



PROJEKTNR: 22-052  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Bebenhausen – Talstraße Süd“

Landkreis Unterallgäu  
Gemeinde Kettshausen  
Waldstraße 15  
86498 Kettshausen



**DAURER + HASSE**

Büro für Landschafts-, Orts- und  
Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdlA  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59  
[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

---

INHALT

**Festsetzungen und Hinweise durch Text**

Vorentwurf

DATUM

14.12.2023

## SATZUNG

### der Gemeinde Kettershausen für den Bebauungsplan „Bebenhausen - Talstraße Süd“

Die Gemeinde Kettershausen erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 2017 I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 2017 I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 2021 I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 2017 I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist -

den **Bebauungsplan „Bebenhausen – Talstraße Süd“ als Satzung.**

#### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan „Bebenhausen Talstraße“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung.  
Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung (M 1 : 1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 14.12.2023, redaktionell ergänzt am \_\_\_\_\_.202\_\_.
- 1.2 Beigefügt ist:
  - die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 14.12.2023.
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 282/1, 283, 293 bis 297, 495, 541 und 542, jeweils der Gemarkung Bebenhausen (Unterallgäu). Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan.

#### § 2 Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben in der bisherigen Form Bestandsschutz.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Der mit WA bezeichnete Teil des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig :
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 3.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - wie zum Beispiel Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.
- 3.3 Der mit MI bezeichnete Teil des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.  
Im Mischgebiet sind zulässig :
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe.
- 3.4 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind die in § 6 (2) Nr. 7 BauNVO genannten Tankstellen und die in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügungstätten.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) sowie durch die Gesamt- und Wandhöhen (GH bzw. WH) bestimmt. Die Geschossflächen in den Dachgeschossen sind vollständig anzurechnen.
- 4.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe und die Oberkante der Dachhaut am First (Gesamthöhe) bzw. bei der traufseitigen Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.
- 4.3 Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

### § 5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 5.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

## § 6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohneinheiten darf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude betragen.

## § 7 Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen

- 7.1 Die maximale Wandhöhe wird gemessen an der am nächstens zur Erschließungsstraße (Talstraße; Bezugshöhe: Oberkante Mitte Fahrbahn) liegenden parallel ausgerichteten (geplanten) Hauskante des jeweiligen Grundstücks und der vorgefundenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut. Maßgebend ist der gemittelte Wert der Geländeoberfläche entlang der Parallele. Auf den westlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken (Fl.-Nrn. 542 und 541 (TF)) darf die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude maximal + 0,30 m über diesem Bezugspunkt liegen.
- 7.2 Das Gelände darf durch Auffüllung und Abgrabung nur in dem für die Bausauführung und Geländesicherung unbedingt erforderlichem Maße verändert werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist größtmöglich zu erhalten.
- 7.3 In begründeten Fällen kann vom Gemeinderat ausnahmsweise eine Abweichung von der festgesetzten Höhenlage sowie den angegebenen Höchstzahlen zugelassen werden, sofern sich hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben.

## § 8 Gestaltung der Gebäude

- 8.1 Für die Hauptgebäude sind ausschließlich die in der Planzeichnung innerhalb der Nutzungsschablonen eingetragenen Dachformen zulässig.
- 8.2 Die Ausrichtung der Gebäude wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung bestimmt.
- 8.3 Die zulässigen Dachneigungen sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.
- 8.4 Für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 8.5 Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Dachgaube zulässig, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden :
  - die Summe der Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der Dachbreite beträgt,
  - wenn die Gaube / der Zwerchgiebel mit Satteldach oder als Schleppgaube ausgeführt wird,
  - wenn der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Hauptdaches mindestens 50 cm - senkrecht gemessen - beträgt,
  - die maximale Wandhöhe der Gauben 1,50 m beträgt.

Die Verwendung von verschiedenen Gauben-Arten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.

- 8.6 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Alternativ sind auf allen Grundstücken grundsätzlich begrünte Dächer zulässig.
- 8.7 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie

jeweiliges Bauteil). Aufständerungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

- 8.8 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente, Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder eine stark kontrastierenden Farbgebung und glänzenden Oberflächen unzulässig (Glas als Baumaterial und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- 8.9 Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

## § 9 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

- 9.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 9.2 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 9.3 Die Errichtung von Garagen ist nur in einem Abstand von mindestens 5 m zu der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie zulässig (Mindesttiefe der Besucherstellplätze).
- 9.4 Weitere sonstige Nebengebäude und -anlagen bis zu einer maximalen Gesamtnutzfläche von 50 m<sup>2</sup> und einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup> dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, soweit im vorgesehenen Abschnitt keine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist.
- 9.5 Die Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden darf traufseitig max. 3,0 m sowie die Gesamthöhe max. 5,0 m über der unter § 7.1 (Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen)ermittelten Höhe des jeweiligen Grundstücks liegen. Abweichend von den Hauptgebäuden sind bei Garagen auch Flachdächer zugelassen, dabei darf die Wandhöhe mit Attika maximal 3,5 m betragen.
- 9.6 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 60 m<sup>2</sup> müssen einen, Wohneinheiten über 60 m<sup>2</sup> müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Garagenvorplätze zählen dabei nicht als Stellplätze.

## § 10 Einfriedungen

- 10.1 Zur öffentlichen Erschließungsstraße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und sind ohne Sockel auszubilden. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken.
- 10.2 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- 10.3 Gartenmauern oder blickdichte Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind im gesamten Plangebiet nicht erlaubt.
- 10.4 Bei der Anlage von Hecken ist die Verwendung fremdländischen Nadelgehölzen wie Thuja oder Scheinzypressen etc. aus Gründen des Ortsbildes und der Ökologie nicht zulässig
- 10.5 Als Bodenfreiheit aller Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

## § 11 Bodenmodellierungen

Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten. Das modellierte Gelände ist an das Niveau der Gebäude, an das Nachbargelände, an die internen Erschließungsflächen sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche durch flach geneigte Böschungen (bis maximal 20° bzw. Böschungsneigung 1 zu 3) anzupassen. Böschungen sind durch Bepflanzung und/oder Ansaat naturnah auszubilden.

## § 12 Grünordnung / Artenschutz

- 12.1 Private Flächen, die nicht überbaut oder anderweitig versiegelt sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei sind Steinschottergärten oder aus Schroppenschüttungen bestehende Oberflächen in Hausvorbereichen oder Hofräumen zur öffentlichen Erschließungsstraße hin nicht zulässig.

Mindestpflanzgröße Laubbaum: Hochstamm 3xv. m.Db.16 - 18

Mindestpflanzgröße Obstbaum: Hochstamm 3xv. m.Db.12 - 14

- 12.2 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit nach Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 1 BNatSchG.

### 12.3 Pflanzung Bäumen

Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsordnung. Ein Verschieben der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.

- 12.4 Zur Ein- und Durchgrünung sind in den Baugebieten pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. - 3. Ordnung oder ein Obstbaum und drei heimische Sträucher innerhalb der nicht bebauten Grundstücksflächen zu pflanzen. Die Ortsrandeingrünung ist hierauf anrechenbar, die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume nicht.

- 12.5 Die Pflanzung von fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse, etc.) und fremdländischen immergrünen Gehölzen (Kirschlorbeer, etc.) als Eingrünung in den Randbereichen der Wohngebiete ist nicht gestattet.

- 12.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes (Erstbezug) folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist gemäß der Pflanzenliste (Hinweise durch Text) nachzupflanzen.

- 12.7 Für sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich die unter Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ aufgelisteten Arten zulässig.

### 12.8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung) :

Zum Ortsrand sind im mit Planzeichen festgesetzten Bereich auf einem 5,00 m breiten Streifen auf mindestens 60 % der Grenzlänge mindestens zweireihige Gehölzpflanzungen mit Sträuchern anzulegen. Diese Fläche ist vollständig von baulichen Anlagen freizuhalten.

Zusätzlich ist in dieser Fläche je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum der 1. bis 3. Wuchsordnung bzw. ein Obstbaum zu pflanzen. Dabei sind jeweils ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Mindestpflanzgröße Strauch : vStr. 60 - 100; Mindestpflanzgröße Laubbaum: Hochstamm/Stammbusch 3xv. m.Db.12-14

### § 13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Kompensation)

- 13.1 Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von voraussichtlich 12.100 Wertpunkten nach BayKompV erforderlich und wird entsprechend festgesetzt. Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Textteil der Begründung wird verwiesen.
- 13.2 Der festgesetzte erforderliche Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von 12.100 Wertpunkten nach BayKompV wird vollständig gebietsintern in einem Flächenumfang von ca. 1.960 m<sup>2</sup> als ökologischer wirksamer Teil und weitere Ergänzung zur Ortsrandeingrünung innerhalb des Bebauungsplan - Geltungsbereiches auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 297 der Gemarkung Bebenhausen entlang des südöstlichen Randes des Geltungsbereiches in Form einer Streuobstwiese auf öffentlichem Grund und mit zusätzlicher Pflanzung von mehreren markanten und standortgerechten Laubbäumen sowie mesophilem Gebüsch erbracht. Auf die entsprechende ausführlichere Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf den entsprechenden Textteil der Begründung sowie die Themenkarten 1 bis 3 der Begründung verwiesen.
- 13.3 Die Herstellung der gebietsinternen Ausgleichsfläche hat in jahreszeitlicher Abhängigkeit möglichst in unmittelbarem zeitlichen Anschluss an die tiefbaulichen Erschließungsmaßnahmen, spätestens jedoch in der zweiten Vegetationsperiode nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes zu erfolgen.
- 13.4 Maßnahmenkonzeption für die gebietsinterne Kompensationsfläche auf Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 297 der Gemarkung Bebenhausen:

Es ist eine zweireihige Obstbaumpflanzung aus Hochstämmen mit überwiegend Kernobstarten (Äpfel und Birnen) in einem Abstandsrastraster von jeweils 10 Metern anzulegen und der zugehörige Wiesenstreifen innerhalb der ersten 5 Jahre nach Pflanzung zur Aushagerung noch mindestens dreimal, später dann zweimal pro Vegetationsperiode zu mähen. Hierbei ist das Mähgut jeweils zwingend zu entfernen und abzufahren, die Aufbringung von Dünge- sowie Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Die Pflege umfasst den Pflanzschnitt, Erziehungschnitte im 2. bis 10. Jahr, sowie im Anschluss regelmäßige und dem Wuchsverhalten der Bäume angepasste Pflegeschnitte. Des Weiteren sind am südlichen Rand des Geltungsbereichs zwei einheimische, standortgerechte und großwüchsige Laubbäume zur pflanzen sowie im Norden und im Süden ein mesophiles Gebüsch mit einer Strauchgruppenlänge von 25 m bis 35 m anzulegen. Die genaue Maßnahmenkonzeption mit Pflanzenlisten ist der Themenkarte 3 der Begründung zu entnehmen.

### § 14 Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie deren Entwässerung

- 14.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 14.2 Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. sickerfähiges Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) auszubilden. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung ist das Oberflächenwasser den entsprechenden gültigen Richtlinien zu sammeln, zu reinigen und kontrolliert abzuführen.
- 14.3 Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen (Straßen und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.

## § 15 Niederschlagswasserbeseitigung

- 15.1 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den privaten Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Nur in absolut begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) auf Privatgrund erfolgen.
- 15.2 Soweit eine Versickerung nach Ziffer 15.1 aufgrund ungeeigneter Grundwasser- und / oder Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickertfähiger Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss mittels Teichen, Zisternen, Schächten etc. zu schaffen und die Ableitung / der Überlauf an einen hierfür geeigneten Vorfluter anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der jeweils erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.
- 15.3 Zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser haben die Eigentümer entsprechende Maßnahmen zum Objektschutz zu treffen. D. h. insbesondere Kellerfenster und Türen sind vor oberflächlich abfließendem Hangwasser zu schützen. Die Oberkante der Lichtschächte muss hierfür insbesondere zur Hangseite höher als das umgebende Gelände zum Liegen kommen. Bei sämtlichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Hangwasserproblematik Dritter sich damit nicht verschlechtert.

## § 16 Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen

Unter dem Aspekt der Vermeidung unnötigen Streulichtes und im Hinblick auf den Insektenschutz sind für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden.

## § 17 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten :

### Allgemeines Wohngebiet

Schallleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB	Mindestabstand in m
45	7
50	7
55	13

### Mischgebiet

Schallleistungspegel der Wärmepumpe $L_{MI}$ in dB	Mindestabstand in m
45	2
50	4
55	7



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

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen

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

## **§ 18 Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

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

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1 PFLANZENLISTE (ARTENAUSWAHL FÜR ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER)

#### Bäume 1. und 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre auch Sorten z.B. Elsrijk
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

#### Bäume 3. Ordnung

Hasel	Corylus avellana
Sal-Weide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

#### Obstbäume

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus communis

sowie weitere robuste heimische Obstsorten

z. B. Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, James Grieve oder Schöner aus Boskoop

Birnsorten: Köstliche von Charneux, Ulmer Butterbirne oder Nordhäuser Winterforellenbirne, etc.

#### Sträucher und Wildrosen

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Blaugrüne Rose	Rosa vosagiaca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestpflanzgröße: vStr. 60-100 oder 100-150 (je nach Art)

Baumfällungen und Gehölzschnittmaßnahmen zur Baufeldfreimachung sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d. h. im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

Bei den Pflanzungen wird empfohlen, autochthone Pflanzen (Gehölze aus gebietseigener Herkunft) zu verwenden.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

#### EMPFEHLUNGEN :

Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) sollte bei der Hausgartenbepflanzung ein hoher Anteil an einfach (nicht gefüllt) blühenden Laubgehölzen verwendet werden. Zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen sollte mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung (z. B. Blumenwiese, Hersteller Rieger – Hofmann oder gleichwertig) angesät werden.

Auf vegetationsfreie Schotter- und Steinflächen zur Gartengestaltung soll möglichst auch im rückwärtigen, von der öffentlichen Erschießungsstraße abgewandten Teil des Grundstückes verzichtet werden.

## 2 BEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN

Bei sonstigen Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer aus ökologischen und vor allem ortsklimatischen Gründen ausdrücklich erwünscht.

## 3 STRASSEN- UND AUSSENBELEUCHTUNG

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei Aufstellung von Beleuchtungsanlagen zur Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Es soll insekten- und fledermausfreundliches Licht verwendet werden. Das heißt :

- Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- Geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringem Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten ohne UV- bzw. Blauanteile; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs, welche im Handel u. a. unter 'Amber' oder 'Bernstein' geführt werden.

## 4 LÄRMSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

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

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

#### Luftwärmepumpen

Bedingt durch Hindernisdämpfung bspw. durch Schallschirme oder Mehrfachreflexionen können sich durch Reflexion in ungünstigen Fällen die nötigen Abstände verdoppeln, in diesem Fall sind Einhausungen und Abschirmungen notwendig. Grundsätzlich ist auch Sicht des Lärmschutzes eine Installation im Hausinneren günstiger.

## 5 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.

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

## 6 BRANDSCHUTZ UND ABSTANDSFLÄCHEN

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

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

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

## 7 LÖSCHWASSERVERSORGUNG, ZUFAHRTSMÖGLICHKEIT, RETTUNGSWEGE DER FEUERWEHR

Für eine ausreichende, den aktuellen technischen Vorschriften entsprechende Löschwasserversorgung ist zu sorgen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Bereitstellung von mindestens 800 l / min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

Es sind Überflurhydranten einzusetzen. Dabei sollte der Abstand der Hydranten (Überflur) nach Arbeitsblatt W 331 zwischen 80 m und maximal 120 m zwischen Gebäudeeingang und Hydranten liegen.

Bei der Planung der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist die entsprechende Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung vom Februar 2007) zu Grunde zu legen.

## 8 BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unabweisbar erforderlichem Maße oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes zulässig. 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. Falls im Rahmen der Erschließungs- oder Baumaßnahmen schadstoffbelastete Bereiche bzw. Auffüllungen festgestellt werden, sind sofort der Amtliche Sachverständige beim Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) und das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet 31 (Bodenschutz) zu informieren. Das weitere Vorgehen (insbesondere die Erfordernis von Deklarationsanalysen) ist mit allen Beteiligten abzustimmen.

Bei erheblichen Belastungen ist die Fortführung der Baumaßnahme gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

## 9 BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte, von privaten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen sowie möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Nur in absolut begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) oder flächige Rückhaltung erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist nach dem DWA-Merkblatt M 138 möglichst flächenhaft zu versickern.

In diesem Zusammenhang wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen.

Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

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

Abschließend wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung seitens öffentlicher oder privater Maßnahmenträger ebenfalls zu beachten sind.

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

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgenden Daten mitzuteilen :

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z. B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m<sup>2</sup>

Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

## 10 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erwünscht.

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

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

## 11 VERMESSUNGSZEICHEN

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) beantragen.

## 12 ABFALLVERMEIDUNG, ABFALLVERWERTUNG, ABFALLENTSORGUNG

Die Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen von den Grundstückseigentümern im Plangebiet sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbare, öffentliche Erschließungsanlage nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Gleiches gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

**13 VERHINDERUNG VON RÜCKSTAUEREIGNISSEN**

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.

**14 GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Vermessungsverwaltung). Für Lage und Größen-  
genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu ver-  
messen.

## § 19 Verfahrensvermerke

für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Bebenhausen – Talstraße Süd".

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Kettershausen hat in seiner Sitzung vom 05.10.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bebenhausen – Talstraße Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am mit Anschlag \_\_\_\_\_.2023 an die Amtstafel und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2023 vom \_\_\_\_\_.2023 bis \_\_\_\_\_.2023 im Gemeindeamt Kettershausen vorgehalten.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom \_\_\_\_\_.2023 gebilligte Vorentwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom \_\_\_\_\_.2023) auf der gemeindlichen Website ([www.Kettershausen.de](http://www.Kettershausen.de)) eingestellt.  
Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_.2023 hingewiesen.

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

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_\_\_.202\_ vom \_\_\_\_\_.202\_ bis \_\_\_\_\_.202\_ im Gemeindeamt Kettershausen öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom \_\_\_\_\_.202\_ gebilligte Entwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom \_\_\_\_\_.202\_) auf der gemeindlichen Website ([www.Kettershausen.de](http://www.Kettershausen.de)) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_.202\_ hingewiesen.

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

### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeinde Kettershausen hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_.202\_ den Bebauungsplanes "Bebenhausen Talstraßen" in der Fassung mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom \_\_\_\_\_.202\_, redaktionell ergänzt am \_\_\_\_\_.202\_ als Satzung beschlossen.

Kettershausen, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Markus Koneberg, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis \_\_\_) und der Begründung (Seiten 1 bis \_\_\_) in der Fassung vom \_\_\_\_.202\_\_, redaktionell ergänzt am \_\_\_\_.202\_\_ dem Beschluss des Gemeinderates zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kettershausen, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Markus Koneberg, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

## RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....202\_\_.

### Hinweise:

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

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

Kettershausen, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Markus Koneberg, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

---

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Katharina Matysik  
B.Sc. Geographie