

Die Marktgemeinde Babenhausen ändert aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) 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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) **den rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "B 14 – Gewerbegebiet Schöneggweg", 2. Änderung, entsprechend folgendem Satzungstext.**

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Beigefügte zeichnerische Darstellung in Verbindung mit nachfolgenden textlichen Festsetzungen in der Fassung vom _____.2018 bildet den Bebauungsplan als Satzung.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung i. d. F. vom _____.2018 beigefügt.

Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgelisteten Grundstücke mit den Flurnummern

4231/4, 4232/2, 4233/5, 4270/2 bis 4270/6, 4273, 4274, 4275, 4275/1, 4275/2, 4276/1

4374, 4375, 4379, 4379/1, 4379/2,

4382/1, 4383, 4384, 4386/1, 4386/2, 4389, 4389/1 bis 4389/10,

4391, 4393, 4394/4, 4396, 4397, 4399, 4399/1, 4399/2, 4399/3,

4400, 4401/2, 4401/3, 4402, 4402/1 bis 4402/13, 4402/15, 4403/1, 4404, 4404/1, 4404/2, 4407, 4407/5,

4412, 4413, 4413/1, 4413/2, 4415, 4415/4, 4416, 4416/1, 4418, 4419,

4421 bis 4431, 4423/2, 4424/2, 4426/1, 4426/2, 4428/1, 4429/1

4431/1, 4431/2, 4431/3, 4431/5, 4431/6, 4434, 4434/1, 4434/2, 4434/3, 4435 bis 4439,

4441 bis 4451, 4461 bis 4482, 4488, 4494 bis 4498, 4495/2, 4495/3, 4498/1

4501 bis 4513, 4511/1, 4513/1 und 4517

sowie Teilflächen aus den Flurnummern 4233/4, 4238, 4554, 4555, 4561, 4562, 4562/1, 5239/3, 5239/4, 5240/13 jeweils der Gemarkung Babenhausen.

Durch das 3. Änderungsverfahren hinzugekommen sind im westlichen Erweiterungsbereich die folgenden Flurnummern:

4518 bis 4553, 4553/2, 4645, 4646

und Teilflächen der Flurnummern

4556 (nördliche Straße), 4637 bis 4644, 5239 (Staatsstraße 2020)

sowie weitere Teilflächen der Flurnummern 4554 (liegt jetzt ganz innerhalb des Geltungsbereiches), 4555, 4561, 4562 (Schöneggweg), 4582, 5239/4 (Staatsstraße 2020) jeweils der Gemarkung Babenhausen

Teilweise als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche dienend sind im nordöstlichen Erweiterungsbereich hinzugekommen:

die Flurnummer 4278 und Teilflächen der Flurnummern 4262/4, 4262/5, 4276/2, 4277 und 4279 jeweils der Gemarkung Babenhausen.

Eine Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 4277/1 (ehemals zugehörig zu Flurnummer 4277) wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und dadurch eine entsprechende Anpassung an den aktuellen Verlauf der Flurstücksgrenzen bzw. an den Geltungsbereich des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „B 26 – Solarpark Nordwest“ vorgenommen.

Zusätzlich als gebietsferne naturschutzrechtliche Kompensationsfläche ist Flurnummer 3725 hinzugekommen.

Im gesamten Plangebiet gilt Bestandsschutz.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 GI-1 Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 2.2 GE-1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 2.3 MI-1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 2.4 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 in Mischgebieten sonst allgemein zulässigen 'Tankstellen' werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Ebenfalls nicht zulässig sind die in § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen ('Vergnügungsstätten' betreffend).

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO und dürfen nicht überschritten werden. Dies gilt auch für die in der Planzeichnung angegebenen Maximalhöhen der baulichen Anlagen

- 3.1 II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- 3.2 FH = Firsthöhe des Gebäudes (in Metern) über Fahrbahnmitte der anliegenden Erschließungsstraße (Bezugshöhe: Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnkante)
- TH = Traufhöhe (auch: Wandhöhe) des Gebäudes über Fahrbahnmitte der anliegenden Erschließungsstraße (Bezugshöhe: Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnkante)
- 3.2.1 Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe gleichzusetzen. Die Trauf- / Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Anschnitt der Dachhaut in Verlängerung der Außenwand, bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika, die Firsthöhe entsprechend bis zur Oberkante First / Attika.
- 3.2.2 Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugsschächte, Siloanlagen, Spänebunker, Umhausungen für Filteranlagen und dergleichen können die vorgeschriebenen Firsthöhen und Dachneigungen überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Gebäudeteile aus betriebstechnischen Erfordernissen nicht im Hauptgebäude integriert sind. Diese Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude jedoch in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.
- 3.3 0,7 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 und 17 BauNVO
- 3.4 1,6 - 2,3 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16 und 17 BauNVO

Die genauen Zahlen sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschoße	Bauweise	Höhe der baulichen max. Traufhöhe (TH)	Anlagen: max. Firsthöhe (FH)
GE red.-1	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GE red.-2a+b	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GE - 1	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GE - 2	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GE - 3	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GE - 4	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GE - 5	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GE - 6	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GE - 7	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GE - 8	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GE - 9	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GE - 10	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GE - 11	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GI - 1	0,70	2,30	II	a	10,00	14,00
GI - 2	0,70	2,30	II	a	10,00	14,00
GI - 3	0,70	2,00	II	a	10,00	14,00
GI - 4	0,70	2,00	II	a	10,00	14,00
GI - 5	0,80	2,30	II	a	10,00	14,00
GI - 5 - 1	0,70	2,30	II	a	13,50	14,00
GI - 5 - 2	0,70	2,30	II	a	16,00	20,00
GI - 6	0,70	2,30	II	a	10,00	14,00
GI - 7	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GI - 8	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GI - 9	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
GI - 10	0,70	1,60	II	a	10,00	10,00
MI - 1	0,70	1,60	II	o	6,00	9,00
MI - 2	0,70	1,60	II	o	6,00	9,00

§ 4 BAUWEISE; BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 o offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2x BauNVO.
- 4.2 a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Entspricht der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind. Die maximale Gesamtlänge beträgt hier 200 m. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der BayBO.
- 4.3 — — . — — Baugrenze
- 4.4 Höhenlage der baulichen Anlagen in den Baufeldern (GE red-1, GE rd-2, GE-1 bis GE-5, GE-8 bis GE11, GI-5 bis GI-10, MI-1, MI-2)
Wo eine bereits vorhandene Erschließungsstraße eine Bezugnahme ermöglicht und insbesondere entlang des Schöneggweges dürfen die Erdgeschoßfußböden - bezogen auf die Gebäudeeingänge - maximal 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße (Bezugshöhe: Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnkante) liegen.
Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind die Gebäude und die geplante Geländeprofilierung darzustellen.
- 4.5 Höhenlage der baulichen Anlagen in den Baufeldern GI-1, GI-2, GI-3, GI-4, GE-6 und GE-7:
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe aller Gebäude muss aus Gründen des Hochwasserschutzes, bezogen auf die Eingänge, mindestens 0,50 m über der bestehenden, natürlichen Geländeoberfläche liegen (N.N.-Höhen). Die zugehörigen Höhenkoten (ü.N.N) für das jeweilige Grundstück haben sich auf die vorhandene OK Gelände zu beziehen und werden im Rahmen von Geländeaufmaß und evtl. Planung weiterer Erschließungsstraßen noch vor der Baufreigabe vom Markt Babenhausen festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf jedoch maximal 1 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Bezugshöhe: Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnkante).
Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind die Gebäude und die geplante Geländeprofilierung darzustellen.

§ 5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(Art. 91 BayBO)

- 5.1 Zulässige Dachformen im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer, Satteldächer sowie Sheddächer.
- 5.2 $D \leq 30^\circ$ Innerhalb der gewerblichen Bauflächen (GE und GI) ist eine Dachneigung bis zu 30 Grad für Satteldächer zulässig.
- 5.3 $D \leq 50/60^\circ$ Innerhalb der gemischten Bauflächen MI 1 ist eine Dachneigung bis zu 50 Grad in der MI 2 bis zu 60° für Satteldächer zulässig.
- 5.4 Als Bedachung dürfen helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe nicht verwendet werden (Solaranlagen bleiben davon unberührt).
- 5.5 Spiegelnde Fassadenelemente, Baustoffe oder Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden (Solaranlagen bleiben davon unberührt).
- 5.4 Einrichtungen und Anlagen der Werbung sind an Wohnhäusern unzulässig.
Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht verunstaltend wirken oder das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (im Sinne Art. 8 BayBO).
An Betriebsgebäuden sind Werbeanlagen nur in Form von farblichen oder beleuchteten Schriftbändern zulässig. Dabei dürfen auffallende Leuchtfarben oder sonstige auffallende selbstleuchtende bzw. beleuchtete

Anlagen nur untergeordnet Verwendung finden. Bewegliche Lichtwerbung ist nicht zulässig. Die Größe darf insgesamt 10 % der jeweiligen Fassadenflächen und maximal 20 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten.

5.5 Zulässig sind freistehende Werbeanlagen mit einer lichten Gesamthöhe bis 6,00 m über der nächstgelegenen Fahrbahn-Oberkante und bis zu einer Breite von 2,50 m. Je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig.

5.6 Bei der Straßenbeleuchtung der neu anzulegenden Erschließungsstraße sowie auf den Gewerbegrundstücken insbesondere in Ortsrandnähe ist insekten- und fledermausfreundliches Licht (Lichtpunkthöhe und Lichtspektrum mit geringer Anlockungsgefahr für Insekten und Fledermäuse, z.B. LED-Leuchten mit Abschirmung gegen Streulicht) zu verwenden.

Die Beleuchtung der Gebäude und Betriebsgelände ist insbesondere im Bereich der Ortsrandlage auf das unbedingt Notwendigste (Betriebszeiten bzw. Notbeleuchtung) zu reduzieren.

§ 6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche (bzw. innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Bereichen) errichtet werden. Die im Bestand außerhalb der vorgenannten Baugrenzen liegenden Nebengebäude oder Garagen genießen Bestandsschutz. Diese dürfen für eine Weiternutzung auch außerhalb der überbaubaren Flächen erweitert werden.

6.2 Garagen und Nebenanlagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind einheitlich zu gestalten, in Dachneigung und -deckung sowie in Trauf- und Firsthöhe aneinander anzugleichen. Entlang von Erschließungsstraßen müssen die Garagen mindestens 5,00 m vom Straßenrand entfernt errichtet werden, sofern sie unmittelbar von der Straße aus angefahren werden (Mindesttiefe der Besucherstellplätze).

6.3 Entlang des Schöneggweges und der neu geplanten zweiten Haupterschließungsachse im Westen sind Stellflächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 7 VERKEHRS-, ERSCHLIESSUNGS- UND LAGERFLÄCHEN SOWIE ENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1  Öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

7.3 Alle Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind max. 2 Zufahrten je 6 m Breite, bei nur einer Zufahrt in maximal 7 m Breite zugelassen.

7.4 Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. geringer Grundwassergefährdung weitest möglich mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Bei höherer Belastungsintensität bzw. verschmutztem Niederschlagswasser und damit verbundener Grundwassergefährdung bzw. soweit es die Betriebsabläufe erfordern, sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden und das Oberflächenwasser bzw. der Hofflächenabfluss, entsprechend den gültigen Vorschriften zu behandeln.

7.5 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen von Baugrundstücken sind auf den Grundstücken zu versickern. Versickerungen sind oberflächlich und möglichst breitflächig auszuführen z. B. in Mulden, Gräben oder Grünflächen. Unterirdische Versickerungen können zugelassen, wenn Flächen für eine oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

- 7.6 Die Entwässerung privater Hof-, Lager- und Verkehrsflächen in öffentliche Straßen- bzw. Straßenebenenflächen ist unzulässig. Im Zufahrtbereich (Sammel -ein- und -ausfahrten) ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an die entsprechende Sickeranlage einzubauen.
- 7.7 Die Versickerung von Niederschlagswasser in belasteten Auffüllungen ist nicht zulässig. Die belasteten Auffüllmengen sind ggf. gegen unbelastetes Material auszutauschen und die Sickerbereiche seitlich abzudichten.
- 7.8 Die an den vorhandenen Gräben angrenzenden Grundstücke können ihren Notüberlauf für Regenereignisse größer 10-Jahre an diesen anschließen.

§ 8 IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Für die im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GE red), als Gewerbegebiet (GE) und als Industriegebiet (GI) ausgewiesenen Flächen werden als höchstzulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (L_{WA}) – abhängig von der Gebietsnutzung – folgende Werte festgesetzt:

	L_{WT} immissionswirksamer flächen- bezogener Schalleistungspegel am Tag dB(A) / m ²	L_{WN} immissionswirksamer flächen- bezogener Schalleistungspegel in der Nacht dB(A) / m ²
MI - 1	55	40
MI - 2	55	40
GE red.-1	55	40
GE red.-2 a+b	55	40
GE - 1	60	45
GE - 2	65	50
GE - 3	65	50
GE - 4	60	50
GE - 5	60	45
GE - 6	65	50
GE - 7	60	45
GE - 8	65	50
GE - 9	65	50
GE - 10	65	50
GE - 11	60	45
GI - 1	65	50
GI - 2	65	50
GI - 3	65	50
GI - 4	65	50
GI - 5	65	50
GI - 6	65	50
GI - 7	65	50
GI - 8	65	50
GI - 9	65	50
GI - 10	65	50


- 8.3 Die Festsetzungen oder Einschränkungen zum Gewerbelärm / Immissionsschutz erfolgen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die aus den zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (L_{WA}) errechneten Immissionsanteile an keinem der maßgebenden Immissionsorte überschreiten.
- 8.4 Für alle innerhalb der Gewerbegebiete und Industriegebiete zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag (auch bei Nutzungsänderungen) ein gesondertes schalltechnisches Gutachten vorzulegen. Die

Ermittlung der Geräuschimmissionen des jeweiligen Vorhabens hat an Hand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 zu erfolgen.

Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

- 8.5 In allen Teilgebieten sind zur Vermeidung unkontrollierter Auswaschungen sowie aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe nicht zugelassen; ebenfalls nicht zugelassen sind Lagerhallen für Schrott oder kontaminierte Stoffe.

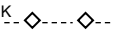
§ 9 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

- 9.1  Trafoanlagen

- 9.2  Freileitungen mit Schutzstreifen

- 9.3  Kabelleitung der Elektrizitätsversorgung

- 9.4  Wasserleitung

- 9.5  Kanal

- 9.6 Innerhalb des Geltungsbereiches sind neue Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig. Die elektrische Versorgung und die Telekommunikationsleitungen haben über zusätzliche Erdkabel zu erfolgen. Bestehende Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom oder anderer Versorger sind von dieser Bestimmung nicht betroffen.

§ 10 GELÄNDEGESTALTUNG, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 10.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist in ihrer Form weitestmöglich zu erhalten.
- 10.2 Der Anschluss an Nachbargrundstücke oder öffentliche Flächen muss ohne größeren Absatz, d.h. ohne Stützmauern oder steile künstliche Böschungen erfolgen.

§ 11 GRÜNORDNUNG, GRÜNFLÄCHEN; EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB, Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 11.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit nach Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 11 BNatSchG.
- 11.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für den Betriebsablauf benötigt werden bzw. nicht als Terrassen, Wege, Garagenvorplätze oder Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und in dieser Weise zu erhalten.

11.3 ÖFFENTLICHES GRÜN

Öffentliche Grünflächen, einschließlich Straßenbegleitstreifen und -pflanzungen oder Rückhaltebereichen entlang des zentralen Grabens sowie gebietsinternen Kompensationsflächen sind vom Markt Babenhausen zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, jedoch spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode herzustellen. Auf den öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude (auch genehmigungsfreie) unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind ausschließlich Pflanzenarten gemäß nachfolgender Ziffer 11.7.

11.4 PRIVATES GRÜN

Private Grünflächen sind vom Eigentümer spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Bauliche Anlagen und Gebäude (auch genehmigungsfreie) sind auf privaten Grünflächen unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind ausschließlich Pflanzenarten gemäß nachfolgender Ziffer 11.7.

11.5 Private Grünflächen mit Pflanzgebot

Im Rahmen der Ortsrandgestaltung in Richtung Westen ist eine Baum- und Strauchpflanzung verbindlich vorgeschrieben. Ziel ist der Aufbau einer lockeren mindestens 2-reihigen, artenreichen Strauchhecke / Feldheckenstruktur mit teils einzeln und teils in Gruppen eingestreuten Laubbäumen 1. und 2. Wuchsordnung.

Zulässig sind ausschließlich Pflanzenarten der nachfolgenden Ziffer 11.7 A und B. Als flächiges Pflanzraster wird ein Abstand von 2,0 x 2,0 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Pflanzen sind dabei in Gruppen von je 3-5 Pflanzen auszubringen. Beidseitig der Gehölzpflanzung ist ein artenreicher Gras und Krautstreifen von jeweils 2 m Breite anzulegen.

Die Pflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

11.6 Die überbaubaren Flächen sind mit mind. 3 Bäumen und 10 einheimischen Sträuchern / 1000 m² Grundstück zu durchgrünen. Zur Auswahl stehen die Pflanzenarten gemäß nachfolgender Ziffer 11.7. Die Pflanzungen sind vom Eigentümer spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

11.7 Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Folgende Pflanzenarten sind zur Verwendung im gesamten Geltungsbereich zulässig. Hierbei handelt es sich um die Arten der potenziell natürlichen Vegetation.

A Bäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Picea abies	Fichte
Alnus glutinosa ^w	Schwarz-Erle
Alnus incana ^w	Grau-Erle
Salix alba ^w	Silber-Weide

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16

B Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus ^W	Faulbaum
Ligustrum vulgare,	Liguster
Prunus padus ^W	Traubenkirsche
Salix purpurea ^W	Purpur-Weide
Salix fragilis ^W	Knack-Weide
Salix caprea ^W	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus ^W	Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150




Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig.

^W Gehölz mit besonderer Eignung zur Verwendung in Wassernähe

C Durch Planzeichnung festgesetzte Einzelbäume

APP	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
TC	Tilia cordata	Winter-Linde
AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
QP	Quercus robur	Stiel-Eiche
SA	Salix alba	Silber-Weide
SAT	Salix alba „Tristis“	Trauer-Weide

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. 18-20

- 11.8 Gast- und Ziergehölze sind lediglich in einem untergeordneten Anteil von maximal 10% auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nicht im Bereich der zur freien Landschaft hin vorgesehenen Ortsrandeingrünung.
- 11.9 Nicht zugelassene Pflanzen
Auf sämtlichen Grundstücken, Grün- oder öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht-standortheimische Nadelholzarten wie z. B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum unzulässig.
Bei Laub- und Nadelgehölzen sind außerdem Hänge- und Trauerformen sowie bunt- und weißlaubige sowie gefüllt blühende Formen oder Arten nicht erlaubt.
- 11.10  Bestehender Baum zu erhalten
- 11.11  Bestehende Hecke, Feldgehölz, Auengehölzbestand
- 11.12  Bäume zu pflanzen
- 11.14 Die Pflanzung von standortheimischen, -gerechten sowie ortstypischen Gehölzen ist nach den im Plan eingetragenen Standorten und Flächen bindend vorgeschrieben. Die zur Verwendung zulässigen Arten sind vorausgehender Liste (siehe Ziffer 11.7) zu entnehmen. Eine Veränderung der dargestellten Standorte für zu pflanzende Einzelgehölze ist im Hinblick auf Architektur, Landschaftsgestaltung oder verkehrliche Erfordernisse möglich, die Pflanzzahl oder -fläche als Minimum aber bindend.

- 11.15 Die Gehölzpflanzungen sind durch den Anlagenbetreiber oder einen evtl. Rechtsnachfolger dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (u.a. abschnittsweise Verjüngung einige Jahre nach Pflanzung; Erhalt der Vitalität). Die Herstellung bzw. Pflege der Pflanzflächen ist gem. DIN 18916 und 18919 durchzuführen. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.
- 11.16 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche und/oder Biotope (mit Ausnahme notwendiger Querungen von Gräben und Bachläufen) bzw. die in der Planzeichnung als zu erhalten dargestellten Gehölzbestände sind zu erhalten, zu schonen und nicht in ihrem Bestand zu verändern.
 In jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere von Aufschüttungs- und Abgrabungsarbeiten im Nahbereich der genannten Strukturen sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen.
- 11.17 Den Bauantragsunterlagen ist jeweils ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- 11.18 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen entlang der öffentlichen Straßen nur Zäune aus Maschendraht zwischen senkrechten Stahlsäulen angebracht werden. Die Gesamthöhe darf 2,0 m nicht übersteigen. Die Zäune an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen auch aus Maschendraht und Stahlsäulen bestehen. Borddielen oder Sockel dürfen eine Höhe von 10 cm nicht überschreiten. Mauern sind nicht erlaubt.

**§ 12 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG,
 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- 12.1 Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von **68.100 m²** erforderlich (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 - 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG).
- 12.2 Dieser Kompensationsflächenbedarf wird zu einem großen Teil (Teilflächen 1-6) eingriffsnah auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen im westlichen Teil und am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches erbracht. Insgesamt handelt es sich um 7 Teilflächen wovon sich lediglich die Teilfläche 7 (13.450 m²) nicht im näheren Umfeld der Planung bzw. des Eingriffes befindet.



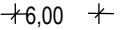
Nr. der Ausgleichsfläche	Fl.-Nrn. jeweils der Gemarkung Babenhausen (TF-Teilfläche)	Flächengröße
1	4640, 4641 TF, 4642 TF, 4643 TF, 4644 TF, 4645 TF, 4646, 4554 TF	8.300 m ²
2	4541 TF	900 m ²
3	4532 TF, 4533 TF	1.200 m ²
4	4276 TF	8.150 m ²
5	4276 TF	8.500 m ²
6	4262 TF	15.000 m ²
7	3725 TF	13.450 m ²
	Insgesamt	55.500 m²

- 12.3 Die einzelnen Flächen sind folgendermaßen zu entwickeln:
 Fläche 1: ökologisch wirksame Umgestaltung des Süd-Nord-verlaufenden Grabens mit geschwungener Linieneinführung, Flachufern, Solitärgehölzen, im Anschluss extensive Grünlandnutzung; als Abgrenzung zur geplanten Ortsumgehung West Aufbau einer Erlen-Kurzumtriebsplantage mit reduzierter ökologischer Qualität zur Vermeidung einer Fallenwirkung für verschiedene Tierarten;
 Flächen 2 und 3: jeweils Aufbau und Gestaltung eines Feuchtgebietskomplexes mit wechselfeuchten Mulden, Nasswiesenresten, extensiver Grünlandnutzung, Pflanzung von Einzel- und Gruppengehölzen;
 Fläche 4, 5 und 6: Grünlandflächen, extensiviert, anlegen von Wiesenseigen und Ergänzung einzelner Gehölze.
 Fläche 7: Grünland extensivieren, Entwicklung eines gestuften Waldrandes, Schaffung einer halboffenen, streuobstartigen Struktur.

- 12.4 Die Kompensationsverpflichtung entsteht aus der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung. Die Herstellung dieser Kompensationsflächen hat innerhalb einer Übergangsfrist von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen.

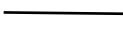
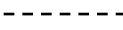




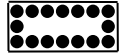
§ 13 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 24 BauGB; § 9 Abs. 6 BauGB)

- 13.1  Sichtdreiecke
Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art, oberhalb einer Höhe von 0,90 m über einer durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegten Ebene, unzulässig.
- 13.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 13.3  Maßzahlen
- 13.4 Die gewerblich nutzbaren Grundstücke müssen nach dem Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB eine Mindestbreite von 20 m aufweisen.

§ 14 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 14.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 14.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 14.3  Flurstücksnummern
- 14.4  Bestehende Hauptgebäude (z.B. Verwaltungs- oder Wohngebäude)
- 14.5  Bestehende Nebengebäude (z.B. Produktions-, Betriebs- oder Lagerhallen)
- 14.6  Gräben oder Bachläufe (mit Entwässerungsrichtung)
- 14.7  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

HINWEISE / ERKLÄRUNGEN

1. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Von einer Bebaubarkeit des Plangelandes kann grundsätzlich ausgegangen werden. Durch mehrere Gutachten (Büro Blasy und Dr. Overland (2004), Büro GEO+PLAN Achim Veigel (2003 und 2008, Büro fm geotechnik (2012), vgl. auch Kap. 2.1 und 9 Umweltbericht) ist allerdings belegt, dass schwierige baugrundtechnische Untergrundverhältnisse vorliegen, aufgrund deren mit erhöhten baulichen Anforderungen und damit finanziellen Mehraufwendungen zu rechnen ist.

Für alle ausgewiesenen Bauflächen im engeren Talgrund (Plangebiet mit Änderungs- bzw. Erweiterungsbe- reich) sind überwiegend nicht tragfähige Moorböden und vergleichsweise hoch anstehendes Grundwasser zu erwarten. Entsprechend der Art und dem Zweck des jeweiligen Bauvorhabens sind in allen Gebietsabschnit- ten die Ausbildung von grundwassersicheren, abgedichteten Wannen oder Erdgeschoßfundamenten, insbe- sondere im Falle geplanter Unterkellerungen oder Tiefgaragen, als erforderlich anzusehen. Zumindest be- reichsweise wird auch ein Bodenaustausch zur Bauwerksgründung erforderlich werden. Den Bauherren / Bauwerbern wird daher dringendst empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen bzw. eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

Aufgrund nicht absehbarer, möglicher Schwankungen des Grundwasserspiegels nach unvorhersehbaren, extremen Niederschlagsereignissen, wie sie in den vergangenen Jahren mehrfach zu beobachten waren, wird seitens der Marktgemeinde allen Grundstücksinteressenten / Bauwerbern eine entsprechende Abdichtung dringendst empfohlen. Im 'Hochwasserfall' ist ein evtl. Rückstau aus dem vollständig gefüllten Rückhalte- bzw. Sickergraben (R-Flächen im Plan) nicht vollständig auszuschließen. Deshalb ist dieser Fall vom Bauwerber im Rahmen des Bauantrages zu prüfen und ggf. eigenständig Vorkehrungen dagegen zu treffen.

Entsprechend der vorliegenden Gutachten ist seitens der Günz als Hauptvorfluter keine Überschwemmungs- gefahr zu erwarten. Gemäß Online-Abfrage „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete“ im März 2018 befindet sich der Geltungsbereich nicht innerhalb einer Gefahrenfläche in Bezug auf den Hoch- wasserfall HQ₁₀₀, welcher die Grundlage für den lokalen Hochwasserschutz bildet. Teilflächen im nordöstli- chen Geltungsbereich befinden sich allerdings in einer Gefahrenfläche in Bezug auf den Hochwasserfall HQ_{ext}._{rem} mit Wassertiefen 0 bis 0,5 m (vgl. Abb. xy Umweltbericht).

Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Planungsgebiet aufgrund der anstehenden Moorböden geogen erhöhte Stoffgehalte (vor allem Arsen) auftreten. Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund dieser ggf. erhöhten Stoffgehalte und in Verbindung mit hohen Humusgehalten eingeschränkt sein. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen zur geplanten Ortsumfahrung West wurden zwar keine kritischen Arsen-Werte festge- stellt, die beprobten Stellen lagen jedoch außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches. Es wird daher den Bauinteressenten / Bauwerbern empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen den Boden diesbezüglich flächenrepräsentativ zu beproben.

Während der Bauphase aller Bauvorhaben darf evtl. gepumptes Grundwasser nicht über den Schmutzwas- serkanal eingeleitet werden. Das gepumpte Grundwasser ist oberflächlich oder nur über den Regenwasserka- nal abzuleiten. Jede andere Vorgehensweise wird als Ordnungswidrigkeit (OWiG) nach der Entwässerungs- satzung verfolgt.

2. Immissionsschutz

$L_{WT} = 65 \text{ dB (A)}$ immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel am Tag

$L_{WN} = 50 \text{ dB (A)}$ immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel i. d. Nacht

Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstrecken sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

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) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

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

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

3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 DSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 DSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände 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.

4. Brandschutz

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 und deren entsprechende Kennzeichnung.
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentl. Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW bzw. Fachinformation des Landesfeuerwehrverbandes

5. Bodenschutz

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

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß bzw. zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserversickerung ausgeführt werden.

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.

6. Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsdürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird auf die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) verwiesen. Auf das Arbeitsblatt A-138 der DWA wird ebenso hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“). Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Grundsätzlich muss vor einer Versickerung von Niederschlagswasser die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt bzw. hergestellt werden. Auf die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird verwiesen.

7. Freiflächengestaltung und Grünordnung

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen sind. Der Freiflächengestaltungsplan hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage / Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen, Erschließungs- und / oder ggf. Lagerflächen sowie die Höhenlage der angrenzenden Grundstücke, bezogen auf N.N. oder die zugeordnete Erschließungsstraße ;
- Abgrabungen und Aufschüttungen;
- Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereiche einschließlich Gestaltungshinweise wie Materialverwendung;
- Feuerwehr- und sonstige Zufahrten;
- festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort;
- Einfriedungsverläufe und -arten;
- Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich.

Erforderliche Pflege- bzw. Schnitt- und evtl. Rodungsmaßnahmen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß §§ 44 i.V.m. 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG zwingend im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

8. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die auf den Grundstücken vorgehaltenen Müllbehälter (Rest- und Biomüll sowie Altpapier) sind in der nächsten mit dem Sammelfahrzeug erreichbaren Erschließungsstraße zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von „Weißmöbeln“ (z.B. Kühlschränke, Gefriertruhen, Wäschetrockner, Waschmaschinen, Wäscheschleudern, Geschirrspülmaschinen und Elektroherde) und Sperrmüll sowie Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Bei (noch) nicht fertig erstellter interner Erschließung wird dies die Hauptstraße (St 2020) darstellen.

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.

9. Vermessungszeichen

Es ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Baumaßnahmen ein Antrag auf Sicherung bzw. Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen zu stellen.

10. Dachbegrünung

Begrünte Flachdächer sind aus ökologischen Gründen ausdrücklich erwünscht.

11. Anschluss an die öffentliche Kanalisation

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.

12. Anbauverbotszone

An klassifizierten Straßen - hier die Staatsstraße 2020 - müssen auf gesetzlicher Grundlage außerhalb der Ortsdurchfahrten Anbauverbotszonen in bestimmtem Abstand – hier 20 m – von der Straße eingehalten werden, vor allem aus Gründen der „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs, aber auch um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Ausbau des Verkehrsweges zu erleichtern.

13. 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)

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

Planverfasser:
Planungsbüro
DAURER + HASSE
Landschaftsarchitekten bdlA und Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

.....
W. Daurer (Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

für die 3. Änderung des **Bebauungsplanes** mit der Bezeichnung
"B14 - Gewerbegebiet Schöneggweg - Erweiterung West" im Hauptort des Marktes Babenhausen

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom 11.02.2015 die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in der genehmigten Fassung vom 11.05.2006 beschlossen. Eine Erweiterung dieses Beschlusses erfolgte am 04.07.2018. Der Beschluss zum Änderungsverfahren wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG UND ANHÖRUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB) **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Unterrichtung, Erörterung und Anhörung für die Bürger fand in der Zeit vom bis zum durch Auslegung des Vorentwurfsplanes mit Satzung und Begründung im Rathaus des Marktes Babenhausen statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 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 vom bis im Rathaus des Marktes Babenhausen öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom hingewiesen.
Außerdem wurden nochmals alle Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt und um Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gebeten.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Markt Babenhausen hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Marktrates vom den geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus dem Textteil (Seiten _ bis _) und der Planzeichnung der Satzung, sowie der Begründung (inkl. Anlagen) in der Fassung vom ____.2018 dem Beschluss des Gemeinderates vom ____.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Babenhausen, den

(Siegel)

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

UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Da der Bebauungsplan aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist er 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 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Babenhausen, den

(Siegel)

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