4 Pflanzenliste

4.1 Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher

4.1.1 Bäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre	Feld-Ahorn	10 - 15 m	10 - 15 m
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
„Allershausen“		15 - 20 m	8 - 10 m
„Cleveland“		10 - 15 m	7 - 9 m
„Emerald Queen“		10 - 15 m	8 - 10 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
Tilia cordata* in Sorten	Winter-Linde	18 - 20 m	12 - 15 m
„Erecta“		15 - 18 m	5 - 10 m
„Greenspire“		15 - 18 m	6 - 12 m

4.1.2 Bäume 3. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 - 12 m	4 - 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	3 - 7 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 15 m	4 - 5 m
„Frans Fontaine“			
Prunus x schmittii	Zier-Kirsche	8 - 10 m	3 - 4 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 - 10 m	4 - 6 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eber-Esche	12 - 15 m	5 - 7 m
Sorbus aria auch Sorten	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 7 m

„Lutescens“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Magnifica“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Majestica“		8 - 10 m	4 - 7 m
Tilia cordata „Rancho“	Winter-Linde	8 - 10 m	5 - 6 m

Obstbäume als Hoch- und/oder Halbstamm

4.1.3 Einheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa villosa	Apfel-Rose
Rosa vosagiaca	Blaugrüne Rose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.1.5 Auswahl Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden / Garagenfassaden mit sommer- oder wintergrünen Kletterpflanzen bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

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

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.

5 Brandschutz

Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

6 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.

7 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.

8 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 4 - Baugebiet Nord“

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat Babenhausen hat in seiner Sitzung vom 06.04.2022 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 - Baugebiet Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom xx.yy.2022 ortsüblich sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen bekannt gemacht.

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

Der vom Marktgemeinderat gebilligte Entwurf der Bebauungsplan - Änderung wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 06.04.2022 vom xx.yy.2022 bis xx.yy.2022 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen (Erdgeschoss) vorgehalten.

Außerdem wurden die Entwurfs-Unterlagen der Bebauungsplan - Änderung in der Fassung vom 06.04.2022 auf der gemeindlichen Homepage (www.babenhausen-schwaben.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung - Bürgerbeteiligung wurde mit Bekanntmachung vom xx.yy.2022 hingewiesen.

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

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Marktgemeinde Babenhausen hat gemäß § 10 BauGB mit Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.yy.2022 die 7. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 - Baugebiet Nord“ mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom xx.yy.2022 als Satzung beschlossen.

Babenhausen, den

(Siegel)

.....

Otto Göppel, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text, (Seiten 1 bis xx) und der Begründung (Seiten 1 bis xx), jeweils in der Fassung vom xx.yy.2022, dem Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.yy.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Babenhausen, den

(Siegel)

.....

Otto Göppel, 1. Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Die Bebauungsplan-Änderung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am xx.yy.2022.

Hinweise:

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

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

Markt Babenhausen, den

(Siegel)

.....
Otto Göppel, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner