



PROJEKTNR: 19-013

Neuaufstellung
„B 29 - Bei den zwei Linden“

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

21.07.2021

Vorentwurf

(für Verfahren nach § 13b BauGB ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung)

SATZUNG

des Marktes Babenhausen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „B 29 - Bei den zwei Linden“

Die Marktgemeinde Babenhausen erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 b des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist –

den **Bebauungsplan**

„B 29 - Bei den zwei Linden“ als **Satzung**.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „B 29 - Bei den zwei Linden“ 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 21.07.2021.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - die Begründung, in der Fassung vom 21.07.2021.
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit Fl.- Nrn. 1301, 1302 und 1303 sowie die Teilfläche (TF) des Grundstückes mit Fl.- Nr. 1268/58, 1294, 1305 und 1780, jeweils der Gemarkung Babenhausen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
Im Reinen Wohngebiet sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
- 2.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind die gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Geschoßflächenzahlen (GFZ) sowie durch die Gesamt- und Wandhöhen (GH bzw. WH) bestimmt. Die Geschossflächen in den Dachgeschossen sind vollständig anzurechnen. Die 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zugelassen.
- 3.2 Des Weiteren sind die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Baugrundstück verbindlich bestimmt. Abweichend von den im WR 4 angegebenen maximal zwei Wohneinheiten sind in den Baugrundstücken, die eine Größe von 800 m² oder mehr aufweisen, drei Wohneinheiten zulässig.
- 3.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe und die Oberkante der Dachhaut am First (Gesamthöhe) bzw. bei der traufseitigen Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.
- 3.4 Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenzen.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- 4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen:
 - (a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,30 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Bezugshöhe: OK Mitte angrenzende höchstgelegene für Ein- und Ausfahrten zulässige Fahrbahn, senkrecht gemessen).
 - (b) Von der festgesetzten Höhenlage der baulichen Anlage kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das städtebauliche Konzept bzw. das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.
 - (c) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten (davon ausgenommen sind die Geländeänderungen im Zuge der Niederschlagswasserbeseitigung). Abgrabungen zur vollständigen Freilegung eines Kellergeschosses sind unzulässig. Abgrabungen des Kellergeschosses sind nur zulässig bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 m ab Unterkante der Kellerdecke.
- 4.4 Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Für die Hauptgebäude sind mit den eingetragenen Dachformen, jeweils mit der in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigung zugelassen.
- 5.2 Dächer sind jeweils symmetrisch und mit beidseits gleicher Dachneigung auszubilden.
- 5.3 Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.4 Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende Materialien unzulässig. Die Dacheindeckung ist aus einheitlichen, gleichartigen Materialien nur in naturroten, braun-roten bzw. grauen Farbtönen auszuführen. Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung.
- 5.5 Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Dachgaube zulässig. Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 5.6 Dachständer und Masten an Gebäuden für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht gestattet. Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 5.7 Nebenfirstrichtungen sind zulässig, sie sind mit einem Giebel oder einem Walm abzuschließen.
- 5.8 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente und glänzende Oberflächen (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung) unzulässig.
- 5.9 Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Bei einer Dachausprägung dieser Anbauten darf die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers nicht überschritten werden. Für untergeordnete Anbauten sind im gesamten Gebiet auch Flachdächer zulässig.

§ 6 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die Errichtung von Garagen, auch Grenzgaragen, ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2 Bei beiderseitigem Grenzanbau von Garagen und / oder Nebengebäuden sind diese giebelseitig zur gemeinsamen Grundstücksgrenze bzw. zueinander zu errichten sowie möglichst einheitlich zu gestalten und in Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firshöhe einander anzugleichen.
- 6.3 Die Errichtung von Garagen ist nur in einem Abstand von mindestens 5 m zu der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie zulässig (Mindesttiefe der Besucherstellplätze).
- 6.4 Die Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden darf traufseitig max. 3,00 m sowie die Firshöhe max. 5,00 m über OK der zugeordneten Erschließungsstraße (Bezugshöhe: OK Mitte der unmittelbar angrenzenden Fahrbahn, senkrecht gemessen) betragen. Abweichend von den Hauptgebäuden sind bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden im gesamten Geltungsbereich auch Flachdächer zugelassen, dabei darf die Wandhöhe mit Attika max. 3,50 m betragen.

- 6.5 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen bei Flachdächern von Hauptgebäuden und Garagen um max. 0,50 m überragen, sofern sie einen Abstand von min. 1,00 m zu deren Außenkante einhalten. Sie dürfen keine blendende Wirkung aufweisen.
- 6.6 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 60 m² müssen einen, Einheiten über 60 m² müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Garagenvorplätze werden in diesen speziellen Fall als Stellplätze angerechnet.
- 6.7 Offene Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

§ 7 Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante Straßenrand nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszubilden. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken. Einfassungen aus Pflaster- und Randsteinen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 15 cm zulässig.
- 7.2 Mauern und blickdichte Zäune sind zu den öffentlichen Erschließungsstraßen unzulässig.
- 7.3 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- 7.4 Einfriedungen in Form von Erdwällen oder durchgehenden Gartenmauern sind im gesamten Plangebiet nicht erlaubt.
- 7.5 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

§ 8 Grünordnung

- 8.1 Private Flächen, die nicht überbaut oder anderweitig, beispielweise in der Funktion als Zufahrt oder Stellplätze versiegelt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei sind Steinschottergärten oder aus Schroppenschüttungen bestehende Oberflächen in Hausvorbereichen oder Hofräumen zur öffentlichen Erschließungsstraße hin nicht zulässig.
- 8.2 Zur Baugebietsdurchgrünung sind pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum und zwei heimische Sträucher zu pflanzen.
- 8.3 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen, östlichen und südöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist auf min. 60 % dieser Fläche, eine einreihige artenreiche Heckenstruktur als Ortsrandeingrünung zu pflanzen und zu entwickeln. Dabei sind ausschließlich heimische Arten und autochthones (= gebietsheimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Mindestpflanzgröße: vStr. 60-100; Pflanzabstand bei Sträuchern: maximal 1,50 m; auf die Pflanzenliste in Ziffer 1 der "Hinweise durch Text" wird verwiesen.
- 8.4 Im öffentlichen Straßenraum sowie auf den öffentlichen Grünflächen sind auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen heimische hochstämmige Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsortnung gemäß der Artenliste (Ziffer 1 der Hinweise durch Text) zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße beträgt: 3xv. Hochstämme 18 - 20 cm Stammumfang.

- 8.5 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 3,5 m Höhe freizuhalten.
- 8.6 Die festgesetzten Baumpflanzungen und Ansaaten auf öffentlichen Grünflächen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.
- 8.7 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf Privatgrund sind spätestens ein Jahr nach Gebäudefertigstellung (Erstbezug) durchzuführen.
- 8.8 Sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist in der nächstfolgenden Vegetationsperiode gemäß Artenliste (Ziffer 1 der Hinweise durch Text) nachzupflanzen.

§ 9 Behandlung von Niederschlagswasser

- 9.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf ein Minimum zu beschränken.
- 9.2 Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung weitestmöglich mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Als fachliche Grundlage für den Umgang mit Regenwasser ist das ATV-Merkblatt M 153 heranzuziehen. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser entsprechend der gesetzlichen Regelungen und gültigen Richtlinien zu sammeln bzw. kontrolliert abzuführen und grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.
- 9.3 Die Entwässerung privater Hof-, Lager- und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen (Straßen und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.
- 9.4 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von versiegelten öffentlichen (Verkehrs-) Flächen und privaten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser möglichst vollständig über geeignete Sickeranlagen zu versickern.
Hinweis: Im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens werden ein eigenständiges Baugrundgutachten erstellt sowie die Ausgestaltung und Dimensionierung der Sickeranlagen im Rahmen der Entwässerungsplanung festgelegt.
- 9.5 Keller sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern. Kellerfenster und Türen sind hochwassersicher auszuführen. Lichtschächte sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.
- 9.6 Um einen Rückfluss von Abwässern in die Gebäude zu verhindern ist in jedem Gebäude eine entsprechende Sicherung (Rückstauklappe) einzubauen.

§ 10 Sichtdreiecke und Lichtraumprofil der Straßen

- 10.1 Die in die 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 3,50 m freizuhalten.
- 10.2 Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist freizuhalten.

§ 11 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	7
50	13
55	23

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

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen

Hinweise zu einer nachbarverträglichen Verwendung von Luftwärmepumpen als zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizungssystem werden in der Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ gegeben. Dieses Faltblatt kann von jedem Bauwerber entweder dort direkt angefordert werden oder liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

HINWEISE DURCH TEXT

1 Artenauswahl / Vorschlag für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Bäume 1. Wuchsordnung

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus, auch Sorten „“
Spitz-Ahorn	A. platanoides, auch Sorten „Allershausen“ und „Cleveland“
Sand-, Weiß-Birke	Betula pendula
Winter-Linde	Tilia cordata, auch Sorten „Greenspire“ und „Erecta“
Sommer-Linde	T. platyphyllos

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus auch Sorte „Schloss Tiefurt“
Mehlbeere	Sorbus aria, auch Sorte „Magnifica“
Eberesche	Sorbus aucuparia

Hinweis: Bei den zulässigen Sorten handelt es sich um bewährte, widerstandsfähige Sorten, welche sich für die Straßenraumbepflanzung besonders gut eignen.

Obstbäume

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus communis

sowie weitere heimische Obstsorten

Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher

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

2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

3 Brandschutz und Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentl. Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW

4 Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeit, Rettungswege der Feuerwehr

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Der Hydrantenabstand sollte nach Fachinformation des Landesfeuerwehrverbandes nicht überschritten werden. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen. Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" zu berücksichtigen und zu kennzeichnen.

5 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden oder Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

6 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Von einer Bebaubarkeit des Plangeländes kann ausgegangen werden. Dennoch wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen auch hinsichtlich des Grundwassers bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen.

Eine Baugrunduntersuchung wird im Sommer 2021 erstellt. In den Entwurfsunterlagen kann somit eine Vorabschätzung zur Bodenbeschaffenheit bzw. zum Grundwasser getroffen werden.

7 Abwasserbeseitigung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) hingewiesen.

8 Gewässer und Hochwasser-/Überflutungsschutz

Für den Gewässer und Hochwasserschutz wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten ist das DWA Merkblatt M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen", das DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“.

9 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 schadlosten Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), 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).

Ferner gilt zu beachten, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke anzuwenden sind.

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

10 Lärmschutz und Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten wie früh morgens oder spätabends auftreten) einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Einwirkungen durch die Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere die damit verbundenen Immissionen wie Geräusche, Gerüche (z.B. Rinderhaltung, Fahrsilos oder Güllegruben) wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke anfallen, sowie die von läutenden Kirchenglocken ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden.

11 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt. Um ausreichend Baumbepflanzungen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

12 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.

13 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.

14 Stellplätze

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

15 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes „B 29 - Bei den zwei Linden“ in Babenhausen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktrat Babenhausen hat in seiner Sitzung vom 21.07.2011 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „B 29 – Bei den zwei Linden“ in Babenhausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom yy.xx.2021 ortsüblich sowie durch Veröffentlichung auf der Website der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen, bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB), sowie der **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Marktrat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 09.08.2021 vom 10.09.2021 bis 21.07.2021 im im Bauamt der VG Babenhausen (Erdgeschoss) vorgehalten.

Außerdem wurde der vom Marktrat mit Sitzung vom 21.07.2021 gebilligte Vorentwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom 21.07.2021) auf der gemeindlichen Website (www.babenhausen-schwaben.de.) eingestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom xx.yy.2020 hingewiesen.

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

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

Der vom Marktrat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom xx.yy.2021 vom xx.yy.2021 bis xx.yy.2021 im Bauamt der VG Babenhausen (Erdgeschoss) öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Marktrat mit Sitzung vom xx.yy.2021 gebilligte Vorentwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom xx.yy.2021) auf der gemeindlichen Website (www.babenhausen-schwaben.de.) eingestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom xx.yy.2021 hingewiesen.

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

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Marktgemeinde Babenhausen hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Markrates vom xx.yy.2020 den Bebauungsplan „B 29 - Bei den zwei Linden“ mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom xx.yy.2020 als Satzung beschlossen.

Babenhausen, den

(Siegel)

.....

Otto Göppel, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis xx), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis xx), in der Fassung vom xx.yy.2020 dem Beschluss des Marktrates vom xx.yy.2020 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.2020.

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

Andreas Müller
M.Sc. Umweltplaner

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner