

Gemeinde Kettershausen

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "KIESGRUBENÄCKER"

SATZUNG UND BEGRÜNDUNG

09.07.2015



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Kiesgrubenäcker"
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Kettlershausen

Waldstraße 15
86498 Kettlershausen

Telefon: 08333 / 8665



E-Mail info@kettlershausen.de
www.vg-babenhausen.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeisterin Susanne Schewetzky

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars.consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Stefan Hofer - Dipl.- Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner
Daniela Malcher - B. Eng. Landschafts- & Umweltplanung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Hofer'.

Memmingen

09.07.2015

Stefan Hofer - Dipl.- Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Satzung	2
1	Rechtsgrundlagen	2
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen n. § 9 BauGB	3
1	Zeichnerische Festsetzungen	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise und Baugrenzen	4
1.4	Verkehrsflächen	5
1.5	Grünplanung	6
1.6	Sonstige Planzeichen	7
1.7	Festsetzungen zum Immissionsschutz	7
2	Textliche Festsetzungen	8
C.	Örtliche Bauvorschriften	9
1	Zeichnerische Festsetzungen	9
1.1	Dachgestaltung	9
2	Textliche Festsetzungen	9
2.1	Dachgestaltung und Anbauten	9
2.2	Sonstige Festsetzungen	11
D.	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
1	Planzeichen	12
2	Sonstige allgemeine Hinweise	12
2.1	Pflanzempfehlungen	12
2.2	Sonstiges	14
E.	Begründung	15
1	Planungsanlass	15
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	15
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	15
2.2	Regionalplan Donau - Iller	16
2.3	Flächennutzungsplan	16
3	Das Baugebiet	17
3.1	Lage und Größe	17
3.2	Aktuelle Nutzung	18

3.3	Topographie	18
3.4	Geologie und Grundwasser	18
3.5	Altlastenverdachtsflächen	18
3.6	Erschließung	19
3.7	Landwirtschaftliche Immissionen	19
3.8	Lärmemissionen	19
3.9	Bau- und Bodendenkmäler	19
4	Städtebauliches Konzept	20
4.1	Struktur und Baukörper	20
5	Festsetzungskonzept	20
5.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2	Maß der Baulichen Nutzung	21
5.3	Fertigfußbodenoberkante (FOK)	21
5.4	Anzahl der Geschosse- und Firsthöhen	21
5.5	Bauweise und Baugrenzen	22
5.6	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	22
5.7	Stellplätze	22
5.8	Dachformen und Dachneigungen	23
5.9	Dachgestaltung	23
5.10	Oberflächengestaltung	24
5.11	Werbeanlagen	24
6	Schallschutz	24
6.1	Schalltechnische Voruntersuchung	24
6.2	Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen	25
7	Grünordnung	26
8	Bodenordnende Maßnahmen	27
8.1	Wasserversorgung	27
8.2	Abwasserentsorgung	27
8.3	Niederschlagswasser	27
8.4	Strom- und Niederstromversorgung	27
8.5	Abfallentsorgung	27
9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	27
9.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	27
9.2	Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	29
10	Flächenbilanzierung	31

A. SATZUNG

1 Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

III. Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478).

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 37 V v. 22.7.2014, 286).

VI. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN N. § 9 BAUGB

1 Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1



Reines Wohngebiet (WR)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinweis:

Zu den oben beschriebenen zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

1.1.2



Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1

GRZ
0,35

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

hier 0,35.

1.2.2

II

Anzahl der Vollgeschosse

Als Höchstgrenze; das Dachgeschoss über dem zweiten Vollgeschoss ist als Vollgeschoss unzulässig.

1.2.3

FH_{max}
10 m ab FOK

Firsthöhe (FH) Maximalmaß

in Meter, hier 10,0 m. Gemessen ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

Die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt +0,5m ergibt die max. Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

1.3.1

Abstandsflächen Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO zu errichten. Ausnahmen:

Abweichend von Art. 6 BayBO Abs. 5 gilt für die Mindestdiefe der Abstandsfläche gegenüber öffentlich gewidmeten Flächen nicht 3 m, sondern die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze (S. auch Ziff. 1.3.5). Art. 6

Abs. 2 Satz 2 BayBO ist hierbei nach wie vor anzuwenden.



Offene Bauweise (o)



Nur Einzelhäuser zulässig



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigen Ausmaß zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO



Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen und Carports (GA)

Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenzen (Ziff. 1.3.4) zulässig. Für die Anordnung der Garagen gilt darüber hinaus Art. 6 Abs. 9 BayBO. Des Weiteren wird hier auch auf die textlichen Festsetzungen Ziff. 2.2.1 verwiesen.

1.4 Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzung auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (z.B. Fußwege)



Straßenverkehrsfläche (Bestand)



Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg (Bestand)



Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

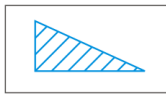
Verkehrsberuhigte Straße

1.4.5



Bestehende Graswege

1.4.6

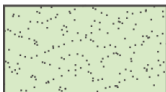


Sichtdreieck 50, bzw. 200m

Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,8 m (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

1.5 Grünplanung

1.5.1



Öffentliche Grünfläche

1.5.2



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

Öffentlicher Spielplatz

1.5.3



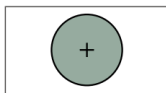
Private Grünfläche / Ortsrandeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken.

Es sind mind. 25% der dafür vorgesehenen Fläche mit Sträuchern gem. Pflanzliste (D. Ziff. 2.1.1) zu bepflanzen.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung sowie auch von Nebenanlagen (gem. Ziff. B 2.1.2) freizuhalten

1.5.4

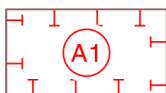


Pflanzgebot für Laub- bzw. Obstbaum

Je 450 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen, die vorrangig empfohlen werden, sind möglichst Laubgehölze gem. Pflanzliste (D. Ziff. 2.1.1) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel.

1.5.5



Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich


Auf den Grundstücken FINrn. 1486 und 1487 Gemarkung Ketershausen werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich festgesetzt:

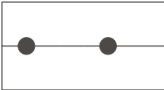
- Anlage von drei min. 80 cm tiefen Tümpeln; die Tümpel müssen einen Abstand von min. 15m zueinander und zu den umliegenden

den Gräben sowie min. 18m zum Gewässer in der nordöstlich angrenzenden Biotopfläche vorweisen


- Rodung des bestehenden Gehölzaufwuchses und Verteilung der größeren Wurzelstöcke in der Fläche; die Fläche muss so gepflegt werden, dass der Gehölzanteil ein Maß von 25% nicht übersteigt.


1.6 Sonstige Planzeichen

1.6.1  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der Ausgleichsfläche**

1.6.2  **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

1.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz

1.7.1  **Flächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwall; Höhe min. 2,0m über GOK**

1.7.2  **Flächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Grenze mit Lärmpegelbereich III (und größer: bis IV)**

Folgende passive Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt:

- Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude, die innerhalb des umgrenzten Bereichs der Baufelder (Beurteilungspegel von mehr als 49 dB(A) in der Nacht) errichtet werden, sind zu den Außenwänden der Westfassaden hin zu orientieren.
- Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlafräume an den Nord-, Ost und Südfassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an der lärmabgewandten Westfassade über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
- Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen Lüftungseinrichtungen vorgesehen wird.

- An den Nord-, Ost und Südfassaden kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, Wintergärten oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern diese keinen Aufenthaltsraum (Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der BayBO darstellen.

Darüber hinaus ist im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Städtebau) Ausgabe 1989, zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude mit Wohnnutzung, welche im Lärmpegelbereich III und IV liegen, nachzuweisen. Die für den Nachweis maßgeblichen Grenzen für die Lärmpegelbereiche III und IV sind der Planzeichnung zu entnehmen.

(Grundlage: Schalltechnische Untersuchung emPlan 05/15 mit Anlagen)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1.1 Wohneinheiten** Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Auf dem Grundstück FlNr. 7 sind bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.
- 2.1.2 Nebenanlagen außerhalb der Baufenster** Auf jedem Baugrundstück ist außerhalb der Baufenster eine Nebenanlage gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, wenn diese eine Grundfläche von 12 m² und eine Höhe von 3 m nicht überschreitet.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Dachgestaltung

1.1.1

SD / PD / WD / FD

 Satteldach, Pultdach, Walmdach und Flachdach zulässig

1.1.2

DN 0°- 42°

 Dachneigung
Mindest- und Maximalneigung in Grad; hier 0 – 42°

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung und Anbauten

2.1.1 **Dachformen** Die Firstrichtung der Gebäude ist mit durchgehender, versatzfreier Firstlinie auszubilden. Auch Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen eine durchgehende Firstlinie haben.

2.1.2 **Dachneigung** Das festgesetzte Mindest- und Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

Eingeschossige, mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 32° Neigung oder Flachdach

2.1.3 **Bedachungen** Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Baugrundstück) einheitlichen grauen, ziegelroten sowie rotbraunen Tönen zulässig.

Dächer mit flacheren Dachneigungen (0 – 21°), Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundenen Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder bekiestetes Dach
- Metalleindeckungen

- Glas

2.1.4 Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,5 m

2.1.5 Dachgauben

Gebäude mit Dachneigungen unter 28°:

- Dachgauben sind nicht zulässig

Gebäude mit Dachneigungen ab 28°:

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als SchlepPGAube
- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 2,5 m.
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Wiederkehren: 1,25 m.
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,0 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,5 m.

2.1.6 Dachüberstände

Dachüberstände sind bei Hauptgebäuden bis max. 1,0 m, bei Garagen und Nebenanlagen bis max. 0,5 m zulässig.

2.1.7 Solartechnische Anlagen

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

Ausnahme: bei Flachdächern mit umlaufender Dachattika dürfen Solaranlagen innerhalb dieser bis zur Oberkante der Dachattika aufgeständert werden.

2.2 Sonstige Festsetzungen

2.2.1 Stellplätze Für die Einzel- und Doppelhäuser sind je Wohneinheit min. 2 Stellplätze, für Wohnungen < 60 m² min. 1 Stellplatz je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Der Stauraum vor Garagen und Carports muss dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum min. 5,0m betragen und darf gegenüber diesem nicht eingefriedet werden. Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Der Stauraum vor Garagen und Carports kann als Stellplatzfläche angerechnet werden.

2.2.2 Einfriedungen Einfriedungen und Laubgehölzhecken sind mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Einfriedungen mit Thuja / Scheinzypressen – Hecken, Nadelholzhecken sind nicht zulässig.







2.2.3 Abgrabungen Abgrabungen und angeböschte Lichtgräben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anordnung nur auf zwei Gebäudeseiten
- Die Gesamtsumme der Abgrabungen und angeböschten Lichtgräben je Gebäudeseite beträgt nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge
- Der max. zulässige Abstand von Abgrabungen und angeböschten Lichtgräben beträgt 3 m ab Außenkante der jeweiligen Gebäudeaußenseite
- Der Abstand der Außenkante der Abgrabungen und angeböschten Lichtgräben beträgt min. 3 m zur Straße bzw. zur benachbarten Grundstücksgrenze.

2.2.4 Werbeanlagen Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (Art. 8 BayBO). Auffallende Leuchtfarben oder sonstige auffallende selbstleuchtende bzw. beleuchtete Anlagen sowie bewegliche Lichtwerbung sind unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.

D. KENNZEICHNUNG, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Planzeichen

- | | | |
|-------|---|--|
| 1.1.1 |  | Bestehende Grundstücksgrenzen |
| 1.1.2 |  | Bestehende Flurnummern |
| 1.1.3 |  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| 1.1.4 |  | Bestehender Baum |
| 1.1.5 |  | Höhenlinien, 0,5 m |
| 1.1.6 |  | Optionale Führung Linksabbiegespur B 300 |

2 Sonstige allgemeine Hinweise

2.1 Pflanzempfehlungen

- 2.1.1 Pflanzliste Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Gärten Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Wild-Birne	Pyrus piraster
Wild-Apfel	Malus sylvestris

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typische Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Stachelbeere	Ribes grossularia
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Johannisbeeren	Ribes nigra, R. alpina
Hundsrose	Rosa canina
Schwarz Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Ranker:

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

2.2 Sonstiges

- 2.2.1 Niederschlagswasserbeseitigung** Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sowie der öffentlichen Erschließungsflächen muss vor Ort (z.B. in Rigolen) versickert werden.
- Bei einer befestigten Fläche von max. 1.000 m² pro Versickerungsanlage können Versickerungen nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 1.10.2008 und der TRENGW vom 17.12.2008 erlaubnisfrei vorgenommen werden.
- Der Bau von Zisternen auf den Einzelgrundstücken ist erwünscht. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.
- 2.2.2 Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden** Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern sind Art. 8 Abs. 1 + 2 DSchG zu beachten.
- Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.
- 2.2.3 Mauern- und Sockelmauern** Zur Reduzierung von Barrieren für bodengebundene Arten (z.B. Kleinsäuger und Reptilien) sind Mauern und Sockelmauern zu vermeiden.
- 2.2.4 Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Kettershausen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

E. BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Kettershausen plant am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde im Ortsteil Bebenhausen die Entwicklung eines Baugebiets für Wohnzwecke. Die Überplanung der ca. 1,32 ha großen Fläche dient der dringenden Deckung des örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauungen.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich im Ort

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das im September 2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm Bayern gibt für Vorhaben wie das geplante Wohngebiet in räumlicher Lage der Gemeinde Kettershausen (Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen) folgende Ziele und Grundsätze vor:

2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen:

- (G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und
 - sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.
- (G) Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen

3.1 Flächensparen:

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

2.2 Regionalplan Donau - Iller

Der derzeit noch rechtsgültige Regionalplan der Region Donau-Iller weist das Gebiet um Kettershau- sen als ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, aus. Be- züglich Planungen wie der gegenständlichen macht der Regionalplan Donau-Iller folgende Vorgaben:

Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rück- sichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten bleiben (vgl. B II Siedlungswesen - Punkt 1.1).

Gemäß Punkt 1.1.1 soll sich die Siedlungstätigkeit in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen. Der Umfang der organischen Entwicklung einer Gemeinde bemisst sich nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung. Im Wohnsied- lungsbereich umfasst die organische Entwicklung die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie eine nicht unverhältnismäßige Bevölkerungszuwanderung. Eine solche Zuwanderung schließt auch Personen ein, die in der betreffenden Gemeinde oder in einer Nachbargemeinde ihren Arbeitsplatz haben.

Nach Punkt 1.3 soll die weitere Siedlungstätigkeit zur Stärkung des ländlichen, insbesondere struk- turschwachen Raums der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raums die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrich- tungen erhalten bleibt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kettershau- sen (26.07.1999) sieht für das Plangebiet bereits eine Wohnnutzung mit umgrenzenden Grünflächen / Ortsrandeingrünung vor.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt - eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Auch der südlich an das Plangebiet angrenzende mögliche Erweiterungsbereich, ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt.

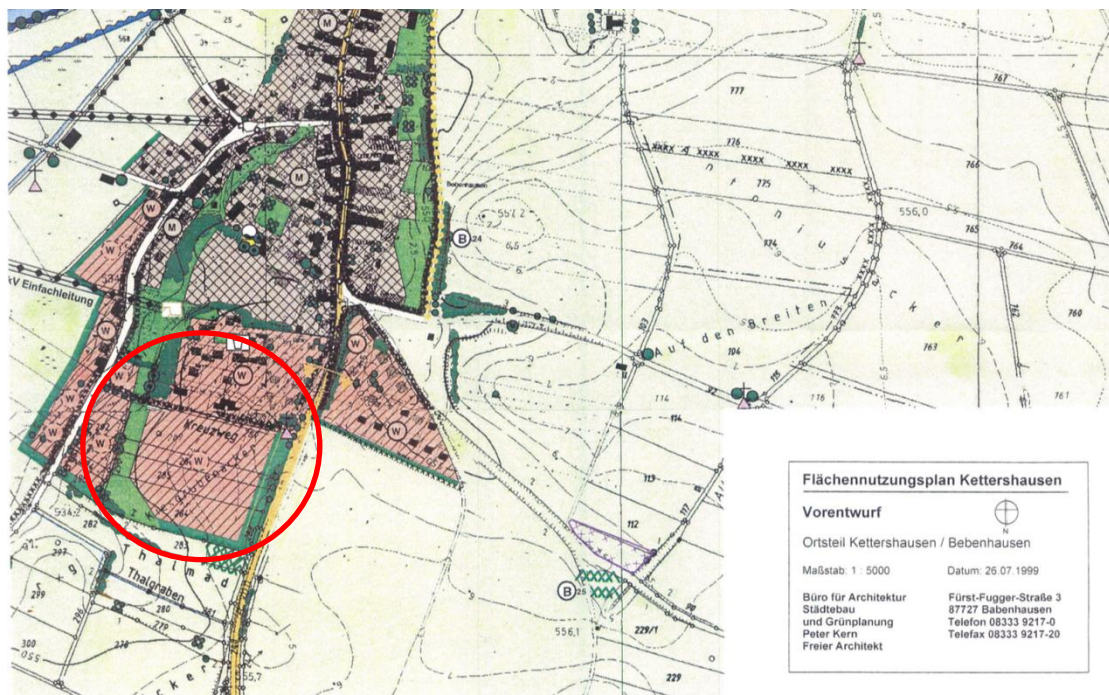


Abbildung 2: Ausschnitt aktuell rechtsgültiger Flächennutzungsplan Gemeinde Kettlershausen

3 Das Baugebiet

3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Bebenhausen und schließt im Norden unmittelbar an bestehende Wohngebiete an. Östlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 300 (Memmingen – Augsburg). Im Westen, nach der prägnanten Hangkante schließt der im Günztal tiefliegende Ortsbereich von Bebenhausen an. Nach Süden hin sind die Flächen landwirtschaftlich genutzt, wobei im Zuge der gegenständlichen Planung bereits eine Erweiterung des Wohngebiets (im Rahmen des Flächennutzungsplanes) nach Süden erschließungstechnisch mit bedacht wurde.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,32 ha und umfasst folgende Flurgrundstücke:

- Fl.-Nr. 287 (Baugrundstück) vollständig sowie in Teilflächen die Fl.-Nrn. 288 (Begleitstreifen B300), 289, 290 (Graswege) und eine Teilfläche der Bundesstraße B 300 im Bereich des Sichtdreiecks.

3.2 Aktuelle Nutzung

Der überplante Bereich wird derzeit als Grünlandfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.3 Topographie

Das gesamte Baugebiet (inkl. der optionalen Erweiterungsfläche) sowie die nördlich angrenzende Bebauung wurden in Lage und Höhe vermessen. Im geplanten Einmündungsbereich im Nordosten verläuft das Gelände eben, fällt dann nach Südwesten zunächst sanft um ca. 3 m und im hinteren Bereich an der Hangkante dann deutlich in Richtung Talstraße um über 10 m ab.

3.4 Geologie und Grundwasser

Eine Baugrunderkundung wurde zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung nicht durchgeführt, da in den übergeordneten Planungen und der unmittelbar im Osten und Süden angrenzenden Baugebiete keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit aufgezeigt wurden.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Donau-Iller-Lech-Platten (D64) sowie in der entsprechenden Untereinheit 046 - Iller-Lech-Schotterplatten. Die Iller-Lech-Schotterplatten sind das Aufschüttungsgebiet des eiszeitlichen Illergletschers und des Lechgletschers zwischen dem äußersten Jungmoränenwall und dem Donautal und sind nach Norden hin leicht gesenkt. Durch breite, kastenförmige Schmelzwassertäler (Roth, Günz, Mindel, Flossach und Wertach) und schmälere autochthone Täler (Bsp. Zusam, Schmatter) sind die vorherrschenden altdiluvialen Schotterplatten in schmale Riedel gegliedert. Die Hochplatten, meist bewaldet, werden von jüngeren, älteren und ältesten Deckenschottern gebildet. An den Einhängen der Riedel tritt die obere Süßwassermolasse (Tertiär) zu Tage, die zahlreiche Hangquellmoore und Hangvernässungen schafft.

Aufgrund der unterschiedlichen abiotischen Voraussetzungen und der sich daraus ergebenden biotischen Ausstattung wurden die Kastentäler der Günz und der Mindel/Flossach als eigene Untereinheiten abgegrenzt. Dadurch ergibt sich für die Iller-Lech-Schotterplatten im Landkreis eine weitere Unterteilung, nach der das Plangebiet in der im Günztal (046-B) liegt.

Das Günztal ist ein breites, kastenförmiges Schmelzwassertal des Illergletschers, welches sich aus den älteren Schottern herausgebildet hat. Im Süden grenzt es an das Memminger Trockental, nach Norden reicht es über den Landkreis hinaus bis zum Donautal. Fortschreitende Entwässerungsmaßnahmen und eine damit einhergehende immer intensiver werdende Nutzung der flachen Terrassen führten dazu, dass das Günztal heute die Untereinheit mit dem geringsten Biotopflächenanteil ist.

3.5 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

3.6 Erschließung

Das Baugebiet wird über eine einzelne, neu geplante Einmündung an der Nordostecke in die Bundesstraße B 300 erschlossen. Im Zuge der Vorplanung wurde bereits diskutiert, ob hierdurch eine von Süden kommende Linksabbiegespur von der B 300 in das Plangebiet erforderlich ist – diese Anforderung wurde seitens der zuständigen Verkehrsbehörden aufgrund der geringen Anzahl der Gebäude zunächst nicht gesehen. Allerdings war zu prüfen, ob ggf. die Errichtung einer solchen Abbiegespur erfolgen kann – dies ist (S. Plandarstellung) grundsätzlich möglich.

Von der neuen Einmündung ausgehend ist im Baugebiet eine (künftige) ringförmige Erschließung mit einer weiteren Mittelerschließung geplant. Die im Plangebiet entlang der Nord- und Westgrenze vorhandenen unbefestigten Graswege (Kreuzweg) bleiben dabei unverändert erhalten.

Aus dem Baugebiet heraus ist im Nordwesten (beim geplanten Spielplatz) eine Fußwegeanbindung sowohl nach Norden (Richtung Eichenring) und insbesondere auch über den Kreuzweg nach Westen bis hinunter in die Talstraße vorgesehen, sodass eine fußläufige Anbindung an das landschaftlich sehr reizvolle Günztal möglich ist.

3.7 Landwirtschaftliche Immissionen

Die unmittelbar südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ggf. mittelfristig in die bauliche Erweiterung mit einbezogen, darüber hinaus wird die landwirtschaftliche Nutzung langfristig aufrecht erhalten bleiben. Es wird davon ausgegangen, dass diese zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

3.8 Lärmemissionen

Aufgrund der unmittelbar im Westen angrenzenden Bundesstraße B 300 (Abstand Straßenkante / östliche Grenze Baugebiet ca. 10 m) ist zumindest im östlichen Bereich des Plangebiets von deutlichen Lärmbelastungen auszugehen.

Im Zuge der Vorplanung wurden bereits vom Schallimmissionsgutachter emPlan Berechnungen mit freier Schallausbreitung bei unterschiedlichen Szenarien durchgeführt. Die ersten planungsrelevanten Vorgaben werden unter Kap. 6 (Schallschutz) im Vorentwurf zusammengefasst – die abschließenden Ergebnisse werden dann im Zuge der Entwurfsplanung in Form eines Schallgutachtens dargestellt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.9 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet¹. In der Satzung wird unter Kap. D „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ Ziff. 2.2.1 auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

¹ Quelle: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> – Bayerische Denkmal - Atlas

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Struktur und Baukörper

Das Ziel des Entwurfs war ein einfaches und flächensparendes Erschließungssystem, welches zunächst in einer ersten Bauphase in Form eines geraden Erschließungsstiches eine zweibündige Häuserreihe erschließt. Die Gemeinde Kettershausen möchte hiermit zunächst ein Angebot an ca. 15 Bauplätzen schaffen um dann zu entscheiden, ob ein weiterer Flächenzukauf und eine Weiterentwicklung des Baugebiets nach Süden erforderlich sein wird.

Dem entsprechend endet bei der gegenständlichen Planung der erste Abschnitt in einer kleinen Wendepalte mit räumlicher Aufweitung durch die Situierung des Kinderspielplatzes.



Abbildung 3: Voruntersuchung Gesamterschließung Varianten I und II

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die erste Häuserzeile entlang der B 300 soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden – hier sind insbesondere beim nordöstlichsten Gebäude neben dem Wohnen ggf. auch gewerbliche Nutzungen im EG denkbar – alternativ wurde an dieser Stelle die Anordnung eines Mehrfamiliengebäudes mit nach Westen hin orientierten Wohnungen diskutiert. Die von Süden kommende, vorgesehene aktive Schallschutzmaßnahme (Wall oder Wand) soll in diesem Bereich nach der Einmündung aus städtebaulichen Gründen nicht mehr weiter geführt werden.

Für den restlichen Geltungsbereich ist (entsprechend der sich voraussichtlich entwickelnden Bebauung) im Zuge des Vorentwurfs reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO vorgesehen.

5.2 Maß der Baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl beträgt für die kleinteiligere Bebauung im Norden (kleinere Baugrundstücke) sowie im Bereich des geplanten WA 0,40, im restlichen Plangebiet 0,35.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,80 von Hundert überschritten werden.

Durch die zonierte Festsetzung der Grundflächenzahl soll die Bodenversiegelung im Baugebiet insgesamt auf ein Mindestmaß reduziert werden.

5.3 Fertigfußbodenoberkante (FOK)

Für jedes Gebäude ist anhand der künftigen Erschließungsstraße eine eigene Bezugshöhe wie folgt zu ermitteln. Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage sind senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt +0,5 m ergibt die max. Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in das gewachsene Umfeld einfügen.

5.4 Anzahl der Geschosse- und Firsthöhen

Hier ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der Begriff „Vollgeschoss“ aus der BayBO nach dem 31.12.2007 entfallen ist. Gem. Art 83 Abs. 7 BayBO kann dieser in einer Satzung jedoch weiterhin verwendet werden, in diesem Fall gilt für den Vollgeschossbegriff die bekannte Definition des Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung. Die Festsetzung einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen erleichtert den Gemeinden die Ermittlung von Hausanschlussgebühren.

Für alle Gebäude (Einzel- und Doppelhäuser) werden zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze) zugelassen, dass Dachgeschoss über dem zweiten Vollgeschoss ist hierbei nicht als Vollgeschoss zulässig.

Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden bei entsprechender Ausnutzung der Baufenstertiefen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (0 – 42°) wurden die zulässigen Firsthöhen ab FOK auf 10 m beschränkt.

In diesem Zusammenhang ist auch noch darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (s. unten) bei offener Bauweise nicht die FOK sondern das jeweils vorhandene Geländeniveau als Bezugshöhe gilt.

5.5 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand (ausgenommen Doppelhäuser) gem. Art. 6 BayBO festgesetzt. Abweichend von Art. 6 BayBO Abs. 5 gilt für das Baugebiet aber nicht die Mindesttiefe der Abstandsfläche gegenüber öffentlich gewidmeten Flächen von 3 m, sondern die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO, d.h. die Anforderung, dass die Abstandsfläche bis höchstens zur Mitte einer angrenzenden öffentlichen Fläche fallen darf, ist hierbei nach wie vor anzuwenden.

Die Abweichung wurde aufgrund der sehr sparsam gewählten Grundstückstiefen (Vorgabe aus der Tiefe des Gewannes FlNr. 287) gewählt. Die Bauwerber erhalten dadurch die Möglichkeit, die Gebäude jeweils nach Norden hin auf einen Abstand von min. 2 m zur Straße, bzw. zum bestehenden Grasweg zu errichten. Bei den Grundstücken 8 – 12 besteht damit die städtebaulich gewünschte Möglichkeit, den Straßenraum etwas enger zu fassen, bei den Grundstücken 3 – 5 ist die nördlich angrenzende Bestandbebauung relativ weit abgerückt, außerdem ist hier der bestehende Grasweg mit einer Breite von ca. 3 – 4 m als weiterer unbebaubarer „Pufferabstand“ vorhanden. Ausgenommen werden die Grundstücke 6 und 7: aufgrund der relativ dicht stehenden Bestandsbebauung ist hier der Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist dabei ausnahmsweise in geringfügigen Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO (z.B. untergeordneten Vorbauten, Dachüberstände und Gesimse) zulässig.

Die Zulässigkeit für Garagen wurde dabei gem. der Planzeichnung noch an städtebaulich ausgewiesenen Stellen (Nordgrenzen der Baufenster) über die Baugrenzen hinaus definiert.

Auf jedem Baugrundstück ist auch außerhalb eine Nebenanlage (§ 14 Abs. 1 BauNVO) zulässig, wenn diese eine Grundfläche von 12 m² und eine Höhe von 3 m nicht überschreitet – ausgenommen hiervon ist die festgesetzte private Fläche mit Ortsrandeingrünung im Westen des Baugebiets.

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung (Umlegungsverfahren) und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel.

5.6 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Für jedes Baugrundstück werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Die Anzahl der Wohneinheiten für das Gebäude in der Nordostecke wird nicht beschränkt. Die Zulässigkeit regelt sich hier über die Grundstücksgeometrie und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

5.7 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den Bauparzellen wird wie folgt geregelt:

Einzel und Doppelhaus: min. 2 Stellplätze je Wohneinheit

Wohnungen < 60 m²: min. 1 Stellplatz je Wohneinheit

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten. Der Stauraum vor Garagen und Carports muss dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum min. 5,0m betragen und darf gegenüber diesem nicht eingefriedet werden. Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Form auszuführen. Die Aufstellfläche vor Garagen bzw. Carports kann als Stellplatz angerechnet werden.

5.8 Dachformen und Dachneigungen

Wie bei der Anordnung der Gebäude wünscht die Gemeinde Kettershausen auch bei der Ausgestaltung der Dachformen an dieser Stelle im Gemeindegebiet eine große Flexibilität für die künftigen Bauwerber. Entsprechend sind für die Einzel- und Doppelhäuser Satteldach, Walmdach, Pultdach und als moderne Bauform auch Flachdächer zugelassen – die zulässigen Dachneigungen bewegen sich entsprechend im Bereich von 0 – 42°.

5.9 Dachgestaltung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind im Bereich von 0 – 22° begrünte / bekieste Dächer, Glas und Metaldächer, bei steileren (und damit besser einsehbaren) Dächern sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen zugelassen. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

Wiederkehre und Zwerchgiebel:

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind ab einer Dachneigung von 28° unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,5 m

Dachgauben:

Für Gebäude unter 28° Neigung sind Dachgauben nicht zulässig – die Ausführung soll steileren Dächern mit nutzbarem Dachraum (z.B. 1 ½ geschossig) vorbehalten bleiben.

Dachgauben sind ab einer Neigung von 28° unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als Schleppgaube
- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 2,5 m.

- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Wiederkehren: 1,25 m.
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,0 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,5 m

Dachüberstände sind bei Hauptgebäuden bis max. 1,0 m, bei Garagen und Nebenanlagen bis max. 0,5 m zulässig.

Solartechnische Anlage (Photovoltaik und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Ausnahme: bei Flachdächern mit umlaufender Dachattika dürfen Solaranlagen innerhalb dieser bis zur Oberkante der Dachattika aufgeständert werden.

Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung soll, trotz einer gewünschten Vielfalt der Dachformen, bei der Ausführung eine möglichst einheitliche und ruhige Dachlandschaft entstehen.

5.10 Oberflächengestaltung

Abgrabungen, Lichtgräben und Bodenmodellierungen sollen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Um hier den Interessen der Bauwerber (Ausnutzung der Untergeschosse) insbesondere bei den kleineren Bauparzellen entgegen zu kommen, wurde die mögliche Anordnung auf zwei Gebäudeseiten mit genau definierten Maximalbreiten und Tiefen sowie einem Mindestabstand von 3 m zur Straße und den benachbarten Grundstücken genau definiert.

5.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden soweit eingeschränkt, dass störende Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und insbesondere auf das Ortsbild soweit als möglich ausgeschlossen werden.

6 Schallschutz

6.1 Schalltechnische Voruntersuchung

Wie im Kap. 3.8 bereits erläutert, wurde bei der Entwicklung des Baugebiets aufgrund der angrenzenden Bundesstraße B 300 zu einem sehr frühen Zeitpunkt ein Schallgutachter hinzugezogen und die Möglichkeiten zur Anwendung von aktiven und ggf. passiven Maßnahmen mit dem Gemeinderat Kettlershausen diskutiert.

Hierbei wurden folgende städtebaulichen Zielsetzungen definiert:

1. Zur Reduzierung der Einfahrtgeschwindigkeiten soll das bestehende Ortsschild weiter nach Süden an den künftigen Ortsrand (Südrand des Baugebiets) versetzt werden.

2. Entlang der B 300 soll bis zum neuen Einmündungsbereich eine schallabsorbierende Maßnahme (Wall) mit einer Höhe von min. 2,0m ausgeführt werden – eine vollständige optische und somit auch schalltechnische Abschirmung ist städtebaulich nicht gewünscht. In Verbindung mit dem neuen Ortsschild soll wahrnehmbar sein, dass der Ort beginnt, zumindest die oberen Teile der Gebäude mit ihren Dächern sollen sichtbar sein.
3. Nach der Einmündung soll das erste Haus der Neubebauung im Zusammenspiel mit dem bestehenden Gebäude nördlich davon (Am Eichenring 26) deutlich als Ortseingang wahrgenommen werden. In diesem Gebäude sind z.B. gewerbliche Nutzungen im EG oder ein Mehrfamilienhaus mit nach Westen orientierten Wohnungen denkbar.
4. Die Wohngebäude sollen einen Mindestabstand von 20m gegenüber der Straßenkante B 300 einhalten.

6.2 Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen

Entsprechend den gewünschten städtebaulichen Zielsetzungen sind in Abstimmung mit dem Schallgutachter und den zuständigen Fachbehörden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen:

Aktive Schallschutzmaßnahmen:

In Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbehörden ist eine Versetzung des Ortsschildes (Tempo 50 km/h) an den neuen südlichen Ortsrand zu beantragen – die Umsetzung dieser Maßnahme wurde im Zuge der Vorbesprechungen seitens des LRA Unterallgäu bereits zugesichert.

Entlang des Rad- und Fußweges ist in Abstimmung mit den Fachbehörden eine min. 2,0m hohe schallabsorbierende Maßnahme gem. Ziff. B 1.7.1 der Satzung in Form eines geschütteten Walls oder als Schallschutzwand auszuführen.

Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. ein weiteres Abrücken der Bebauung, Einbau von schallabsorbierenden Belägen oder eine weitere Erhöhung des Sichtschutzwalls sind aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

In Bereichen, in welchen aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen angewendet werden oder angewendet werden können und trotzdem von einer Überschreitung der Orientierungswerte auszugehen ist, wurden gem. schalltechnischer Untersuchung (emPlan 04/2015) unter Ziff. B 1.7.2 folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude, die innerhalb des umgrenzten Bereichs der Baufelder (Beurteilungspegel von mehr als 49 dB(A) in der Nacht) errichtet werden, sind zu den Außenwänden der Westfassaden hin zu orientieren.
- Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlafräume an den Nord-, Ost und Südfassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an der lärmabgewandten

Westfassade über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

- Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen Lüftungseinrichtungen vorgesehen wird.
- An den Nord-, Ost und Südfassaden kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, Wintergärten oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern diese keinen Aufenthaltsraum (Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der BayBO darstellen.
- Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe 1989, zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude, welche im Lärmpegelbereich III und IV liegen, nachzuweisen. Die für den Nachweis maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Fazit:

Im Zuge der städtebaulichen Gesamtbetrachtung wurden die Möglichkeiten zur passiven und aktiven Minderung von Schallimmissionen untersucht und abgewogen. Die Ergebnisse wurden bei der Planung berücksichtigt und eingearbeitet. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben können die entsprechend notwendigen Orientierungswerte im Tag- und im Nachtzeitraum eingehalten werden.

7 Grünordnung

Am Ende der neu geplanten Stichstraße wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt – in diesem Bereich ist auch eine Wegeanbindung an den Kreuzweg denkbar.

Entlang der Hangkante am Westrand des Geltungsbereiches wird auf den privaten Grundstücken eine lockere Ortsrandeingrünung vorgesehen. Mindestens 25% der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind dabei mit Sträuchern gem. Pflanzliste (D. Ziff. 2.1.1) zu bepflanzen. Die prägnanten Grünstrukturen an der Hangkante und im Hangbereich bleiben von der Planung unberührt erhalten.

Auf den privaten Grundstücken ist darüber hinaus je 450 m² (angefangene) Grundstücksfläche min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen hier vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste verwendet werden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt dabei 16-18 cm Stammumfang. Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel und nicht an die Planzeichnung gebunden.

Im Zuge der Ausführungsplanung des verkehrsberuhigten Straßenraumes sind weitere Begrünungen und Bepflanzungen vorgesehen, sofern diese im Rahmen der Anordnung notwendiger Sickermulden für die Oberflächenentwässerung möglich sind.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch die Gemeinde Kettershausen sowie durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

8.1 Wasserversorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

8.2 Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird an den bestehenden Abwasserkanal der Gemeinde Kettershausen angeschlossen.

8.3 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen muss vor Ort (z.B. in Rigolen) versickert werden.

Bei einer befestigten Fläche von max. 1.000 m² pro Versickerungsanlage können Versickerungen nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 1.10.2008 und der TRENGW vom 17.12.2008 erlaubnisfrei vorgenommen werden.

Der Bau von Zisternen auf den Einzelgrundstücken ist erwünscht. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

8.4 Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

8.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Unterallgäu.

9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Rahmen der Planung und deren Umsetzung sollten folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	mögliche Projekt-wirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Klima / Luft	Überbauung und Emissionen	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen als Beitrag auch für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung
Mensch	Staub, Lärm, Aufenthaltsqualität	Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Eingrünung der Randbereiche
Boden	Versiegelung, Verdichtung, Überbauung, Abtrag	Reduzierung der Flächenversiegelung, Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,35 bis 0,4 und Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge. Anpassung der Parzellen und Kubaturen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen und sachgerechte Lagerung von Oberboden). Errichtung der Baustelleneinrichtung außerhalb vorgesehener Ausgleichsflächen bzw. grünordnerischer Maßnahmenflächen.
Wasser	Grundwasserbeeinträchtigungen	Einhalten gängiger Vorschriften, sachgerechter Umgang und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau - nach Möglichkeit - mit wasserdurchlässigen Belägen. Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate durch fachgerechte Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser bzw. Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers entlang natürlich gestalteter Rückhalte- und Sickermulden.
Tiere und Pflanzen	Lebensraumverlust, Störwirkung	Neuanlage von ökologisch wertigen Lebensräumen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches unter besonderer Berücksichtigung der Habitatansprüche typischer Arten. Herrichtung der Bauflächen außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten bzw. Überprüfung der Flächen auf Bruten durch einen Ornithologen vor Baubeginn. Bei Nachweis muss die Fläche bis zur Beendigung der Brutzeit von den Bauarbeiten ausgeschlossen werden. Verbot von für Tiere undurchlässigen Grundstücksgrenzen wie z.B. Mauern
Landschaftsbild	Fernwirkung, Beein-	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschafts-

Schutzgut	mögliche Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
und Erholungsfunktion	trächtigung einer möglichen Naherholung	bild durch landschaftsraumtypische grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen zur Baugestaltung (Reduzierung max. Gebäudehöhen, Anpassung der Gebäudehöhen an die Höhensituation der bestehenden Gebäude und an die vorliegende Geländesituation).
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	Einhaltung der geltenden Bestimmungen beim Auffinden von Bodendenkmälern.

9.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

9.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs bildet der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“ § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft dann als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“

Unter Berücksichtigung dieser Gesetzesgrundlage wird die Ausgleichbarkeit des Eingriffs, der zu nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter führt, wie nachfolgend beschrieben, beurteilt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im neu geplanten Baugebiet „Kiesgrubenäcker“ folgende wesentlichen Eingriffe:

- Versiegelung und Überbauung des Bodens als Eingriff in das Schutzgut Boden
- Verlust und evtl. Beeinträchtigung von Lebensräumen und Nahrungshabitaten
- Verlust und evtl. Beeinträchtigung von Blickbezügen

Bei der durch das Bauvorhaben verursachten Versiegelung und Überbauung von Grundflächen gehen überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer geringen ökologischen Wertigkeit verloren. Demnach findet die Kompensationsregelung nach Naturschutzrecht Anwendung.

Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Flächen zur Kompensation der Eingriffsfolgen festgesetzt wurden, kann eine Kompensation nur außerhalb der Fläche in Form von ökologischen Aufwertungen bisher geringwertiger Flächen erfolgen. Der Ausgleich für die Versiegelung und Überbauung von Freiflächen wird in Abhängigkeit zur Bestandsbewertung dieser Flächen festgelegt.

9.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanung wurde die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nach o.g. Leitfaden abgearbeitet. Bei der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden diejenigen Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche im Plangebiet aktiv überplant werden, als Eingriffsflächen eingestuft. Bei der überplanten intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche werden verschiedene Ausgleichsflächenfaktoren angewandt:

- Öffentliche Verkehrsflächen neu: 0,3 bis 0,6
- Private Bauparzellen mit GRZ > 0,35: 0,3 bis 0,6
- Private Bauparzellen mit GRZ < 0,35: 0,2 bis 0,5

Aufgrund der annähernd gleichen GRZ in den verschiedenen Bauparzellen (0,35 und 0,4) und der gleichen Ausgangssituation (intensiv bewirtschaftetes Grün-/Ackerland) wird für die Baugrundstücke ein Ausgleichsfaktor von 0,4 festgelegt. Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen werden aufgrund ihrer Vollversiegelung mit einem Faktor von 0,5 ausgeglichen.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Eingriffsart	Eingriffsfläche (m ²) gesamt	Kompensations- faktor	Ausgleichsflächen- bedarf (m ²) ge- samt
Überbauung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Erschließungsstraßen (Vollversiegelung)	1.630	0,5	815
Überbauung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Baugrundstücken (GRZ 0,35 bis 0,4)	8.539	0,4	3.415
Summe:			4.230 m²

Wie aus obenstehender Tabelle deutlich wird, entsteht für das geplante Vorhaben des Bebauungsplans „Kiesgrubenäcker“ ein Ausgleichsflächenbedarf von etwa 4.230 m², der aufgrund fehlender geeigneter Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs auf externen Flächen zu erbringen ist.

Insgesamt werden die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft als grundsätzlich ausgleichbar eingestuft, da:

- keine wertvollen Lebensräume und keine Rote-Liste-Arten betroffen sind

- davon auszugehen ist, dass keine nennenswerten Auswirkungen auf die oben abgehandelten Schutzgüter entstehen
- die prognostizierten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen reduziert werden können bzw. das Landschaftsbild durch derartige Maßnahmen sogar aufgewertet wird.

9.2.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die naturschutzfachliche Kompensation der Eingriffsfolgen wird gem. Ziff. B 1.5.5 auf einer naturnahen Fläche im Umfeld weiterer Vertragsnaturschutzflächen festgesetzt. Hierfür wurden die Flurstücke 1486 und 1487 in der Gemarkung Ketershausen festgelegt. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 4.800 m².

Ziel ist hier die Etablierung geeigneter Laichgewässer, an denen es im gesamten Raum derzeit starke Defizite gibt. Hierzu sind auf der gesamten Fläche drei mind. 80 cm tiefe Tümpel mit den folgenden Merkmalen anzulegen:

- Mindestabstand der Tümpel zueinander: 15 m
- Mindestabstand der Tümpel zu den umliegenden Gräben sowie zum (Biber-Gewässer): 18 m

Die Fläche ist in der Zukunft so zu pflegen, dass der Gehölzanteil nie höher als 25 % liegt. Darüber hinaus ist der bestehende Gehölzaufwuchs zu roden und größere Wurzelstöcke in der Fläche zu verteilen. Ziel ist hier parallel zur Erhöhung des Angebots an Laich-Habitaten, die Aufwertung der Fläche auch als Habitat für Kleintiere.

Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren wird vor Umsetzung der Maßnahmen notwendig.

Für das gegenständliche Vorhaben werden Ausgleichsflächen im Umfang von etwa 4.230 m² benötigt, die auf der festgesetzten Fläche problemlos erbracht werden können. Der verbleibende, für das Vorhaben „Kiesgrubenäcker“ nicht benötigte Flächenanteil von rund 570 m² kann im gemeindlichen Ökokonto angerechnet werden.

10 Flächenbilanzierung

Tabelle 3: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ²	Anteil der Fläche in %
----------------	------------------------------------	------------------------

Öffentliche Verkehrsflächen (neu und Bestand)	2.629	19,9
- <i>davon Bestand (B300)</i>	826	
- <i>davon Bestand Rad – und Fußwege</i>	173	
- <i>davon neuer verkehrsberuhigter Bereich</i>	1.630	
Öffentliche Grünflächen und Graswege (neu und Bestand)	1.763	13,3
- <i>davon Spielplatz</i>	293	
- <i>davon Graswege</i>	1.095	
- <i>davon Begleitgrün</i>	375	
Private Bauparzellen	8.848	66,8
- <i>davon GRZ 0,35</i>	6.586	
- <i>davon GRZ 0,40</i>	1.953	
- <i>davon Ortsrandeingrünung</i>	309	
Gesamtfläche Geltungsbereich	13.240	100,0