

SATZUNG (Festsetzungen durch Text)

Die Marktgemeinde Babenhausen erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10, 13 & 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007 S. 588, BayRS 2132-1-I), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 53, 61 und 73 geänd. (§ 36 G v. 20.12.2011, 689), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl S. 132), zuletzt geändert am 22. 04.1993 (BGBl S. 466) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 689) – folgende **1. Änderung des Bebauungsplanes "B 25 – Weinrieder Feld"** im Hauptort Babenhausen als Satzung.

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1. Beigefügte zeichnerische Darstellung mit Festsetzung durch Planzeichen (innerhalb des mit roten Balken markierten Geltungsbereiches) in Verbindung mit nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der anschließenden Begründung in der Fassung vom 07.03.2012 bildet den Bebauungsplan als Satzung.
- 1.2. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes B 25 umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 2112 (Teilfläche) und 2113 sowie 2114 bis 2119 (jeweils Teilflächen) sowie zusätzlich Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 2046, 2056, 2111 und 2120 sowie 2121, jeweils der Gemarkung Babenhausen.
- 1.3. Der Bebauungsplan "B25 – Weinrieder Feld", rechtskräftig seit 10.08.2011, wird innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches durch die neuen Festsetzungen aufgehoben bzw. vollumfänglich ersetzt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Allgemeine Wohngebiete (WA-1 bis WA-6) i. S. d. § 4 BauNVO.
- 2.2. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3. Abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO sind "der Versorgung dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschoßflächenzahlen (GFZ) sowie durch die First- und Traufhöhen (FH bzw. TH) bestimmt. Die Geschossflächen in den Dachgeschossen sind vollständig anzurechnen.
- 3.2. Die festgesetzten Höhen werden durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und die Oberkante der Dachhaut am First (Firsthöhe) bzw. bei der Traufhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.
- 3.3. In den Baugebieten WA-1 bis WA-5 dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten / Wohnungen aufweisen. Im Baugebiet WA-6 dürfen Wohngebäude pro 275 m² erreichter (eindeutig und nur einmalig zuordenbarer) Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit / Wohnung aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4.2. In den Baugebieten WA-2, WA-4 und WA-5 sind nur Einzelhäuser, in WA-1, WA-3 und WA-6 zusätzlich auch Doppelhäuser zulässig.
- 4.3. Höhenlage der baulichen Anlagen:
 - (a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Bezugshöhe: OK Mitte angrenzende Fahrbahn). Mess- bzw. Fixpunkte stellen dabei entlang der Erschließungsstraßen die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsstraße dar.
Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gebäude und die geplante Geländeprofilierung darzustellen.
 - (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.
- 4.4. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Scharfe Böschungskanten sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.
- 4.5. Abgrabungen zur Freilegung eines Kellergeschosses sowie zum Zweck der teilweisen Freilegung eines evtl. Kellergeschosses sind unzulässig.

§ 5

Verkehrs- / Erschließungsflächen und Stellplätze

- 5.1. Die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen ist aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und des Ortsbildes nur innerhalb der Baugrenzen und der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung zulässig.
 - (a) 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).
 - (b) Abweichend davon kann bei erforderlichen Grundstückszufahren / Erschließungen über die 6,10 m tiefe straßenbegleitende Grünfläche / Multifunktionsfläche entlang der Haupteerschließungsschleife deren Fläche auf die erforderliche Mindesttiefe der Besucherstellplätze von 5,0 m angerechnet werden.
- 5.2. Weitere sonstige Nebengebäude und -anlagen bis zu einer maximalen Gesamtnutzfläche von 50 m² und einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist jeweils zu beachten. Die durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind entsprechend einzuhalten.
- 5.3. Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² müssen einen, Wohneinheiten über 50 m² müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Errichtete Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.
- 5.4. Die Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden darf traufseitig max. 3,5 m sowie die Firsthöhe max. 6,0 m betragen (Bezugshöhen: OK Erdgeschoßfertigfußboden Hauptgebäude und Dachhaut an First bzw. Traufe i.S.d. Verlängerung Außenwand).
 - (a) Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,5 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika.
- 5.5. Die Unterkellerung von sonstigen Nebenanlagen / -gebäuden ist nicht zulässig.
- 5.6. Offene Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.
- 5.7. Stell(platz)flächen sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden, damit eine sachlich und fachlich einwandfreie Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers an Ort und Stelle möglich ist.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

6.1. Dachformen und -neigungen:

- (a) Im Baugebiet WA-2 sind für sämtliche Hauptgebäude ausschließlich symmetrische Satteldachformen (mittiger First) mit der in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigung zugelassen.
- (b) In den Baugebieten WA-1 und WA-3 bis WA-6 sind für Hauptgebäude ferner Flachdächer, Pultdächer, Pultdächer mit Versatz sowie Walm- und Zeldachformen mit der in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigung zulässig.
- (c) Bei Flach- und Pultdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 6,5 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika.
- (d) Bei Pultdächern mit Versatz ist der Dachflächen-Versatz zwingend der Hauptdachfläche gegenüberliegend bzw. gegeneinandergestellt und mit entgegengesetzter Dachneigung anzuordnen. Dabei hat die versetzte Außenwand gemessen an der Horizontalen einen Abstand von mindestens 1/4 der Grundrisslänge der Giebelseite bezogen auf die Erdgeschoß-Außenwand aufzuweisen.
- (e) Schräge Dachan- bzw. -einschnitte sind generell unzulässig.

6.2 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in dunklen, bevorzugt roten oder braunen Farbtönen zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe dürfen als Bedachung nicht verwendet werden.

- (a) Flach- und gering geneigte Pultdächer sind in zweckentsprechender Eindeckung auszuführen (extensive Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig).

6.3 Dachaufbauten am Hauptgebäude sind mit Dachgauben zulässig, wenn die Dachhaut eine Mindestneigung von 35 ° aufweist. Von der festgesetzten Mindestneigung kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das städtebauliche Konzept bzw. das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

- (a) Dachgauben sind in ihrer Art / Form auf das Hauptgebäude abzustimmen. Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- (b) Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf ein Drittel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Zulässig sind Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 2,5 m je Gaube. Die Fensterhöhe der Gauben darf höchstens 1,0 m aufweisen.
- (c) Die Oberkante des Gaubendaches muss einen Mindestabstand in der Senkrechten von 1,0 m vom First des Hauptdaches einhalten und die Fußvorlage mindestens 0,4 m oder zwei Pfannenreihen betragen. Als Abstand zum Ortgang sind mindestens 2,00 m einzuhalten.
- (d) Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.4 Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Die Dachneigung der Anbauten darf höchstens die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers erreichen. Die Traufhöhe darf die des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

6.5 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente (Glas als Material bleibt davon unberührt), glänzende Metallflächen, Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder kontrastierenden Farben und sonst. glänzenden Oberflächen unzulässig.

6.6 Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht gestattet, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

6.7 Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abzustimmen, möglichst auch in Bezug auf Dachneigung und -eindeckung. Dachbegrünungen sind zulässig.

- (a) Bei beiderseitigem Grenzanbau von Garagen und / oder Nebengebäuden sind diese giebelseitig zur gemeinsamen Grundstücksgrenze bzw. zueinander zu errichten sowie möglichst einheitlich zu gestalten und in Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe einander anzugleichen.

6.8 Solar- und / oder Photovoltaikanlagen ohne Blendeinwirkung (entspiegelt) sind zulässig und werden planerisch ausdrücklich befürwortet, wenn diese in gestalterisch harmonischer Weise in die Dachfläche der Gebäude(-teile), in Wintergärten oder Glasanbauten, sonst. Nebengebäude und Garagen, etc. integriert sind. Insbesondere bei den Hauptgebäuden ist dabei gegenüber First, Ortgang, Traufe und evtl. Dachaufbauten ein Mindestabstand von 0,5 m zu den Anlagen einzuhalten. Von diesen Mindestabständen kann im Einzelfall eine Ausnahme

zugelassen werden, wenn das städtebauliche Konzept bzw. das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

- (a) Anlagen in einem anderen Winkel als der Dachneigung (Aufständungen) sind mit Ausnahme von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen mit Flachdächern nicht zulässig. Diese sind in harmonischer (v.a. in Bezug auf die Anlagenhöhe) sowie homogener bzw. symmetrischer Anordnung auszuführen und haben von First, Ortgang und Traufe einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

§ 7

Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie deren Entwässerung

- 7.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf ein Minimum zu beschränken.
- 7.2 PKW-Stellplätze sind mit sickerfähigem Belag (z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen. Die Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers an Ort und Stelle ist weitestmöglich sicherzustellen.
- 7.3 Sämtliche Hof- und Zufahrtsflächen sowie (sonstige randliche, Fahrbahn-begleitende) Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien / sickerfähigem Belägen auszubilden. Als fachliche Grundlage heranzuziehen ist das ATV-Merkblatt M 153. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert abzuführen und grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.
- 7.4 Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

§ 8

Grünordnung

- 8.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Art. 4 BayNatSchG). Er erlangt zusammen mit dem Bebauungsplan Rechtsgültigkeit.
- 8.2 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugebiete sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 8.3 Die als "Öffentliche Grünflächen / Multifunktionsstreifen" entlang der inneren verkehrlichen Erschließung festgesetzten Mehrzweckstreifen dienen neben ihrer Funktion als straßenbegleitende, öffentliche Grünflächen mit Pflanzmaßnahmen (Grundgerüst zur qualitätsvollen Durchgrünung des Baugebietes) v.a. der Unterbringung von Stellplätzen und ggf. der Sparten. Zudem dienen diese im erforderlichen Fall als Grundstückszufahrt bzw. als Flächen zur Grundstückserschließung.
- 8.4 Auf den als "private Grünflächen" festgesetzten Flächenabschnitten (Flächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung und 0,5 m tiefer Flächenstreifen zur Sicherung der für eine fachgerechte Pflege erforderlichen Mindestabstandsflächen zur Lärmschutzwand) ist die Errichtung baulicher Anlagen i.S.d. Art. 2 Abs. 1 BayBO ohne Ausnahmen unzulässig.
- 8.5 Für sämtliche innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgende Pflanzmaßnahmen und insbesondere im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Ortsrandeingrünung auf Privatgrund sind ausschließlich standortheimische Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verwiesen. Zur Verwendung ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig.
Gast- und Ziergehölze sind nur in gestalterisch oder fachlich begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- 8.6 Zur Baugebieteingrünung sind auf den Baugrundstücken in Ortsrandlage pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- (Baum 2. bis 3. Wuchsordnung) oder Obstbaum und vier heimische Sträucher innerhalb der dargestellten, 5 m breiten bzw. tiefen privaten Grünflächen zu

- pflanzen. Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" zu entnehmen.
- (a) Der Abstand der Pflanzung (gemessen an der Stammmitte) zu den Fahrbahnkanten ggf. angrenzender Straßen- bzw. Wegeflächen hat mindestens 3,0 m sowie zu Nachbargrundstücken mindestens 2,0 m zu betragen.
- 8.7 Die festgesetzten Pflanzungen auf Privatgrund sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes (Zeitpunkt des Gebäudebezuges) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.
- (a) Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.
- 8.8 Die Baugebietseingrünung Richtung Westen bzw. die Eingrünung der Lärmschutzwand (technische Lösung) entlang der Kr. MN 8 erfolgt durch eine Begrünung mit Kletterpflanzen bzw. mittels Pflanzung von Efeu (*Hedera helix*), Wildem Wein (*Vitis vinifera subsp. sylvestris*) und anderen Kletterpflanzen.
- (a) Die Bepflanzungen / Pflanzungen bzw. die Begrünung des Lärmschuttwalls ist auf der den privaten Grundstücken zugewandten Ostseite der Lärmschutzanlage durch den / die jeweiligen Eigentümer des jeweiligen, direkt daran angrenzenden Grundstückes zu pflegen und zu unterhalten. Bezüglich der Pflegehinweise wird auf das entsprechende Ziffer 9 in den anhängigen "Hinweisen durch Text" verwiesen.
- 8.9 Als innere (Baugebietes-)Durchgrünung (Aufbau von ausgeprägten, räumlich-strukturell wirksamen "Grünachsen" zur grünordnerisch-räumlichen Gliederung der Baugebiete) ist eine überwiegend straßenraumwirksame, strukturbildende Gehölzpflanzung bestehend aus Einzelbäumen vorwiegend 2. Wuchsordnung auf den öffentlichen Grünflächen (Multifunktionsstreifen) entlang der inneren Erschließungsstraßen und im Bereich des geplanten Spielplatzes festgesetzt.
- (a) Die Gehölzpflanzungen sind - falls vom zeitlichen Ablauf bezüglich der Umsetzung der Einzelplanungen möglich - zwischen der Gemeinde und dem / den angrenzenden Grundstücksbesitzer(n) abzustimmen.
- (b) Die Pflanzung von geeigneten, ausschließlich standortheimischen und ortstypischen Gehölzen ist bindend vorgeschrieben (Artenauswahl und Mindestanforderung siehe "Hinweise durch Text"). Die Zahl der Bäume ist ebenfalls bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang veränderlich.
- (c) Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.

§ 9

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.1 Die entsprechende Ziffer 9. der Festsetzungen durch Text des rechtsgültigen Bebauungsplanes (mit Planstand vom 03.08.2011; rechtsgültig seit 10.08.2011) bleibt vollumfänglich gültig (siehe Punkt 8. der Begründung).

§ 10

Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante Gehweg od. unmittelbar angrenzende Fahrbahn nicht überschreiten und sind möglichst ohne Sockel auszubilden. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken. Einfassungen aus Pflaster- und Randsteinen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 15 cm zulässig.
- 10.2 Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude der Grundstücke und Nachbargrundstücke abzustimmen. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen ist nur zwischen den privaten Grundstücksgrenzen zulässig.
- 10.3 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen. Bezüglich Ausführung / Gestaltung gilt entsprechend Ziffer 10.2.

§ 11

Sichtfelder / Sichtdreiecke

- 11.1 Die in die Bebauungsplanzeichnungen eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art wie Hochbauten, Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen, Zäunen usw. ab einer Höhe von 0,90 über Oberkante Fahrbahndecke (Bezugspunkt: Fahrbahnkante) der angrenzenden übergeordneten Straßen (Kr MN 8 / Weinrieder Straße und Greimeltshofer Weg) freizuhalten.
Eine sichtbehindernde Wandwirkung darf durch keinerlei Anlagen erfolgen.

§ 12

Immissionsschutz

12.1 Bei den im Plan mit den Symbolen ①, ② und ③ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit Umgrenzungen der "Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG" ist zur Abschirmung der Straßenverkehrsgeräusche entlang der Weinrieder Straße (Kr MN 8) eine Lärmschutzeinrichtung zu errichten, deren Länge und Lage der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur, Altomünster (Auftragsnummer 4029.2/2011-RK, Stand 22.03.2011; siehe optional im Anhang der Begründung) zu entnehmen ist. Dabei ist eine Beugungskante vorzusehen, welche eine kontinuierliche Mindesthöhe über der Straßengradiente der Weinrieder Straße von 3,80 m im Bereich der festgesetzten Umgrenzungen des Symbols ①, 4,30 m im Bereich der festgesetzten Umgrenzung des Symbols ② und 4,50 m im Bereich der festgesetzten Umgrenzung des Symbols ③ aufweist.

Auf Ziffer 2.2 der "Hinweise durch Text" bezüglich der Versetzung der Veränderung der Beschilderung bezüglich der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten entlang der Kreisstraße als Grundlage bzw. wesentliche Voraussetzung für die Gültigkeit der Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

§ 13

Niederschlagswasserbeseitigung

13.1 Das gesamte innerhalb des Bebauungsplangebietes anfallende unverschmutzte Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist über geeignete Sickeranlagen vor Ort bzw. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu versickern.

13.2 Eine Versickerung der unter Ziffer 13.1 genannten Oberflächenwässer möglichst flächig und über die belebte Bodenzone auf den einzelnen Grundstücken ist innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes aufgrund der Untergrundverhältnisse nachweislich "nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich" (vgl. S. 18 Baugrundgeologisches Gutachten der Fa. Geo+Plan, Bad Wörishofen, mit Stand vom 27.10.2010; optional auf CD im Anhang der Begründung).

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt deshalb ausnahmsweise - i.S. eines begründeten Ausnahmefalls - über geeignete, zentral gelegene Sickeranlagen, die auf Grundlage der Ergebnisse des vorliegenden Baugrundgutachtens an geeigneten Standorten im Bereich der verkehrlichen Erschließung bzw. innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen situiert werden. Voraussichtlich kann dies teils über Rigolenbauwerke (abschnittsweise im westlichen Bereich des Plangebietes möglich), größtenteils allerdings nur über punktuelle Versickerungsbauwerke (bzw. über Sickerfenster / -schächte) bewerkstelligt werden (vgl. Ebd. S. 18 f.).

§ 14

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

14.2 Gleichzeitig tritt der mit dem räumlichen Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung überlagerte Bereich des Bebauungsplanes "B 25 – Weinrieder Feld" (rechtskräftig seit 10.08.2011) außer Kraft bzw. wird dieser ersetzt.

Hinweise durch Text

1. Freiflächengestaltungsplan

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


- Lage / Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen, Erschließungs- und / oder ggf. Lagerflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen sowie die Höhenlage / Anschluss an die angrenzenden Grundstücke, bezogen auf NN
- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen

- Befestigte Flächen: Beabsichtigte Erschließung und Anordnung der Kfz-Stellplätze: Fahr-, Geh-, Lager- und Stellplatzbereich sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen wie Materialverwendung zu versehen
- Abgrabungen und Aufschüttungen
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen sind mit Art, Qualität und Pflanzstandort anzugeben
- Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen
- Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen
- Feuerwehr- und sonstige Zufahrten sind bei Bedarf einzutragen


2. Immissionsschutz

- 2.1 Schallschutzwand: Zur Ausführung kommt, gegenüber dem Planungsstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes, aufgrund der räumlichen Gesamtsituation i.V.m. den Herstellungskosten und dem zu erwartenden Aufwand / Kosten für Pflege und Unterhalt eine Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwand (technische Lösung; vgl. Schnitte A-A' auf der Planzeichnung und B-B' im Anhang der Begründung). Den unter Ziffer 12 getroffenen Festsetzungen liegt allerdings - unverändert - eine durchgehende Lärmschutzeinrichtung mit einer konstanten Höhe von 3,80 m, 4,30 m und 4,50 m (vgl. entsprechende Abschnitte 1, 2 und 3 auf der Planzeichnung) über dem Verlauf der Straßengradiente der Kr MN 8 zugrunde.

Als bauliche Anlage ist nach derzeitigem Kenntnisstand nun eine Lärmschutzwand in Trapezform vorgesehen bzw. konkret der auf einer entsprechend dimensionierten Tragschicht im Prinzip "freistehende" Typus "R3 EXTENSIV" der Fa. RAU Geosystem GBK GmbH, Berlin (mit Zweigniederlassung in Kaufbeuren). Die Kronenbreite beträgt 0,60 m und die Wandneigung (beidseits) 10 % bzw. auf 1 m Wandhöhe 0,10 m mehr an benötigter Grund- / Aufstellfläche. Durch die Wandneigung von 10 % und den damit einhergehenden, geringeren Flächenverbrauch kann die Lärmschutzeinrichtung, gemessen an der Außenkante der Kronen-Oberkante, gegenüber dem Planungsstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch auf deren Gesamtlänge um ca. 1 m näher an der Kr. MN 8 errichtet werden, was aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund des Heranrückens der Lärmschutzwand zur "Emissionsquelle" hin (bei Einhaltung der gleichen Kronenhöhen über der Straßengradiente) grundsätzlich auch als positiv bewertet wird. Im Ergebnis konnte folglich auch die in der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte geänderte Führung der Lärmschutzwand-Krone (insbesondere auch im Einmündungsbereich des Greimeltshofer Weges in die Kr MN 8) vollumfänglich mit der Fa. Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur, Altomünster, mit positivem Resultat abgestimmt werden bzw. wurden sowohl die aus Sicht des Immissionsschutzes uneingeschränkte Funktionsfähigkeit der Lärmschutzwand in vorgesehener Ausprägung / Lage als auch die Übertragbarkeit der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (Fa. Andreas Kottermair, Auftragsnummer 4029.2/2011-RK, Stand 22.03.2011) auf die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes bestätigt.

- 2.2 In der Planzeichnung mit dem Symbol  gekennzeichnete "(...) Hinweis zu Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG":

Als Grundlage bzw. wesentliche Voraussetzung für die Gültigkeit der Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (diese ist wie bereits dargestellt, im Ergebnis auch vollständig auf die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes übertragbar) fungiert ein auf die künftig veränderte Situation bzw. die durch die Umsetzung der Planung neu entstehende Gesamtsituation im Ortseingangsbereich entlang der Weinrieder Straße angepasstes Geschwindigkeitskonzept, welches aus verkehrsrechtlicher Sicht ein Belassen des vorhandenen Ortsschildes an Ort und Stelle mit einer vorgelagerten "60er- und 80er-Zone" vorsieht. Dem Gutachten liegen entsprechend als Standort für die "Tempo-60-Beschilderung" (Z 274 56) eine räumliche Festlegung von ca. 30 m vor dem südlichen Beginn des Lärmschutzwalles (bezogen auf den Wallfußbereich) sowie für die "Tempo-80-Beschilderung" (Z 274 58) ein Standort um weitere ca. 150 m außerhalb des Ortes zu Grunde. Die hinsichtlich des Immissionsschutzes positiven Auswirkungen durch die dem Plangebiet vorgelagerten Geschwindigkeitsbegrenzungen und der damit einhergehenden verringerten Fahrtgeschwindigkeiten sind ein wesentlicher Grundbestandteil der Ergebnisse der schallschützerischen Untersuchung und damit eine grundlegende Voraussetzung für die Gültigkeit der Festsetzungen unter Ziffer 12. "Immissionsschutz".

- 2.3 In der Planzeichnung mit dem Symbol  gekennzeichnete "Umgrenzung von Flächen mit Hinweisen (...) zu Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG" (Osthälfte von Baugebiet WA-3):

Es wird darauf hingewiesen, dass es an den Südfassaden der Gebäude zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zu einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte DIN 18005-Verkehr in Abhängigkeit des Geschoßes (vgl. Anlage 3.0 bzw. 3.1 des schalltechnischen Gutachtens, IB Kottermair vom 22.03.2011) von bis zu rechnerisch gerundet 1,0 bzw. 2,0 dB(A) kommt (Grenzwert bei WA zur Nachtzeit: 45 dB(A)). Die Einhaltung dieses Orientierungswertes sollte aus immissionsschützerischer Sicht (gegenwärtiger fachlicher Standard) grundsätzlich möglichst angestrebt bzw. erreicht werden. Der um 4 dB(A) höher angesetzte, entsprechende

Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Grenzwert bei WA zur Nachtzeit: 49 dB(A)) wird allerdings nicht annähernd erreicht.

Diese geringfügigen Überschreitungen können unter Voraussetzung der vorgenannten "Tempo-60- und 80-Beschilderung" nach Aussage des beauftragten Gutachters lediglich durch eine Verlängerung des Lärmschutzwalles in Richtung Osten mit einer vorzusehenden Beugungskante, welche eine kontinuierliche Mindesthöhe über der Straßengradiente der Weinrieder Straße von entsprechend > 4,50 m aufweist, führen. Allerdings ist eine Wallverlängerung in einer derartigen Dimensionierung entlang der Südgrenze des Baugebiets WA-3 sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch im Hinblick auf das Kosten-Nutzen-Verhältnis und den Flächenverbrauch (v.a. auch in südexponierter Lage) als insgesamt "unverhältnismäßig" zu bewerten.

Fazit: Da im vorliegenden Fall die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten sind, die allgemein den Abwägungsspielraum im Bezug auf die Notwendigkeit der Durchführung von Schallschutzmaßnahmen nach oben hin begrenzen, sind an den betreffenden Gebäuden weitere Schallschutzmaßnahmen (bauliche oder passive) nicht zwingend erforderlich.

Es wird dennoch empfohlen, die schutzbedürftigen Räume zur Nachtzeit nach DIN 4109/11.89 (Schlaf- und Kinderzimmer) in den entsprechenden Geschossen (vgl. rote Pegel eingetragen in der Anlage 3.0 der schalltechnischen Untersuchung 4029.2/2011-RK der Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, mit Stand vom 22.03.2011) so zu orientieren, dass mindestens ein Fenster dieser Räume zur Belüftung auf die Fassadenseite weist, bei der keine Überschreitungen der Orientierungswerte gegeben ist.

Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, wird empfohlen passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109/11.89 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen. Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so sollten diese keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO sein. Dient der Schallschutzvorbau jedoch dem Schutz eines Schlafraumes und sind die Grenzwerte der 16. BImSchV zur Tageszeit - wie im vorliegenden Fall - nicht überschritten, kann der Schallschutzvorbau als Aufenthaltsraum, jedoch sollte dieser nicht als Schlafraum genutzt werden.

Ermittlung Lärmpegelbereiche:

Es wird festgehalten, dass sich gem. schalltechnischem Gutachten (IB Kottmair, 02.03.2011, S. 17) für alle Baufenster bzw. die darin entstehenden Gebäude mit Ausnahme der südseitigen Bereiche (bzw. der straßenzugewandten, südseitigen Gebäudefassenden) in der Osthälfte des Baufensters von Baugebiet WA-3 der Lärmpegelbereich I gem. DIN 4109 ergibt (Situation mit Lärmschutzwall und Versetzen des Ortsschildes). An den Südfassaden von Gebäuden in der Osthälfte des Baugebietes WA-3 wird der Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 erreicht. Als daraus resultierende, erforderliche Aussagen zur Schalldämmung ergeben sich allerdings "Erfahrungsgemäß (...) für übliche Raumgrundrisse (bzgl. Definition vgl. S. 17 des Gutachtens) maximal die Schallschutzfensterklassen 1 bis 2, was bei sorgfältigem Einbau (v.a. fugendicht) einem modernen Isolierglasfenster entspricht." (vgl. Ebd. S. 17)

3. 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 – insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Typische Landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B.:

- o Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen
- o Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

4. Bodenschutz / Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unabwiesbar erforderlichem Maße oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes zulässig. Der Anschluss an die Nachbargrundstücke hat ohne Absätze, Stützmauern oder Böschungen zu erfolgen. 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.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

5. Untergrundbeschaffenheit / Grundwasserschutz

Von einer Bebaubarkeit des Plangelandes kann grundsätzlich ausgegangen werden. Gemäß Baugrundgeologischem Gutachten der Fa. Geo+Plan, Bad Wörishofen (Stand: 27.10.2010) ist im Bereich des Plangebietes mit folgendem Schichtenaufbau zu rechnen:

- Mutterbodendecke (Mächtigkeit ca. 0,30 bis 0,40 m)
- Lößlehm (Mächtigkeit ca. 0,80 bis 2,50 m; angetroffen bis in eine Tiefe von 2,80 m)
- Terrassenkies verwittert (Mächtigkeit ca. 1,50 bis 6,40 m; angetroffen in einer Tiefe von 1,10 bis 9,00 m)
- Terrassenkies (Mächtigkeit ca. 5,50 m bis 8,50 m; angetroffen in einer Tiefe von 2,60 bis 9,00 m)
- Obere Süßwassermolasse (angetroffen in einer Tiefe zwischen 8,10 m und 12,40 m; in einer Bohrung bei 14,0 m nicht erreicht).

Im Hinblick auf diesen Schichtenaufbau ist davon auszugehen, dass die Unterkanten der erfolgenden Bebauung - bei Ausführung mit einer Unterkellerung - im Übergangsbereich zu den verwitterten Terrassenkiesen zu liegen kommen, welche im Gegensatz zu den Lößlehmen "voraussichtlich geeignet sind, Bauwerkslasten, resultierend aus Wohnbebauung ohne bauwerksunverträgliche Setzungen aufzunehmen" (Ebd., S. 8). Allerdings wird den Bauherren nicht zuletzt auch aufgrund der stark schwankenden Mächtigkeiten und der auftretenden Inhomogenität der Schichten dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich der lokalen Baugrundbeschaffenheit / Gründungsfähigkeit der geplanten Bauwerke vorzunehmen.

Weiterhin wurde im Rahmen der Baugrunderkundung (Sondierungen zwischen 3,40 und 14,00 m Tiefe) kein Grundwasser angetroffen. Die Deckschichten bzw. der Oberboden, der Lößlehm und der verwitterte Terrassenkies sind als sehr gering bis gering durchlässige Böden zu beurteilen. Den potentiellen Grundwasserleiter stellt der unverwitterte Terrassenkies dar. Aufgrund dessen hoher Durchlässigkeit ist auch bei lang anhaltenden Niederschlagsereignissen kein übermäßiger Anstieg des Grundwassers in die unverwitterten Terrassenkiese zu erwarten. Nicht auszuschließen ist allerdings dass bei extremen Niederschlagsereignissen "im Bereich der verwitterten Terrassenkiese in bereichsweise höher durchlässigen Abschnitten zeitweise Schichtwasser vorkommt." (Ebd., S. 7).

Während der Bauphase aller Bauvorhaben darf evtl. gepumptes Oberflächen- und Schichtwasser nicht in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das gepumpte Grundwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich bzw. über die belebte Bodenzone zu versickern oder sofern dies nachweislich nicht oder nur unter unverhältnismäßig erschwerten Bedingungen möglich ist abzuleiten. Jede andere Vorgehensweise wird als Ordnungswidrigkeit (OWiG) nach der Entwässerungssatzung verfolgt. In den Bereichen mit Bodenaufschlüssen auf dem unmittelbar anstehendem Terrassenkies besteht aufgrund der hohen Durchlässigkeiten grundsätzlich ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters, was beim Umgang mit potentiell grundwassergefährdenden Stoffen entsprechend zu beachten ist!

Es wird empfohlen Niederschlagswasser im Rahmen der hauseigenen Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine in entsprechend geeigneten Zisternen bzw. sonst. Rückhalteeinrichtungen auf den Privatgrundstücken zu nutzen. Die Errichtung von Eigengewinnungs- bzw. Regenwassernutzungsanlagen sind dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

6. Denkmalschutz

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

7. Brandschutz

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

- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentl. Trinkwasserversorgung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405. In Allgemeinen Wohngebieten ist demnach eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min, 48 m³/h über zwei Stunden erforderlich.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090) und deren entsprechende Kennzeichnung.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW. Der Abstand zwischen Gebäudeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.
- Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

Weiterhin 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.

8. Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher auf den öffentlichen Grünflächen und im Bereich der Randeingrünung auf Privatgrund (bei allen Gehölzpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden):

Bäume 1. Wuchsordnung

Berg-, Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus, A. platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-, Sommer-Linde	Tilia cordata, T. platyphyllos

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16

Bäume 2.bzw. 3. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-, Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 12-14

Obstbäume

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus communis

sowie weitere heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 10-12

Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche, Hartriegel	Cornus mas, C. sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehndorn	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
Weiden div. Arten	Salix spec. (heimische Arten)
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mindestpflanzgröße: vStr. 100 – 150 (ohne Ballen)

9. Mindestabstände baulicher Anlagen und Pflegehinweise zur Lärmschutzwand

Mindestabstand von baulichen Anlagen: Als Mindestabstand vom Fußbereich der Lärmschutzwand zu sämtlichen baulichen Anlagen ist nach aktuellem Kenntnisstand eine Distanz von 0,80 m vorzusehen (Vermeidung einer Beschädigung der Pflanzung, einer Unterminierung der Tragschicht der Lärmschutzwand, einer Beeinträchtigung der notwendigen Pflegemaßnahmen, etc.). Hierfür wurde in der Planung zusätzlich zu einem ca. 0,5 m breiten "Abstandsstreifen" auf öffentlichem Grund (dieser ist innerhalb der 2,5 m breiten öffentlichen Grünfläche auf der sich die Lärmschutzwand befindet bereits berücksichtigt) ein 0,5 m tiefer Flächenstreifen auf Privatgrund (festgesetzt als private Grünfläche) zur Sicherung der für eine fachgerechte Pflege erforderlichen Mindestabstandsflächen zur Lärmschutzwand bauleitplanerisch vorgesehen bzw. festgesetzt.

Pflegehinweise: Gemäß den aktuell bzw. mit Mail vom 29.11.2011 von der Fa. RAU Geosystem GBK GmbH, Berlin (mit Zweigniederlassung in Kaufbeuren) erhaltenen Unterlagen sind nach derzeitigem Kenntnisstand bezogen auf den Produkt-Typus "R3 EXTENSIV"

folgende jährliche Pflegemaßnahmen erforderlich bzw. auf der Ostseite der Lärmschutzwand auch durch den / die jeweiligen Eigentümer des jeweiligen, direkt daran angrenzenden Grundstückes durchzuführen:

- Wässern, in den ersten Jahren je nach Dauer der Trockenperiode.
- Düngen, 1 x jährlich Ende Mai mit z.B. Nitrophoska permanent 150 g/m.
- Befestigung der Neuaustriebe an der Lärmschutzwand 2-3x/Jahr.
- Schnitt, erst in späteren Jahren erforderlich.
- Zweck und Ziel ist eine vollständige und lückenlose Begrünung der Lärmschutzwand."

Weiterhin ist zu vermeiden:

- Bewässerungsschläuche am Wandfuß (Aufweichen des Baugrundes).
- Dauerhaftes Freilegen der Wandaußenhaut (UV-Einstrahlung).
- Anpflanzen von stark wüchsigen Kletterpflanzen (Unterdrücken der geplanten Begrünung)"

Als Bepflanzung ist neben der Pflanzung von Efeu (Hedera helix) und Wildem Wein (Vitis vinifera subsp. sylvestris) weiterhin möglich:

- Anpflanzen von z.B. Kletterrosen und Clematis-Hybriden.
- Anpflanzen von Traubenwein."

Die Verwendung aller weiteren (Kletter)Pflanzen-Arten darf nur nach vorheriger Abstimmung direkt mit der Fa. RAU Geosystem GBK GmbH, Berlin (mit Zweigniederlassung in Kaufbeuren) erfolgen.

10. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll ausnahmslos in der Haupterschließungsschleife / -straße zur Abholung bereitzustellen sind (in Fahrtrichtung rechts; Seitenladertechnik). Im Falle des Anwohners des 3,5 m breiten und ca. 25 m langen Erschließungsstichs im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind die Müllbehältnisse bzw. Grüngut und Sperrmüll dementsprechend im Einmündungsbereich zur Haupterschließungsstraße bereitzustellen.

Im Bereich entlang der südlichen Erschließungsstraße (Erschließung des Südrandes des Baugebietes) sind im Rahmen der weiterführenden Planungen - zur Gewährleistung der durchgehenden Befahrbarkeit durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug - entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (z.B. mittels Beschilderung), die sicherstellen, dass das Parken im Bereich der gesamten südlichen Erschließungsstraße (BA 3) auf nur hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig und im Bereich des Wendehammers grundsätzlich verboten ist.

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Lkr. Unterallgäu zu überlassen.

11. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Vermessung und Geoinformation). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

Babenhausen, den

(Siegel)

.....

Göppel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:

Planungsbüro Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekten bdla und Stadtplaner
Buchloer Straße 1

86879 Wiedergeltingen

Martin Eberle
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur und -planung

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

VERFAHRENSVERMERKE

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "B 25 – Weinrieder Feld".

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat Babenhausen hat in seiner Sitzung vom 09.11.2011 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "B 25 – Weinrieder Feld" gemäß § 2 Abs.1 beschlossen. Da durch die gegenständliche Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden erfolgt die Durchführung des Verfahrens im "Vereinfachten Verfahren" gemäß § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom 21.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

(Frühzeitige) BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / UNTERRICHTUNG & ANHÖRUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sieht die Gemeinde von der (frühzeitigen) Unterrichtung und Erörterung sowohl der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 1 BauGB ab.

BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT sowie der BERÜHRTEN BEHÖRDEN und SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§§ 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der vom Marktgemeinderat gebilligte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "B 25 – Weinrieder Feld" mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 14.12.2011 vom 20.01.2012 bis 21.02.2012 im Rathaus der Marktgemeinde Babenhausen, während der üblichen Dienststunden, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die betroffene Öffentlichkeit konnte sich innerhalb der vorgenannten Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 21.12.2011 hingewiesen.

Auf die Unterrichtung/Erörterung und Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Inhalte des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB ebenfalls mit Bekanntmachung vom 21.12.2011 hingewiesen (gemäß § 13 Abs. 2).

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt bzw. ebenfalls innerhalb der vorgenannten Frist wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat Babenhausen hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss vom 07.03.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "B 25 – Weinrieder Feld" in der Fassung vom 07.03.2012 als Satzung beschlossen.

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird hiermit bestätigt. Gleichzeitig wird die vorliegende Bebauungsplan-Änderung samt Begründung ausgefertigt.

Babenhausen, den

(Siegel)

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

UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "B 25 – Weinrieder Feld" vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgenommen wurde sowie damit zugleich auch vollumfänglich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist diese über die Unterrichtung des Landratsamtes Unterallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus genehmigungsfrei.

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß §10 Abs. 3 am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12.03.2012 in Kraft. Gleichzeitig tritt der mit dem räumlichen Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung überlagerte Bereich des Bebauungsplanes "B 25 – Weinrieder Feld" (rechtskräftig seit 10.08.2011) außer Kraft bzw. wird dieser ersetzt.

Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung 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 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13 BauGB im "Vereinfachten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Babenhausen, den

(Siegel)

.....

Göppel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)