



PROJEKTNR: 21-064

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

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

16.03.2022

Entwurf

mit verpflichtender 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „Ost“ B 6 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.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - die Begründung in der Fassung vom 08.12.2021,
 - der Geotechnische Bericht, BV Babenhausen, Krumbacher Straße 6, Teilflurnummer: 316, Ing.-Büro fm geotechnik, Stand: 05.03.2021,
 - 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.
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung mit schwarzem Balken umgrenzt und umfasst eine Teilfläche (TF) der Fl.-Nr. 316 und Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 838 und 838/2 (Krumbacher Straße), Gemarkung Babenhausen.
- 1.4 Die bisherigen Festsetzungen durch Planzeichen und Text werden für den gegenständlichen Geltungsbereich der 3. Änderung aufgehoben und ersetzt durch die Festsetzungen der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes.

§ 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.
Im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereiches sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 2.2 Nicht zulässig sind, auch nicht ausnahmsweise:
- alle sonstigen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
 - die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
- 2.3 In den Kellergeschossen sind keine Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 2 Abs. 5 BayBO zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch festgesetzten ober- und unterirdischen Grundflächen sowie durch die höchstzulässigen Wand- und Gesamthöhen (WH bzw. GH) bestimmt.
- 3.2 Die zulässige oberirdische Grundfläche für Hauptgebäude beträgt 815 m².
- 3.3 Die zulässige oberirdische Grundfläche für Terrassen und Balkone beträgt 280 m².
- 3.4 Die zulässige oberirdische Grundfläche (Ziffern 3.2 und 3.3) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 2.300 m² überschritten werden.
- 3.5 Maximal zulässige Gebäudehöhen:
Für die Wandhöhe und Gesamthöhe der Hauptgebäude gilt folgender Wert:
III 9,20 m
- 3.5.1 Die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe (= Gesamthöhe) ist in Metern angegeben. Diese ist zu messen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt der Attika.
- 3.5.2 Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter sowie untergeordnete Bauteile wie z. B. die Überfahrt Lift und ähnliches sind von den vorgenannten Höhenfestsetzungen ausgenommen, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.
- 3.5.3 Auf den innenliegenden Dachflächen dürfen nur solartechnische Anlagen, Satellitenanlagen und Dachaufbauten (Oberlichter) angeordnet werden, welche die Oberkante der Attika (Wand- und Gesamthöhe) nicht mehr als 1,00 m überragen. Der Abstand sämtlicher Dachaufbauten hat mindestens 1,00 m zum Dachrand (Innenkante Dachattika) zu betragen.
- 3.6 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 3.6.1 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf maximal auf der in der Planzeichnung eingetragenen Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) liegen.

3.6.2 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.

3.7 Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenzen.

§ 4 **Vollgeschosse**

4.1 Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

§ 5 **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

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

5.2 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen, Bauräume für Balkone / Terrassen, Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze bestimmt.

5.4 Balkone sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und innerhalb des dargestellten Bauraumes für Balkone zulässig.

5.5 Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb des dargestellten Bauraumes für Balkone zulässig.

5.6 Untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.7 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

§ 6 **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

6.1 Die Anzahl der Wohnungen darf je Gebäude maximal 11 Wohnungen betragen.

§ 7 **Gestaltung der Gebäude**

7.1 Für alle Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit waagrecht umlaufender Attikaeinfassung zulässig.

7.2 Dachterrassen sind ausschließlich auf Fußbodenhöhe des obersten Geschoßes (drittes Vollgeschoss) zulässig.

7.3 Die Flachdächer der Hauptgebäude und der Überdachung der Tiefgaragenzufahrt sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für Bereiche notwendiger technischer Anlagen, nutzbare Freibereiche (zulässige Dachterrassen) und solartechnische Anlagen.

7.4 Außenwände sind ausschließlich als glatt verputzte und gestrichene Flächen zulässig.

- 7.5 Folgende Materialien bzw. Farbgebungen sind an Fassaden und auf Dächern unzulässig:
- spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Glas,
 - Putze mit groben Strukturen,
 - glänzende Metallflächen,
 - grelle Farbgebung.
- 7.6 Die Überdachung und seitliche Einhausung bzw. Verglasung von Balkonen und Dachterrassen ist unzulässig. Zwischen einzelnen Wohnungen können im Bereich der Dachterrassen Trennwände bis max. 1,8 m Höhe errichtet werden.
- 7.7 Nebenanlagen sind gestalterisch den Hauptgebäuden anzugleichen.

§ 8 Garagen, Stellplätze

- 8.1 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.

- 8.2 Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen oder oberirdisch in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze nachzuweisen. Auf den festgesetzten Stellplatzflächen sind nur offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig.

§ 9 Einfriedungen

- 9.1 Es sind nur offene, nicht blickdichte Einfriedungen ohne Sockel mit einer Höhe von bis zu 1,20 m über Gelände zulässig. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 9.2 Terrassentrennwände sind in einer Höhe von bis zu 1,8 m zulässig.

§ 10 Bodenmodellierungen

- 10.1 Das modellierte Gelände ist an das Niveau der festgesetzten Höhenbezugspunkte der geplanten Gebäude, das bestehende Gelände, an das Nachbargelände, die internen Erschließungsflächen in ebener Ausführung oder durch flach geneigte Böschungen anzupassen.
- 10.2 Abgrabungen zur Freilegung oder teilweisen Freilegung eines Kellergeschosses sind unzulässig.

§ 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 nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 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, Textildgeweben, etc. sind nicht zulässig.
- 11.3 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz
- Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verfahrensfreien - freizuhalten. Die Fläche ist durch Ansaat und Bepflanzung flächig zu begrünen. Zulässig sind der Zweckbestimmung entsprechende Gestaltungselemente (z. B. Sitzmauer), Spielgeräte und zugehörige Fallschutzzonen.
- 11.4 Privates Verkehrsbegleitgrün
- Die Fläche ist auf einem mageren Standort mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung anzusäen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Zu verwenden ist hierbei Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % sowie möglichst gebietsheimisch (= autochthon) mit Herkunftsgebiet Unterbayerische Hügel- und Plattenregion / Produktionsraum Alpen und Alpenvorland, z. B. Rieger-Hofmann Verkehrsinselmischung Nr. 14 oder vergleichbar.
- 11.5 Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind die in der Planzeichnung dargestellten Laubbäume 2. oder 3. Wuchsordnung zwingend zu pflanzen. Die Standorte können um bis zu 3 m verschoben werden. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm 3xv. m.B. 18-20; Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffern 4.1.1 und 4.1.2 der Hinweise durch Text)
- 11.6 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.
- 11.7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Trenngrün)
- Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verfahrensfreien - freizuhalten. Die Fläche ist mit einer durchgehenden, zweireihigen, lockeren, freiwachsenden, höhenabgestuften und artenreichen Gehölzpflanzung anzulegen.
- Pflanzabstand Sträucher: 1,2 m bis maximal 1,5 m in Reihen versetzt auf Lücke;
Qualität: Mindestgröße der Sträucher zum Zeitpunkt der Pflanzung: 2xv. Str. 60-100
Zur Strukturanreicherung sind mindestens 3 Laubbäume 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Sorten sind zulässig. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm 3xv. m.B. 18-20, Stammbusch/Heister 3xv. m.B. 250-300;
Zur Verwendung sind **ausschließlich** Pflanzen gemäß Artenliste einheimische Sträucher (Ziffer 4.1.3 der Hinweise durch Text) und bis zu einem Anteil von maximal 50 % der Artenliste Ziersträucher (Ziffer 4.1.4 der Hinweise durch Text) zulässig. Die Pflanzung von fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse, etc.) und fremdländischen immergrünen Gehölzen (Kirschlorbeer, etc.) ist nicht gestattet.
- 11.8 Tiefgaragen sind im Bereich der nicht überbauten Flächen mit mindestens 0,4 m Überdeckung mit Oberboden / Pflanzsubstrat und im Bereich mit Baumpflanzungen mit mindestens 0,8 m Überdeckung mit Oberboden / Pflanzsubstrat auf einer Fläche von mindestens 3 m auf 3 m je Baum auszuführen.
- 11.9 Für sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich die unter Ziffer 4 der „Hinweise durch Text“ aufgelisteten Arten zulässig.
- 11.10 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Hauptgebäude (Erstbezug) durchzuführen.

- 11.11 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.
- 11.12 Die vorhandenen Nistkästen sind abzuhängen und in direktem Umfeld an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen bzw. in gleicher Anzahl und vergleichbarer Ausführung zu ersetzen.

11.13 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
- o Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen

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

- 12.1 Zum Ausgleich der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein Ausgleichsbedarf gemäß Naturschutzrecht und Baugesetzbuch (§ 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB) von **1.950 Wertpunkten** zu erbringen.

Hinweis: Auf die Abhandlung der Eingriffsregelung im entsprechenden Textteil der Begründung wird verwiesen.

- 12.2 Der Ausgleichsbedarf nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch von **1.950 Wertpunkten** wird gebietsextern auf dem Grundstück mit Fl.-Nr. 2001 der Gemarkung Mindelheim, Stadt Mindelheim, Landkreis Unterallgäu festgesetzt.

Entwicklungsziel: Aufbau eines linearen Auengebüsches mit begleitendem arten- und blütenreichem Saum, Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland

- 12.3 Mit der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes zu beginnen.

§ 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 Oberirdische Stellplatzflächen, deren Zufahrten sowie Fuß- und Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. sickerfähiges Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszubilden.

- 13.3 Die Entwässerung privater Verkehrs- und Hofflächen in öffentliche Flächen (Straßen und Straßenebenenflächen, etc.) ist nicht zulässig.
- 13.4 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. Teiche, Mulden, Rigolen) zu schaffen und der Notüberlauf an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.

Hinweis: Die Erstellung einer Entwässerungsplanung ist bereits beauftragt. Die Ergebnisse werden im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens in die Bebauungsplan-Unterlagen eingearbeitet.

§ 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 Sichtdreiecke und Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche

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

§ 16 Sonstige Festsetzungen

- 16.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung und/oder Verkleidung gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.

§ 17 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

Es 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 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

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.

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 Oberflächen-gewässer" (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 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.

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 Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind die in den nachfolgenden Ziffern 3.1.1 und 3.1.2 aufgeführten Zeitfenster 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 (Lagergebäude, Garagen) ist im Zeitraum von 01. November bis 28. / 29. Februar in Abwesenheit von Fledermäusen und außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.

Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, ist rechtzeitig vor Gebäudeabbruch durch einen entsprechenden Fachgutachter sicherzustellen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln betroffen sind bzw. dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Hinweis:

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 zu erhaltende 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 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.

3.7 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

3.8 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 Glasscheiben 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 „Vogel-schlag an Glasflächen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2010 / 2019

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 - <u>6 m</u>

4.1.3 Einheimische Sträucher

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

4.1.4 Ziersträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii / alternifolia
Deutzie	Deutzia in Arten und Sorten
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus in Arten und Sorten
Blasenspiere	Physocarpus opulifolius
Spierstrauch	Spiraea in hochwüchsigen Arten und Sorten
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Winter-Schneeball	Viburnum bodnantense / farreri
Weigele	Weigela in Arten und Sorten

Es sind ausschließlich einfach blühende Arten bzw. Sorten mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,2 m zulässig. Nicht zulässig sind gefüllt blühende Sorten und niedrigwüchsige Arten bzw. Sorten.

4.1.5 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden 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.

6. 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

7. 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.

8. Glockenläuten

Im Tagzeitraum ist aufgrund des Glockenläutens der in einer Entfernung von rund 50 m gelegenen „St. - Maria - Kapelle“ mit einer Geräuschbelastung zu rechnen. Diese Immissionen sind von den Bewohnern des Reinen Wohngebietes zu dulden.

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.

12 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat Babenhausen hat in seiner Sitzung vom 08.12.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom 18.01.2021 ortsüblich sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG 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 08.12.2021 vom 27.01.2022 bis 28.02.2022 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen (Erdgeschoss) vorgehalten.

Außerdem wurden die Vorentwurfs-Unterlagen der Bebauungsplan - Änderung in der Fassung vom 08.12.2021 auf der gemeindlichen Homepage (www.babenhausen-schwaben.de.) eingestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 18.01.2022 hingewiesen.

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

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 inkl. Umweltbericht in der Fassung vom 16.03.2022 vom 11.04.2022 bis 12.05.2022 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen (Erdgeschoss) vorgehalten.

Außerdem wurden die Entwurfs-Unterlagen der Bebauungsplan - Änderung in der Fassung vom 16.03.2022 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ B 6 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

Der Bebauungsplan 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