

Satzung

Die Gemeinde Kammeltal, Landkreis Günzburg erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung für die

Bebauungsplanänderung Hammerstetten Süd, Teil A, 1. Änderung, im Ortsteil Hammerstetten, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – textliche Festsetzungen und dem Teil C – Begründung mit Umweltbericht.

Teil A - Planzeichnung

- ◆ Planzeichnung Bauungsplanänderung Hammerstetten Süd, Teil A, 1. Änderung, mit Grünordnungsplan, Fassung vom 23.05.2023, redaktionell geändert xx.yy.2023.

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich der Bauungsplanänderung

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich der Bauungsplanänderung umfasst im wesentlichen die nördliche Hälfte des rechtswirksamen Bauungsplanes "Hammerstetten Süd, Teil A", mit der darin enthaltenen Mischgebietsteilfläche MI 2 mit zugehöriger anteiliger Ausgleichsfläche.

Folgende Fl. Nr. sind von der Bauungsplanänderung betroffen:

Gemarkung Hammerstetten:

- Fl. Nr. 169, 169/1, 169/2, 169/3 und Fl. Nr. 170 (Teilfläche)

Die in den Änderungsbereich fallende anteilige Ausgleichsfläche wird durch eine neu anzulegende Ausgleichsfläche in der Gemarkung der Gemeinde Rettenbach ersetzt.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bauungsplanänderung Hammerstetten Süd, Teil A, 1. Änderung, gilt die vom Ingenieurbüro Thielemann & Friderich ausgearbeitete Bauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, i. d. Fassung vom 23.05.2023, redaktionell geändert xx.yy.2023, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die Bauungsplanänderung Hammerstetten Süd, Teil A, 1. Änderung, bildet.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 6 BauNVO, § 14 BauNVO)

2.1 Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden folgende Baugebiete und bauliche Nutzungen im Sinne der BauNVO festgesetzt:

(1) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In dem mit MI 2 bezeichneten Teilgebiet sind wie im MI 1 gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen sind die nachstehend angeführten Nr. 6 bis 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO und die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3, Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2.2 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind gem. § 14 (2) BauNVO auch ohne eigene Flächenausweisung als Ausnahme zugelassen.

2.3 Anlagen zur Tierhaltung und Kleintierhaltung (§14 (1) BauNVO) sind nicht zugelassen.

2.4 Kleinwindkraftanlagen, auch verfahrensfreie gem. Art. 57 Abs. 1, Nr. 3b BayBO sind aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes nicht zugelassen (§14(1) BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

3.1 Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden im Änderungsbereich MI 2 wie folgt neu festgesetzt (s. auch Planeinschrieb/Nutzungsschablone):

	MI 2
Grundflächenzahl GRZ	0,40
Geschossflächenzahl GFZ	0,60
max. zul. Traufhöhe $TH_{max}^{1)}$	4,75 m
max. zul. Gebäudehöhe Hauptgebäude $H_{max}^{2)}$	8,75 m

¹⁾ **TH:** Traufhöhe = Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Unterkante Dachhaut, bezogen auf Rohfußbodenhöhe EG (s. Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen).

²⁾ **H_{max}:** max. zul. Gebäudehöhe = OK First Hauptbaukörper, bezogen auf RFB EG.

4. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1 Im gesamten Plangebiet der Bebauungsänderung wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

- 4.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gem. Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 BauNVO).

Außer den Hauptgebäuden sind auch Garagen und Nebengebäude innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Zwischen der Einfahrtseite von Garagen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

- 4.3 Folgende Festsetzungen zur Höhenlage werden getroffen:

Hauptbaukörper und Nebengebäude:

Teilgebiet MI 2:

Max. zulässige RFB EG +0,50 m über OK natürlich anstehendem Gelände, gemessen bergseitig (Westseite) jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers.

Garagen:

Garagenzufahrten sind mit Gefälle zur zugehörigen Erschließungsstraße auszubilden. Die Anordnung von Garagen mit RFB-Höhe unterhalb der Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in Zufahrtmitte am gebäudezugewandten Fahrbahnrand, ist nicht zugelassen.

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind im Gesamtgebiet der Bebauungsplanänderung mit Satteldach auszuführen. Die Dachneigung muss zwischen 24° und 42° liegen.

Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe bei untergeordneten Gebäuderücksprüngen bzw. zurückgesetzten Anbauten an das Hauptgebäude sind zulässig. Die Länge des rückspringenden Gebäudeteiles bzw. Anbaues muss mindestens 15 % kürzer sein als die verbleibende nicht zurückgesetzte Baukörperseite.

Anbauten an das Hauptgebäude und Gebäuderücksprünge sind mit gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper auszuführen.

Eingeschossige Nebengebäude, Garagen oder Anbauten für Haustechnik, Abstell-/Lagerräume sowie Carports bis max. 50 m² Grundfläche sind außer mit Satteldach auch mit Flachdach oder Pultdach zugelassen. Die zulässige Dachneigung für Garagen beträgt bei Satteldächern 24° bis 42°. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Dachneigung 25°. Zulässig sind auch in den Hang integrierte erdüberdeckte Garagen.

Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachform/-neigung auszuführen.

- 5.2 Nebenfirstrichtungen quer zur Hauptrichtung sind bei den Hauptgebäuden zulässig, müssen jedoch mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst. Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.
- 5.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung größer/gleich 35° als stehende Gauben (mit Giebel) zulässig. Sie sind je Haus einheitlich auszuführen. Das Gesamtmaß der Dachgaubenbreite darf je Hauslänge max. 2/3 des Längenmaßes des Hauses betragen. Dachflächenfenster sind ebenfalls zulässig.
- 5.4 Dachvorsprünge an Hauptgebäuden dürfen an den Ortgangseiten und Traufseiten des Hauptbaukörpers für einen guten Wetterschutz bis max. 1,80 m betragen. Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind größere Dachvorsprünge bis max. in Flucht der Dachkante des Hauptbaukörpers zulässig.
- 5.5. An Garagen und Nebengebäuden beträgt die max. zulässige Kniestockhöhe 1,00 m, gemessen an der Außenwand von OK-Rohdecke Garage bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK-Sparren. Die max. zulässige Schnittpunkthöhe beträgt 4,50 m über RFB-Garage.

Abkürzungen: OK = Oberkante (bei Decken Oberfläche)
 EG = Erdgeschoss
 RFB = Rohfußboden (Rohbaudeckenoberkante)

- 5.6 Für die einzuhaltenden Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung. Grenzgaragen sind zugelassen.
- 5.6 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Die Farbe muss sich in das dörfliche Ortsbild und in die vorhandenen Dacheindeckungen in der näheren Umgebung einfügen. Es sind rötliche bis rotbraune sowie graue bis grauschwarze Farbtöne zu verwenden. Dem Hauptgebäude untergeordnete Wintergärten dürfen auch mit Glasdach versehen werden.
- 5.7 Die Fassadengestaltung ist harmonisch in das Landschaftsbild einzubinden. Grelle Farben und Leuchtreklamen sind nicht zugelassen.

6. Solaranlagen

- 6.1 Sonnenkollektoren auf Haupt und Nebengebäuden sind zugelassen. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind in zusammenhängenden Flächen parallel zu Ortgang, Traufe bzw. First zu errichten.

Nicht zugelassen sind aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes, gebäudeunabhängige Solaranlagen und Solaranlagen an Gebäudeaußenwänden. Auch nicht verfahrensfreie Anlagen im Sinne der BayBO § 57 Abs. 1, Nr. 3a.

7. Grundstücksentwässerung, Schutz vor Oberflächenwasser

- 7.1 Die Flächenversiegelung ist auf ein für die zweckmäßige Nutzung der Bauflächen notwendiges Minimum zu begrenzen.
- 7.2 Das in den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser sowie Wasser aus Hausdrainagen ist soweit möglich im Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung nachweislich nicht möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser im Grundstück über eine geeignete Retentionsanlage mit Abflusssdrosselung zurückzuhalten. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutz- oder Mischwasserkanal ist nicht zugelassen. Die Ableitung überschüssigen Oberflächenwassers aus den Grundstücken erfolgt gedrosselt in den am Hangfuß bestehenden Straßengraben. Die max. zulässige Menge des Drosselwasserabflusses pro Grundstück wird durch die Gemeinde im Rahmen der technischen Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festgelegt.

Die Einhaltung der Vorgaben zur Oberflächenwasserableitung ist mit dem Bauantrag rechnerisch nachzuweisen.

Auf die Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung in den Ergänzenden Hinweisen zur Satzung wird verwiesen.

- 7.3 Der vorhandene Straßengraben am östlichen Hangfuß, westlich des bestehenden Wirtschaftsweges ist wie bisher zur Aufnahme des anfallenden Hangwassers auch zukünftig als offener Straßengraben zu erhalten. Eine Grabenverrohrung für die Anlage von Grundstückszufahrten ist pro Grundstück auf eine Länge von bis zu max. 7,50 m zulässig. Der lichte Innendurchmesser der Verrohrung muss mind. DN 400 betragen. Bei Verlegung der örtlich bereits vorbereiteten Grundstückszufahrten ist die jeweils bestehende Zufahrt zurückzubauen und der Straßengraben wieder zu öffnen.
- 7.4 Zur besseren Integration in die Außenanlagenplanung der Grundstücke ist der Schutz vor anströmendem Oberflächenwasser aus den westlich angrenzenden Hangbereichen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer selbst herzustellen. Das anfallende Wasser darf hierbei nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass kein wild abfließendes Wasser eindringen kann.

Zum Schutz vor Oberflächenwasser zugelassen ist die Anlage einer bis zu 0,75 m hohen, über Geländeoberkante reichenden wallartigen Geländeaufschüttung, westlich der geplanten Bebauung, gemessen am bergseitigen Wallfuß, die anströmendes Oberflächenwasser um den Baukörper herum ableitet, oder auch einer bis zu 0,50 m über Geländeoberkante reichenden Aufkantung, z. B. in Verbindung mit der notwendigen Böschungsabfangung bei der Außenanlagengestaltung am Westrand der Bebauung.

Die Aufschüttung kann auch innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens der westlichen Grundstückseingrünung angelegt und dann mit hochwachsenden Sträuchern bepflanzt werden. Unterhalt und Sicherung der Funktionsfähigkeit der Oberflächenwasserableitung obliegen dem Grundstückseigentümer.

Das abgefangene Oberflächenwasser ist innerhalb des Grundstückes entweder oberflächlich über eine naturnah gestaltete Mulde oder eine ausreichend dimensionierte Verrohrung dem vorhandenen Straßengraben am östlich Hangfuß,

westlich des derzeitigen Wirtschaftsweges, zuzuleiten. Alternativ kann auch eine mit den Nachbargrundstücken zusammengefasste gemeinsame Ableitung zum bestehenden Straßengraben erfolgen. Die gemeinsame Ableitung ist dann mit einer entsprechenden Dienstbarkeit zu sichern.

Die Einleitstelle in den öffentlichen Straßengraben ist in Abstimmung mit der Verwaltung, z. B. durch den Einbau von Wasserbausteinen, vor Erosion zu schützen.

8. Gestaltung der Grundstücke, Einfriedungen und Einfahrten

- 8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind im unmittelbaren Bauwerksbereich zugelassen, soweit sie zur Anpassung des Urgeländes an die Bebauung und direkt damit verbundener Zugangs- und Terrassenflächen erforderlich sind.

Daraus sich ergebende Höhensprünge sind als Böschungen auszubilden oder in Form von abgetreppten Natursteinmauern mit max. 0,90 m Höhe pro Abtreppung.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in seiner bestehenden Höhenlage unverändert zu erhalten.

- 8.2 Einfriedungen können durch Zäune und in Form von freiwachsenden standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Hecken ausgeführt werden. Maschendrahtzäune sind nur innenliegend zugelassen, d. h. sie sind nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht abzupflanzen.

Die Zaunhöhe wird auf max. 1,20 m Höhe über Geländeoberkante (GOK) begrenzt.

Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von max. 0,40 m über GOK zugelassen. Sie können als zusätzliche Schutzeinrichtung vor Hangwasser dienen. Hierbei ist zu beachten, dass keine Ableitung von Oberflächenwasser auf die Nachbargrundstücke erfolgen darf.

- 8.3 Zur Erschließung der Grundstücke ist von der Erschließungsstraße B aus innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Anlage von Grundstückszufahrten erlaubt. Auf vorstehende Ziff. 7.3 bzgl. notwendiger Grabenverrohrung wird verwiesen. Die max. zulässige Breite der Grundstückszufahrt beträgt pro Baugrundstück 7,50 m. In den übrigen Bereich ist der vorhandene Straßengraben entlang der Westseite der Erschließungsstraße offen zu halten. Bei der Anlage der Grundstückszufahrten ist durch geeignete Entwässerungsmaßnahmen sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser aus dem Grundstück auf die Straße laufen kann.

- 8.4 Zur Vermeidung tierökologischer Fallen, z. B. für Amphibien, sind Entwässerungsabläufe, Kellerschächte u. dergleichen mit feinmaschigen Abdeckungen zu versehen.

- 8.5 Alle Flächen die nicht überbaut werden oder als Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplätze dienen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Gestaltung als Kies- oder Schottergärten/ -flächen ist nicht zulässig.

9. Grünordnung

9.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

MI 2 :

Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Baum aus den unter 9.2 angegebenen Arten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Soweit in der Planzeichnung entsprechende Pflanzgebote festgesetzt sind, ist die Anpflanzung entsprechend diesen Standortfestlegungen vorzunehmen. Überschreitet das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot die vorstehend beschriebenen Mindestanforderungen, gelten die Festsetzungen in der Planzeichnung. Der Mindeststandraum pro Baum beträgt 12,00 m².

Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist als ortsuntypische Baumart nicht zugelassen.

Bei Sträuchern sind die unter Punkt 9.3 aufgeführten Arten vorrangig zu pflanzen. Nadelholzhecken sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Ziff. 9.3 festgesetzte Pflanzdichte für Sträucher.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Erstbezug des jeweiligen Wohngebäudes bzw. Inbetriebnahme der gewerblichen Anlage fertig zustellen.

9.2 Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung nach Punkt 9.1 zugelassen

(Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 12 – 14 cm in 1,0 m Höhe)

- Acer platanoides Spitzahorn
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Juglans regia Walnuss,
- Sorbus domestica Speierling:
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Betula pendula (Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- heimische Obstbäume bewährter Sorten, Hochstamm auf Sämlingsunterlage

9.3 Für flächige Gehölzpflanzungen zur privaten und öffentlichen Grundstückseingrünung sind neben den Baumarten nach Ziff 9.2 folgende Sträucher zu verwenden:

(verpflanzte Sträucher, 60-100 cm)

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)

- Prunus spinosa (Schlehdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Rosa in Arten (Wildrosen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Philadelphus coronarius) (Pfeifenstrauch)
- Rosa canina, R. rubiginosa, (Wildrosen)
- Syringa vulgaris und in Sorten (Flieder)

Pflanzdichte: 2-reihig, 2 Sträucher pro lfd. Meter.

9.4 Ausgleichsflächen:

Der auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes entfallende, bisher im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Anteil an Ausgleichsfläche von rd. 1.110 m², ist in Abstimmung mit der UNB an anderer geeigneter Stelle zu ersetzen. Die Ersatzfläche kann auch außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Kammeltal liegen.

Die Ersatzfläche muss verfügbar sein, d. h. sich im Eigentum bzw. der Verfügungsgewalt des Bauinteressenten oder der Gemeinde Kammeltal befinden, im Grundbuch als Ausgleichsfläche eingetragen und die darauf geplanten naturschutzfachlichen Maßnahmen durch Eintrag ins Grundbuch dinglich gesichert werden.

Die Fläche ist dem Landesamt für Umweltschutz (LfU) zum Eintrag ins Ökoflächenkataster zu melden.

Auf die Nummer 3 der ergänzenden Hinweise zur Satzung wird verwiesen. Die darin enthaltenen Regelungen sind Grundlage für die Anerkennung der Ersatzfläche als Ausgleichsfläche.

Die entlang der Westgrenze des Bebauungsplanänderungsbereiches im südlichen Teilabschnitt der Grenze zur Fl. Nr. 168 vorhandenen Gehölzstrukturen (v. a. Hartriegel, Schlehe, Liguster, Himbeere, Wildbirne) sind zu erhalten. Sie sollen sich durch Selbstausbreitung noch etwas in das Grundstück hinein entwickeln können. Grundsätzlich soll die Entwicklung jedoch linear entlang der Westgrenze erfolgen. Eine flächenhafte Ausdehnung ist nicht erwünscht.

Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist einzuhalten.

Die für den Eingriff durch den BP erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Erstbezug des ersten Wohngebäudes innerhalb des Bebauungsplanänderungsbereiches umzusetzen.

Die übrigen Regelungen für den Ausgleich im rechtswirksamen Bebauungsplan Hammerstetten Süd, Teil A, außerhalb des Änderungsbereiches, bleiben unverändert bestehen.

Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung Hammerstetten Süd, Teil A, 1. Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung liegenden Teile des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes Hammerstetten Süd, Teil A, treten gleichzeitig außer Kraft.

Für die außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Teile des Baugebietes gilt der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan mit Grünordnungsplan unverändert weiter.

Gemeinde Kammeltal
Kammeltal, den 23.05.2023

.....
(Thorsten Wick, 1. Bürgermeister)

Ergänzende Hinweise

1. Immissionsschutz

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und in der Nähe gelegene landwirtschaftliche Betriebe, können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden.

Östlich des Plangebietes führt in ca. 35 m Entfernung die Kreisstraße GZ 15 vorbei. Auf Grund des relativ geringen Verkehrsaufkommens entlang der Kreisstraße ergeben sich nach heutigem Stand aus dem Straßenverkehr keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf das Baugebiet. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch wegen eventuell zukünftig einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasemissionen keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Es wird empfohlen, ruhebedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, von der Kreisstraße abgewandt nach Westen zu orientieren.

Im Bauantrag bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung ist der Nachweis zu erbringen, dass die für das Mischgebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm, Stand 26. August 1998, durch geplante Vorhaben nicht überschritten werden.

2. Wasserversorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Gartenbewässerung und ggfls. auch zur Toilettenspülung wird in den Grundstücken die Anlage von Regenwasserzisternen empfohlen. Hierbei ist unbedingt darauf zu achten, dass bei der Installation der Haustechnik **kein** Zusammenschluss zwischen Trinkwasserleitungen und Leitungen eines Regenwassersystems erfolgt. Die Leitungsführung muss dauerhaft vollständig getrennt sein.

Regenwasseranlagen sind vom Betreiber dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

Auf die DIN 1988, Teil 4, 4.2.1 (DIN EN 1717, DIN 1988, Teil 2, 3.3.2 (DIN EN 806), DIN 1986 (DIN EN 12056), DIN 1989-1 und auf das DVGW Arbeitsblatt W 555 wird verwiesen.

Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:

- ◆ Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei)
- ◆ Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- ◆ ATV-Arbeitsblatt A 138, Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.
- ◆ ATV-Arbeitsblatt M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

3. Ausgleichsmaßnahmen

Für die auf Grund der Bebauungsplanänderung im rechtswirksamen Bebauungsplan entfallende Teilfläche der Ausgleichsfläche A von rd. 1.110 m², wurde durch den Bauinteressent eine Ersatzfläche "**Ausgleichsfläche A1**", Teilfläche der Fl. Nr. 2153, Gemarkung Gemeinde Rettenbach, mit einer Größe von rd. 1.143 m² erworben (Lage s. Bebauungsplanzeichnung). Die Eignung der Fläche und deren Entwicklung als Ausgleichsfläche wurde mit der UNB abgestimmt und ist durch den Bauinteressent wie nachstehend beschrieben umzusetzen. Die Umsetzung ist durch die Gemeinde Kammeltal im Rahmen eines Monitorings zu überwachen.

Die Gemeinde Rettenbach wurde im Bebauungsplanverfahren auf Grund der Ausgleichsflächenausweisung als betroffener Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wurden seitens der Gemeinde keine Bedenken oder Anregungen zur geplanten Nutzung der Fläche vorgebracht.

Ausgleichsfläche "A1" (Teilfläche Fl. Nr. 2153, Gemarkung Rettenbach, Ldkrs. Günzburg):

Die in der Planzeichnung dargestellte Ausgleichsfläche "A1" ist als Teilfläche der Fl. Nr. 2153 Bestandteil einer privaten Grundstücksfläche. Die Verwendung als Ausgleichsfläche ist durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

Eine Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zugelassen. Anlage, Pflege und Unterhalt der Ausgleichsfläche obliegt den privaten Grundstückseigentümern. Die Fläche ist durch Auspflockung o. ä. in ihrem Umgriff örtlich sichtbar zu kennzeichnen.

Die in der Planzeichnung mit Ausgleichsfläche "A1" bezeichnete, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, ist in eine extensiv genutzte Fläche umzuwandeln und ökologisch aufzuwerten.

Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung:

Extensivierung:

Die Wiesenfläche wird extensiviert, ohne sie jedoch aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen. Im Einzelnen bedeutet dies:

- ◆ Frühester Schnitzeitpunkt 15. Juni des Jahres*
 - * Hinweis zum Schnitzeitpunkt: In begründeten Ausnahmefällen – wie günstige anhaltend gute Wetterlage – kann der Schnitzeitpunkt nach vorheriger Absprache mit der UNB bis höchstens 10.06. d. J. vorverlegt werden.
- ◆ Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz
- ◆ Verzicht auf Düngemaßnahmen

Häufigkeit der Mahd: 2 bis 3-malige Mahd pro Jahr, je nach Erfordernis der Masse des Aufwuchses in den ersten Jahren. Reduzierung der Anzahl der Schnitte in den folgenden Jahren in Abhängigkeit vom tatsächlichen Aufwuchs.

- ◆ Langfristiges Ziel ist die Ausmagerung der Fläche und die damit einhergehende Artenanreicherung der Wiesenflora. Folge kann die Reduzierung der Mähhäufigkeit auf 1 - 2 Schnitte pro Jahr sein.

Das Mähgut dient der Verwertung in der Landwirtschaft. Es ist in jedem Falle von der Fläche zu entfernen.

Alternativ zur Mahd der Fläche, kann die Wiese auch extensiv beweidet werden. Eine vorherige Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist hierbei erforderlich.

4. Brandschutz

Auf Grund der Hanglage sind die nördlichen und südlichen Giebelseiten künftiger Bebauung unter Umständen nicht anleiterbar (Höhe Fußboden - Dachgeschoss > 7,00 m). Ein geeignetes Hubfahrzeug steht innerhalb der Hilfeleistungsfrist nicht zur Verfügung. Zur Anleiterung ist u. U. nur die Westseite geeignet. Bzgl. des abwehrenden Brandschutzes sind deshalb folgende Vorgaben zu beachten.

- ◆ Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.
- ◆ Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel "Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr" ist zu achten.
- ◆ Es muss sichergestellt sein, dass mindestens ein Fenster eines Aufenthaltsraumes im Dachgeschoss mit tragbaren Leitern der Feuerwehr ungehindert erreichbar bleibt.

