



Gemeinde Kettlershausen

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan "Östlich der Sixtus – Bachmann - Straße"

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Entwurf 3

Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung 2 in blauer Schriftfarbe

Stand: 09.11.2023

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

SATZUNG

der Gemeinde Kettershausen für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Östlich der Sixtus - Bachmann - Straße"

Die Gemeinde Kettershausen erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist 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) geändert worden ist –

den Bebauungsplan mit der Bezeichnung "**Östlich der Sixtus - Bachmann - Straße**" als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung "**Östlich der Sixtus – Bachmann - Straße**" 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 22.06.2023.

- 1.2 Beigefügt ist:

die Begründung in der Fassung vom 22.06.2023.

- 1.3 Der Geltungsbereich umfasst das folgende Grundstück: Fl.-Nr. 173 (Teilfläche), Gmkg. Kettershausen. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im Reinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

- 2.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) sowie durch die Gesamt- und Wandhöhen (GH bzw. WH) bestimmt. Die Geschossflächen in den Dachgeschossen sind vollständig anzurechnen. Die 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zugelassen.
- 3.2 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 des Hauptdaches bestimmt.
- 3.3 Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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

§ 5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

§ 6 Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,50 m über der Oberkante (OK) der bestehenden Erschließungsstraße „Sixtus - Bachmann - Straße“ liegen (von der Gebäudemitte in senkrechter Einmessrichtung).
- 6.2 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist größtmöglich zu erhalten.
- 6.3 Großflächige Abgrabungen zur Freilegung eines Untergeschosses und Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind unzulässig.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Die Gebäude müssen entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Pfeilrichtung ausgerichtet sein.
- 7.2 Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig. Dächer sind jeweils symmetrisch und mit beidseits gleicher Dachneigung auszubilden.
Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.3 Die zulässigen Dachneigungen sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.
- 7.4 Für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 7.5 Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Dachgaube zulässig, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden:
 - wenn die Gaube / der Zwerchgiebel mit Satteldach oder als Schleppgaube ausgeführt wird,
 - wenn der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Hauptdachs mindestens 50 cm - senkrecht gemessen - beträgt,
 - der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00 m beträgt.

- die maximale Wandhöhe der Gauben 1,50 m beträgt.
Die Verwendung von verschiedenen Gauben-Arten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 7.6 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.
- 7.7 Bei der Außenwandgestaltung sind verputzte Fassaden sowie Gebäude in Holzbauweise mit senkrechter und waagrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Spiegelnde Fassadenelemente, Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder eine stark kontrastierenden Farbgebung und glänzenden Oberflächen sind unzulässig (Glas als Baumaterial und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- 7.8 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.

§ 8 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

- 8.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 8.2 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.3 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).
- 8.4 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, soweit im vorgesehenen Abschnitt keine private Grünfläche festgesetzt ist.
- 8.5 Die Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden darf traufseitig max. 3,0 m sowie die Gesamthöhe max. 5,0 m über OK der zugeordneten Erschließungsstraße (Bezugshöhe: OK unmittelbar angrenzender Fahrbahn) betragen. Abweichend von den Hauptgebäuden sind bei Garagen auch Flachdächer zugelassen, dabei darf die Wandhöhe mit Attika maximal 3,5 m betragen.
- 8.5 Es sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen.

§ 9 Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante Straßenrand nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszubilden. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken; hier gilt eine maximale Höhe von 2,00 m.
- 9.2 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- 9.3 Gartenmauern oder sonstige blickdichte Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind im gesamten Plangebiet nicht erlaubt. Zu den benachbarten Wohnparzellen sind auch Einfriedungen in Form von Erdwällen unzulässig.
- 9.4 Als Bodenfreiheit aller Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

§ 10 Grünordnung / Artenschutz

- 10.1 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.
- 10.2 Pflanzung Bäumen
Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume der 1. Oder 2. Wuchsordnung oder Obstbäume zu pflanzen. Ein Verschieben der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.
Mindestpflanzgröße Laubbaum: Hochstamm 3xv. m.Db.18-20
Mindestpflanzgröße Obstbaum: Hochstamm 3xv. m.Db.12-14
Hinweis – Termini für Baumschulware:
...xv ...mal verpflanzt
m.Db. mit Drahtballen
- 10.3 Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
Die Fläche ist von Bebauung frei zu halten.
- 10.4 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit nach Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 1 BNatSchG.
- 10.5 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugebiete sind als Grünflächen durch Bepflanzung und/oder Ansaat anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu unterhalten.
- 10.6 Zur Ein- und Durchgrünung sind in den Baugebieten pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. - 3. Ordnung oder ein Obstbaum und drei heimische Sträucher innerhalb der nicht bebauten Grundstücksflächen zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume (Ortsrandeingrünung) sind hierauf anrechenbar.
- 10.7 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.
- 10.8 Bei den durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzen sind ausschließlich die in der Pflanzenliste (Hinweise durch Text Nr. 1) aufgeführten Arten zulässig.
- 10.9 Die Pflanzung von fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse, etc.) als Eingrünung innerhalb der privaten Grünfläche ist nicht gestattet.

§ 11 Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie deren Entwässerung

- 11.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist im privaten Bereich auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 11.2 Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

§ 12 Sichtfreiheit an Straßeneinmündungen

Im Bereich des Sichtdreiecks darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Die Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen, usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ebenfalls sind dort genehmigungs- und anzeige-freie Bauten oder Stellplätze nicht zulässig. Gegenstände, welche die o. g. Höhe überschreiten, dürfen dort nicht gelagert oder hingestellt werden.

§ 13 Niederschlagswasserbeseitigung

- 13.1 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. In begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.
- 13.2 Soweit eine Versickerung nach Ziffer 12.1 aufgrund ungeeigneter Grundwasser- und / oder Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickerfähiger Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss mittels Teichen, Zisternen, Schächten etc. zu schaffen und die Ableitung / den Überlauf in einen hierfür geeigneten Vorfluter anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der jeweils erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.
- 13.3 Sämtliche Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellflächen auf Privatgrundstücken sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien / sickerfähigem Belägen (z. B. wassergebundener Decke, wasserdurchlässiges Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden. Als fachliche Grundlage heranzuziehen ist das DWA-Merkblatt M 153. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.

§ 14 Immissionsschutz

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

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	7
50	13
55	23

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

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

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

§ 15 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

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

Birnensorten: Köstliche von Cahrneux, Ulmer Butterbirne oder Nordhäuser Winterforellenbirne

Bäume 3. Ordnung

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

Sträucher, und Wildrosen

Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
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
Zimt-Rose	Rosa majalis
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150

Baumfällungen und Gehölzschnittmaßnahmen zur Baufeldfreimachung sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

Bei den Pflanzungen wird empfohlen autochthone Pflanzen (gebietseigenes Material) zu verwenden.

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, Rieger - Hofmann) angesät werden.

Auf vegetationsfreie Schotter- und Steinflächen zur Gartengestaltung soll 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 geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d.h. Leuchten ohne UV- bzw. Blauanteile; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs, gefolgt von kaltweißen LEDs.

4 LÄRMSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

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

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

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

Gemäß Geotechnischem Standortgutachten zum nördlich gelegenen Bebauungsplan „Kirchenäcker“ ist folgendes zu beachten: *„Die Ausbildung von Versickerungsmulden bzw. Mulden-Rigolen-Anlagen ist an die Untergrundsituation am vorgesehenen Standort anzupassen. Im Rahmen der Erkundung wurde die Oberfläche der kiesigen Bodenschichten zwischen 0,3 m (SG4) und 2,2 m (SG2) erkundet. Steht im Bereich der geplanten Mulden bereits in Tiefenlage der Muldensohle der Verwitterungskies an, ist darauf zu achten, dass in der Sohle keine Sand- und Schlufflinsen verbleiben. Diese sind auszutauschen und mit durchlässigem Kiesmaterial zu ersetzen. Es ist anzuraten, eine Mulden-Rigolen-Anlage bzw. eine Sickerkieslage unter der Oberbodenschicht einzubauen (mit Trennvlies unter dem Oberboden). Mit dieser Sickerkieslage kann das Sickerwasser nach der Oberbodenpassage den besser durchlässigen Bereichen zugeleitet werden.“*

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 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" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das „DWA-A 102 / BWK-A3“.

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 m²

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

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.

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 vermessen.

§ 16 Verfahrensvermerke

für den **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung "**Östlich der Sixtus – Bachmann - Straße**".
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Kettershausen hat in seiner Sitzung vom 23.09.2021 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Östlich der Sixtus – Bachmann - Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

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 23.09.2021 vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 im Gemeindeamt Kettershausen öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 23.09.2021 gebilligte Entwurfsplan mit Festsetzungen und Hinweise durch Text sowie Begründung (Stand vom 23.09.2021) auf der gemeindlichen Website (www.Kettershausen.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 08.10.2021 hingewiesen.

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

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf 2 des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 22.06.2023 vom 17.07.2023 bis 16.08.2023 im Gemeindeamt Kettershausen öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 22.06.2023 gebilligte Entwurfsplan mit Festsetzungen und Hinweise durch Text sowie Begründung (Stand vom 22.06.2023) auf der gemeindlichen Website (www.Kettershausen.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 10.07.2023 hingewiesen.

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

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf 3 des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 09.11.2023 vom ____.2023 bis ____.2023 im Gemeindeamt Kettershausen öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 09.11.2023 gebilligte Entwurfsplan mit Festsetzungen und Hinweise durch Text sowie Begründung (Stand vom 09.11.2023) auf der gemeindlichen Website (www.Kettershausen.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom ____.2023 hingewiesen.

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

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Ketershausen hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2023 den Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Östlich der Sixtus – Bachmann - Straße" in der Fassung mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom __.__.2023, redaktionell ergänzt am __.__.2023 als Satzung beschlossen.

Ketershausen, 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__ dem Beschluss des Gemeinderates zu Grunde lag und diesem entspricht.

Ketershausen, 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 Schadensersatzansprüchen 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