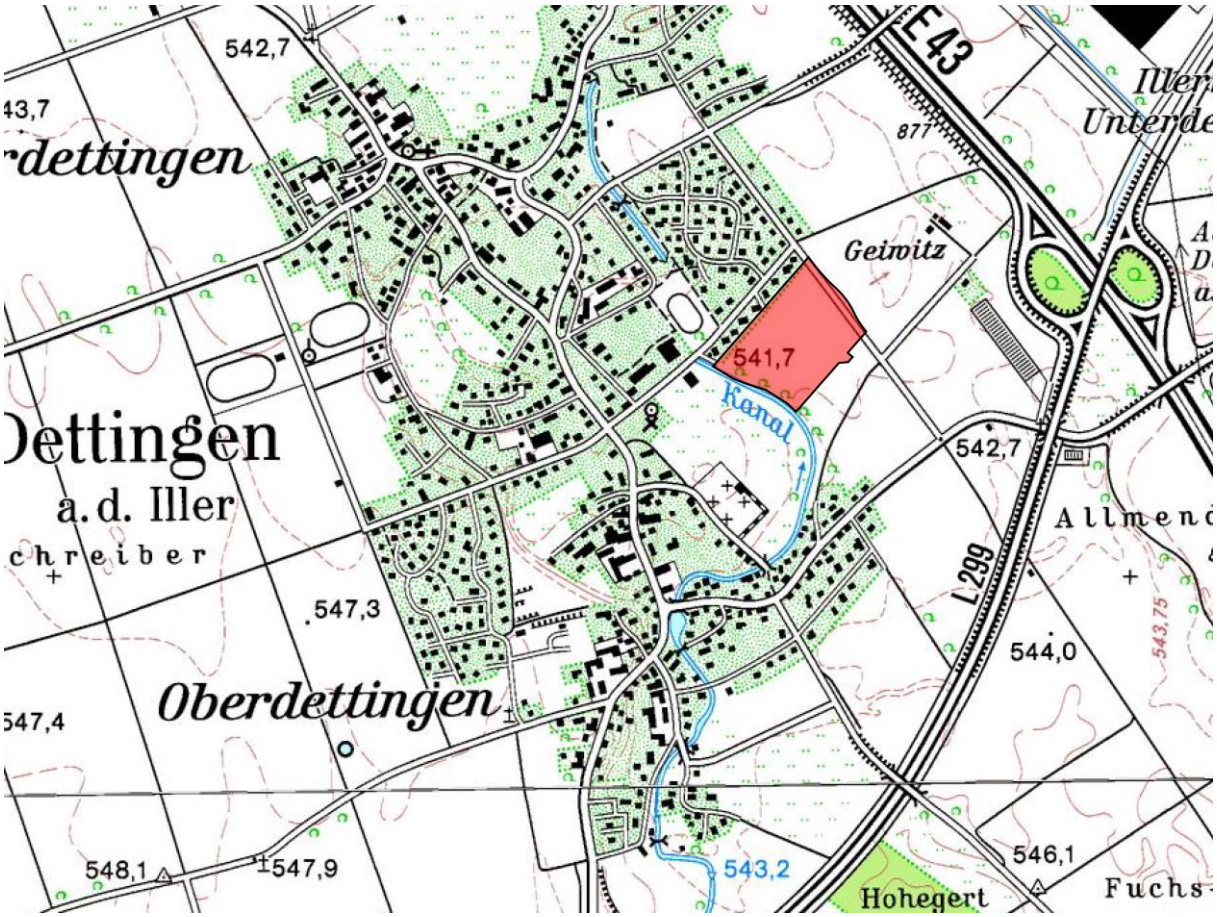
Gemeinde Dettingen an der Iller

Bebauungsplan mit Grünordnung "Wolfurt III" nach §13b BauGB

Satzung und Begründung
Stand: 07.11.2018



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Wolfurt III" nach §13b BauGB
Satzung und Begründung Stand: 07.11.2018

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Dettingen an der Iller
Oberdettinger Straße 16
88451 Dettingen/Iller

Telefon: 07354/ 93667-0
Telefax: 07354/ 93667-20

E-Mail: info@dettingen-iller.de
Web: www.dettingen-iller.de

Vertreten durch: Bürgermeister Alois Ruf

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

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin
Elisabeth Baum - M. Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den .....

Monika Beltinger
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

A	**Satzung nach Baugesetzbuch**	**5**
1	**Rechtsgrundlagen**	**5**
2	**Präambel**	**5**
3	**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB**	**7**
3.1	**Art der baulichen Nutzung**	**7**
3.2	**Maß der baulichen Nutzung**	**7**
3.3	**Bauweisen und Baugrenzen**	**8**
3.4	**Verkehrsflächen**	**9**
3.5	**Grünordnung**	**9**
3.6	**Sonstige Planzeichen**	**10**
3.7	**Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**	**10**
4	**Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**	**11**
4.1	**Planzeichen**	**11**
4.2	**Weitere Hinweise durch Text**	**12**
B	**Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung**	**15**
1	**Rechtsgrundlagen**	**15**
2	**Präambel**	**15**
3	**Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß § 74 (LBO)**	**17**
3.1	**Dachgestaltung**	**17**
3.2	**Sonstige Festsetzungen**	**19**
C	**Begründung**	**22**
1	**Planungsanlass**	**22**
2	**Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB**	**23**
3	**Planungsrechtliche Vorgaben**	**23**
3.1	**Landesentwicklungsplan und Regionalplan**	**23**
3.2	**Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal**	**24**
4	**Das Baugebiet**	**25**
4.1	**Lage, Größe und Nutzung**	**25**
4.2	**Baugrund und Topographie**	**25**

4.3 Erschließung 26
4.4 Lärmemissionen 26
4.5 Bau- und Bodendenkmäler 27
5 Entwicklung und städtebauliche Zielsetzung 27
5.1 Städtebauliches Konzept 27
5.2 Grünordnerisches Konzept 27
6 Festsetzungskonzept 28
6.1 Art der baulichen Nutzung 28
6.2 Maß der baulichen Nutzung 28
6.3 Fertigfußbodenoberkante 28
6.4 Bauweise und Baugrenzen 29
6.5 Verkehrsflächen und Erschließung 29
6.6 Grünordnung 30
7 Örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO 30
7.1 Dachgestaltung 30
7.2 Weitere Örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO 31
8 Naturschutzfachliche Belange 32
9 Erschließung 33
9.1 Wasserversorgung 33
9.2 Abwasserversorgung 33
9.3 Strom- und Niederstromversorgung 33
9.4 Abfallentsorgung 34
10 Flächenbilanzierung 34

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanzierung 34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort 22
Abbildung 2 und 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal (Links – rechtskräftiger Plan der 1. Änderung; Rechts – 2. Änderungsverfahren Planungsstand) 25

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).

2 Präambel

Aufgrund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Dettingen in öffentlicher Sitzung am 07.11.2018 den Bebauungsplan mit Grünordnung „Wolfurt III“ als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 07.11.2018 und umfasst die Flurstücks-Nummern 817, 818, 819 und 819/1 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 801, 814 und 816 der Gemarkung Dettingen an der Iller. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem zeichnerischem Teil vom 07.11.2018, gefertigt vom Planungsbüro LARS consult, den Planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A) vom 07.11.2018 und der Begründung vom 07.11.2018.

§3 Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Wolfurt III“ nach §13b BauGB, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 34), der Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 07.11.2018 dem Gemeinderatsbeschluss vom 07.11.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Dettingen an der Iller, den __.__.____

Bürgermeister Alois Ruf

§4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Dettingen an der Iller, den __.__.____

Bürgermeister Alois Ruf

3 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

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

Nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen und
- Tankstellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,3

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % überschritten werden.

WH = max. 6,0m

Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), hier: max. 6,0m; für Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer. Gemäß Planzeichnung.

In Meter. Gemäß Planzeichnung. Gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Sparren.

WH =
max. 7,0m

Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH),
hier: max. 7,0m für Pultdächer. Gemäß Planzeichnung.

In Meter. Gemäß Planzeichnung. Gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Schnittpunkt der höchsten Außenwand mit der Oberkante Sparren.

FH =
max. 8,5m

Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH),
hier: max. 8,5m

In Meter. Gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Oberkante Dachhaut am First.

Die maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude gilt für Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer.

Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FOK)

Die FOK des Wohngebäudes (Erdgeschoss) muss 0,3 m bis max. 0,6 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen. Die FOK von Garagen darf maximal 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante liegen.

Die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss ist herbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

3.3 Bauweisen und Baugrenzen

o

Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.

ED

Einzel- und Doppelhäuser (ED)

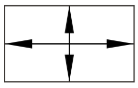
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für Doppelhaushälften ist nur eine Grundstücksgröße von maximal 400m² zulässig. Dabei gilt die Grundstücksfläche abzüglich der Fläche des Leitungsrechtes - falls vorhanden.

Baugrenze
Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m²) zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

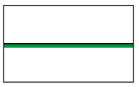
Im Bereich des gemeindlichen Leitungsrechtes liegende Nebenanlagen sind bei Bedarf auf eigene Kosten kurzfristig zu demontieren.



Firstrichtung, wahlweise

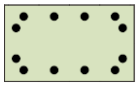
3.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche
Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.) Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen. Offene Stellflächen sind mit Bäumen gem. Pflanzliste zu durchgrünen.



Straßenbegrenzungslinie

3.5 Grünordnung

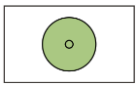


Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen
Entwicklung eines durchgängigen Gewässerrandstreifens auf einer Breite von mindestens 5 Metern.

Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaumes durch Initialpflanzung standortgerechter Gehölzarten (Weiden-; Erlenarten, Traubenkirsche etc.) und Zulassen von Sukzession.

Der Gewässerrandstreifen ist auf einer Breite von 5 Metern gem. § 34 Abs 4. WHG zu sichern. Auf dem gesamten Gewässerrandstreifen sind Neuanpflanzungen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder die Gehölzpflege im Rahmen der Gewässerunterhaltung, nicht zulässig. Des Weiteren sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung baulicher Anlagen und die nicht nur

zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können, nicht zulässig. Eine Umwandlung von Grünland in Ackerland ist im gesamten Gewässerrandstreifen nicht erlaubt.



Zu pflanzender Baum - Lage variabel

Je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

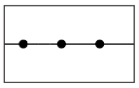
Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI. I 1985 S. 2551) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen verwendet werden.

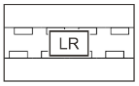
3.6 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung Geltungsbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(Maß der baulichen Nutzung)



Leitungsrecht

Siehe Planzeichnung

Bereich für Umspannstation (Standort variabel)

3.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

Wohneinheiten

Für freistehende Einzel- und Doppelhäuser ist folgendes zulässig:

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Garagen/ Carports

Oberirdische Garagen sind innerhalb des Baufensters zulässig.

Carports dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5m zur Straßenbegrenzung aufweisen.

Artenschutz

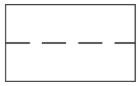
Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

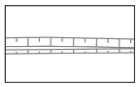
4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Planzeichen

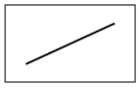


Grundstücksgrenze, Planung

Kanal, Bestand

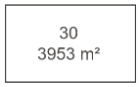


Vorhandener Graben (außerhalb Geltungsbereich)



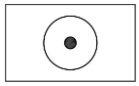
Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)

Flurstücksnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Parzellennummer mit Flächengröße

Wasserleitung, Bestand



Bestandsbaum (außerhalb Geltungsbereich)

Grundstücksgrenze, Planung

Öffentliche Verkehrsfläche: Gehwege

4.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanz-empfehlungen

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:
Spitzahorn Acer platanoides
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Stieleiche Quercus robur
Winterlinde Tilia cordata
Sommerlinde Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:
Feldahorn Acer campestre
Birke Betula pendula
Hainbuche Carpinus betulus
Vogelkirsche Prunus avium

Obstbaumhochstämme:
Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:
Hartriegel Cornus sanguinea
Haselnuß Corylus avellana
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Liguster Ligustrum vulgare
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schlehe Prunus spinosa
Heimische Rosen R. canina, R. arvensis, R. gallica, R. pimpinellifolia
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Wasserschneeball Viburnum opulus

Ranker:
Waldrebe Clematis spec.
Efeu Hedera helix
Wilder Wein Parthenocisuss spec.
Schling-Knöterich Polygonum aubertii

Im Bereich der privaten Grünflächen und der Straße zugewandten Bereiche sollte die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntnadeligen Gehölzen vermieden werden.

Es sollte Pflanzgut mit Herkunftsnachweis verwendet werden.

Auch sollte die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI. I 1985 S. 2551) gelten, vermieden werden.

Luft-Wasser-Wärme-Pumpen

Der Gemeinderat empfiehlt die Verwendung von Grundwasserwärmepumpen.

Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sollen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude errichtet bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchgeführt werden.

An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte 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.

Geologie

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Archäolgische Funde, Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) gemäß §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.

Müll, Sperrmüll

Die Abfuhr von Müll/Sperrmüll etc. erfolgt nur entlang der Erschließungsstraße.

Ergänzende Hinweise

Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten, Verkehrszeichen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.

Bei eventuellen Grund- und Schichtwasseraustritten wird empfohlen, entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z.B. wasserdichte Keller) zu treffen.

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG

1 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, §31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).

2 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Dettingen an der Iller die Örtlichen Bauvorschriften am 07.11.2018 als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 07.11.2018 und umfasst die Flurstücks-Nummern 817, 818, 819 und 819/1 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 801, 814 und 816 der Gemarkung Dettingen an der Iller. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzungen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom 07.11.2018.

§3 Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und die Planzeichnung in der Fassung vom 07.11.2018 dem Gemeinderatsbeschluss vom 07.11.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Dettingen an der Iller, den __.__.____

Bürgermeister Alois Ruf

§4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Gemeinde Dettingen an der Iller, den __.__.____

Bürgermeister Alois Ruf

3 Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß § 74 (LBO)

3.1 Dachgestaltung

SD

Zulässige Dachformen: SD; gemäß Planzeichnung.

Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig: SD (Satteldach).

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach oder Flachdach.

Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhaus). Dacheinschnitte sind unzulässig.

SD/WD/ZD /vPD/PD

Zulässige Dachformen: SD, WD, ZD, PD, vPD; gemäß Planzeichnung.

Es sind folgende Dachformen auf den Hauptgebäuden zulässig: SD (Satteldach), WD (Walmdach), ZD (Zeltdach), PD (Pultdach) und vPD (versetztes Pultdach).

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach oder Flachdach.

Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhaus). Dacheinschnitte sind unzulässig.

DN= 18-40°

Zulässige Dachneigung: 18 – 40°; für Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer. Gemäß Planzeichnung.

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte 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.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten (z.B. Vordächer) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben:

- bis 40° Neigung

Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhaus).

DN= 12-40°

Zulässige Dachneigung: 12 – 40°; für Pultdächer. Gemäß Planzeichnung.

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte 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.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten (z.B. Vordächer) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben:

- bis 40° Neigung

Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhaus).

Dachüberstände

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagerecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 1,0 m betragen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig. (§ 74 Abs.1 LBO).

Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nichtglänzend zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: begrüntes oder bekiestes Dach, Metalleindeckungen oder Glas.

Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt. (§ 74 Abs.1 LBO).

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 (§ 74 Abs. 1 LBO):

- 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 (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig (§ 74 Abs. 1 LBO):

- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als Schleppgaube (letztere zulässig bei einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 35°).
- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 3,0 m.
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m.
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.

Solartechnische Anlagen

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Auf geneigten Dächern sind keine Aufständerungen zulässig. Vollflächige Systemdächer sind ohne Mindestabstand vom Dachrand zulässig.

3.2 Sonstige Festsetzungen

Bodenmodellierung in den Grundstücken

Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt (§ 74 Abs.3 LBO).

Lichtgräben sind bis zu 30% der betreffenden Gebäudelänge zulässig.

Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem, im Zuge der Baumaßnahme, anfallendem Aushub umzusetzen.

Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zu versickern bzw. ist in hierfür zu errichtenden Zisternen zu sammeln. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation bzw. auf öffentliche Bereiche ist unzulässig. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude sind die rechtlichen Bestimmungen der Gemeinde zu beachten.

Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Die Errichtung von Notabläufen von privaten Grundstücken in den öffentlichen Bereich ist unzulässig.

Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen einer Rechtsverordnung nach § 46 Abs. 3 WG eingehalten werden.

Für die genehmigungsfreie Versickerung des Niederschlagswassers ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 zu beachten. Nach dieser Verordnung muss das Niederschlagswasser breitflächig und oberirdisch über eine mindestens 30 Zentimeter mächtige belebte Bodenschicht versickern.

Für den Bau der Abwasseranlagen ist beim Wasserwirtschaftsamt das Benehmen gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz zu beantragen. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen in einfacher Ausführung beim Wasserwirtschaftsamt einzureichen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird an den Regenwasserkanal angeschlossen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem öffentlichen Kanal in ein Gewässer ist beim Wasserwirtschaftsamt die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG zu beantragen. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen in dreifacher Ausführung beim Wasserwirtschaftsamt einzureichen.

Gemäß §81 Abs. 1 Satz 1 WG darf der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

PKW - Stellplätze

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW - Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als PKW - Stellplatzfläche. (§ 74 Abs.2 LBO).

Pro Wohneinheit sind 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen. Pro Einliegerwohnung bis 40m² Wohnfläche ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

Einfriedungen

An Kreuzungsbereichen dürfen Sichthindernisse – einschl. Sträucher, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,90 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

Freileitungen

Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation und so weiter sind nicht erlaubt.

Außenantennen

Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-. Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Dettingen an der Iller liegt im Osten des Landkreises Biberach zwischen den Oberzentren Memmingen (ca. 20 km) und Um/Neu-Ulm (ca. 30 km) bzw. den Unterzentren Erolzheim (ca. 5 km) und Ochsenhausen (ca. 12 km) und weist eine hohe Qualität als Wohnstandort auf. Durch die verkehrsgünstige Lage und die gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Anschlussstelle BAB 7) ist eine schnelle und direkte Erreichbarkeit von Arbeitsplatz, (weiterführenden) Schulen bzw. Versorgungsinfrastruktur gewährleistet. Im Ort selber hat sich eine sehr gute Struktur zur Deckung der Grundversorgung im öffentlichen (z.B. Kindergarten, Schule, Vereinsleben, etc.) sowie im gewerblich-privaten Bereich (z.B. Lebensmittelgeschäfte, Handel, Handwerk, etc.) entwickelt und etabliert. Aufgrund der guten Produktionsbedingungen im ebenen Illertal nimmt auch die Landwirtschaft nach wie vor einen wichtigen Stellenwert im dörflichen (Wirtschafts-)Leben ein.

Darüber hinaus zeichnet sich die Gemeinde durch ein sehr reges Dorf- und Vereinsleben aus, weswegen der Ort sowohl für Einheimische als auch Ortsfremde einen attraktiven Wohnstandort darstellt und die Nachfrage nach Bauland seit Jahren auf konstant hohem Niveau ist.

Die Gemeinde Dettingen an der Iller plant die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Wolfurt III“, nach §13b BauGB zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird bereits aus der 1. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des GVV Illertal ersichtlich. Der Gemeinde Dettingen liegen dokumentierte Ansiedlungswünsche vor, für die die Gemeinde kaum noch über eigene Wohnbauflächen verfügt und daher Wohnbauflächen schaffen möchte. Bei der Vergabe von Baugrundstücken werden Familien, Einheimische und am Ort beschäftigte Personen grundsätzlich bevorzugt. Die beabsichtigte Neuausweisung dient der Nachfrage von Einheimischen bzw. „Rückkehrern“, die entweder im Ort verbleiben wollen oder in den Heimatort zurückkommen möchten.

Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Wolfurt III“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m², die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ordnet die Gemeinde Dettingen an der Iller in die Gebietskategorie „Ländlicher Raum“ ein.

Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass „günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“.

Gemäß des gültigen grenzüberschreitenden Regionalplanes der Planungsregion Donau-Iller (1987) soll sich die „Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinde vollziehen“ (1.1.1). Im Wohnsiedlungsbereich umfasst diese „die Deckung des Bedarfs der Bevölkerung sowie eine nicht unverhältnismäßige Bevölkerungszuwanderung“.

Die vorliegende Ausweisung von Bauland dient insbesondere der Nachfrage von Einheimischen.

Im Plansatz 3.1.9 des LEP 2002 ist als Ziel formuliert, wonach „[in der] die Siedlungsentwicklung […] vorrangig am Bestand auszurichten ist. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ Bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des GVV Illertals 1. Änderung der III. Fortschreibung ist bereits die Entwicklung nach Süden enthalten. Auf dieser Entwicklung baut auch der Bebauungsplan auf, der nach Süden zum Teil über die bereits im FNP enthaltenen rechtskräftigen Wohnbauflächen

hinaus geht. Eine Anbindung nach Norden an den BP Wolfurt II ist durch die Bebauung entlang der Schulstraße gegeben. Zudem eignet sich die Lage der geplanten Wohnbaufläche, da die Einrichtungen z.B. Kindertagesstätte, Grundschule, kirchliche Einrichtungen auch fußläufig gut erreichbar sind. Laut der Wirtschaftsfunktionenkarte, die landwirtschaftliche Vorrangfluren darstellt, liegt die Gemeinde Dettingen an der Iller in der Vorrangflur I (überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben). Für die Gemeinde bedeutet dies, dass keine Alternativstandorte der Vorrangflur II (überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben) vorhanden sind, auf die sie zurückgreifen könnte. Die Gemeinde entschied sich für die Wohnbauentwicklung an dieser Stelle im Gemeindegebiet, da eine Anbindung an bereits bebaute Flächen gegeben ist und sie an anderer Stelle keine Wohnbauflächen akquirieren konnte. Aus Sicht der Gemeinde wird die landwirtschaftliche Fläche durch die geplante Bebauung nicht eingeschränkt, da keine Zuwegung über die Westseite des Baugebietes entlang des Mühlbaches im Bestand vorhanden ist und demnach nicht verbaut werden kann. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Fläche wird auch weiterhin gewährleistet sein.

3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Illertal, dem neben der Gemeinde Dettingen an der Iller auch die Gemeinden Kirchdorf an der Iller, Kirchberg an der Iller, Berkheim und Erolzheim angehören, hat im Juni 2014 die 1. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durchgeführt. Im Zuge dieser Änderung wurden hinsichtlich des Themas der Wohnbauentwicklung die Potenziale in den Innenbereichen analysiert und darauf aufbauend die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außen- und Innenbereich auf das notwendige, und der Bevölkerungsentwicklung angepasste Maß, durch Flächenzurücknahme an anderer Stelle, kompensiert.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in einem Änderungsverfahren (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III - 2. Änderung, Entwurf nach §4a Abs. 3 BauGB, Stand: 18.07.2018). Der Änderungsbereich II.1 berücksichtigt bereits die geplante Wohnbaufläche und sieht die Herausnahme des Grünzuges vor.

Auf die im Flächennutzungsplan eingezeichnete Ortsrandeingrünung verzichtet die Gemeinde, da die geplante Bebauung in Teilbereichen mit der Erschließungsstraße endet und eine Entwicklung des Siedlungsgefüges nach Süden hin in den nächsten Jahrzehnten angedacht wird. Dort soll dann die Ortsrandeingrünung umgesetzt werden.

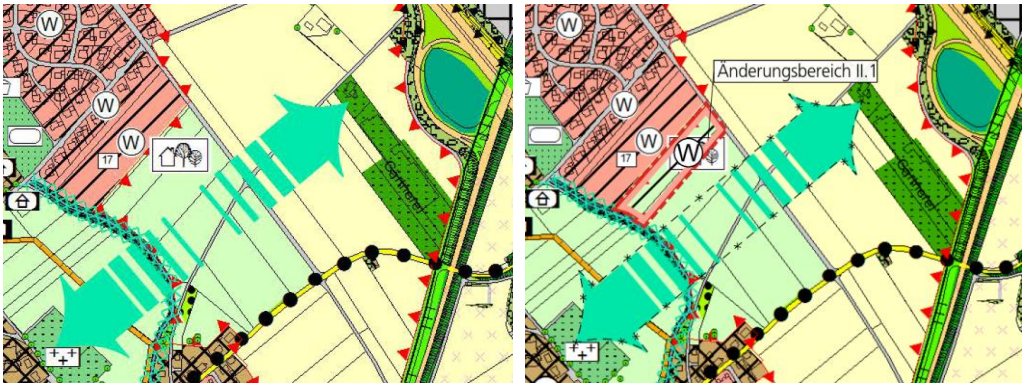


Abbildung 2 und 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal (Links – rechtskräftiger Plan der 1. Änderung; Rechts – 2. Änderungsverfahren Planungsstand)

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB muss der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung redaktionell anzupassen.

4 Das Baugebiet

4.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Rand der Gemeinde Dettingen an der Iller und hat eine Größe von ca. 4,0ha. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und umfasst die Flurstücks-Nummern 817, 818, 819 und 819/1 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 801, 814 und 816 der Gemarkung Dettingen an der Iller. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keinen nennenswerten Bewuchs und keinen Gehölzbestand. Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet das Wohngebiet „Wolfurt II“, südöstlich und östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im südwestlichen Bereich der Dettinger Mühlbach, der einen temporär ausgetrockneten Graben darstellt. Der Mühlbach wurde vor vielen Jahren am westlichen Ufer mit einer Hybridpappel-Allee bepflanzt, die in den nächsten Jahren durch standortgerechte Bepflanzung ersetzt werden wird. Wegen ihrer Verkehrssicherungspflicht, insbesondere für die aus dem nahen Wohnbaugebiet sich hier aufhaltende Kinder und Passanten muss die Gemeinde die 65 Jahre alten Pappeln (biologisches Lebensalter 50-70 Jahre) roden. Vielerorts sind wegen dieser Verkehrssicherungspflicht im Einvernehmen mit Fachleuten Pappeln gerodet worden, die jünger waren. Die Gemeinde plant, die Pappeln zu entfernen und mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Gründe hierfür liegen unter anderem in der Verkehrssicherungspflicht und der Verantwortung der Gemeinde gegenüber den Bürgern, da die Pappeln nunmehr über 60 Jahre alt sind und vermehrt zu Astbrüchen neigen, welches zu erhöhtem Unfallrisiko führt.

4.2 Baugrund und Topographie

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und wird derzeitig landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreiterungsbereich von

Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer. Südwestlich des Plangebietes, unmittelbar entlang der Pappelreihe, verläuft ein Entwässerungsgraben (Mühlbach) der nur bei Niederschlagsereignissen Wasser führt.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine amtlichen Wasserschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete ausgewiesen.

4.3 Erschließung

Die äußere Anbindung und Erschließung des Baugebietes ist vollständig vorhanden. Das Baugebiet wird über die Schulstraße und die Wolfurtstraße aus Norden/Nordosten erschlossen. Die Schulstraße verläuft von der Ortsmitte in Richtung Nordosten und trifft auf die Wolfurtstraße, die von Nordwest (Illerstraße) nach Südost (Griesweg) führt. Von der Schulstraße aus führen zwei kurze Stichstraßen nach Süden in das Plangebiet.

4.4 Lärmemissionen

Das Wohngebiet liegt an der Wolfurtstraße, welche bislang nur die nördliche angrenzende Bebauung erschließt und in südlicher Richtung größtenteils als landwirtschaftlicher Weg genutzt wird. Es ist davon auszugehen, dass die Straße zukünftig überwiegend durch Ziel- und Quellverkehr des geplanten Wohngebiets genutzt wird.

Die südlich und östlich angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungen zu keiner Einschränkung des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind.

Nördlich der Schulstraße befindet sich ein Sportplatz, der zur Grund- und Hauptschule der Gemeinde Dettingen gehört und ca. 45m vom geplanten Baugebiet entfernt liegt. Aufgrund der Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf das Baugebiet zu erwarten.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich die BAB7 von der Lärm ausgeht. Auf Höhe des Brückenbauwerkes der L264 über die BAB7 nach Süden bis zur Autobahnausfahrt Dettingen an der Iller auf die L299 wurde bereits vor dem Jahr 2000 eine aktive Lärmschutzmaßnahme als Lärmschutzwall erbaut. Diese ist komplett bepflanzt und dient der Lärmabschirmung von dem auf der BAB7 befahrenen Verkehres auf die unmittelbar im Südwesten liegende Bebauung/Siedlungsbereich der Gemeinde Dettingen an der Iller.

4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes und auch daran angrenzend keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG BW) vorhanden. Sollten bei den Bauarbeiten entsprechende Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vorliegen, so sind die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich des Denkmalschutzes anzuwenden (siehe textliche Hinweise).

5 Entwicklung und städtebauliche Zielsetzung

5.1 Städtebauliches Konzept

Wie unter dem Punkt Planungsanlass bereits ausgeführt, möchte die Gemeinde Dettingen zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen im gegenständlichen Plangebiet zeitgemäßen und familienfreundlichen Wohnraum - vorrangig für die einheimische Bevölkerung – ausweisen. Gemäß dem lokalen Bedarf und der gewünschten Entwicklung soll dabei der Schwerpunkt auf der Errichtung freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser (ca. 40 Einfamilienhäuser) liegen.

Die zukünftige Bebauung soll den dorfgerechten Kriterien entsprechen und sich an die umgebende Bebauung anpassen, weswegen hinsichtlich gestalterischer Details teilweise die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Wolfurt II sowie der in letzter Zeit von der Gemeinde Dettingen aufgestellte Bebauungsplan „Kreuzberg III“ aufgegriffen wurden.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) neu entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum zum einen ein harmonisches und dorftypisches Erscheinungsbild aufweist und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellen. Durch Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Energiegewinnung, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen, werden dabei ausgeschlossen, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Durch diese Festsetzung soll der Charakter des überwiegenden allgemeinen Wohnens im Umfeld des nördlich angrenzenden Wohngebietes fortgesetzt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche:

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 orientiert sich an der umgebenden, relativ lockeren Bestandsbebauung im Norden des Plangebietes. Sie wurde daher gegenüber der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze nach §17 BauNVO um 0,1 heruntergesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 kann diese Obergrenze durch Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50% überschritten werden.

Gebäudehöhe

In Anlehnung an die bereits vorhandenen Gebäude im Norden des Plangebietes soll mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 6,0 m (bzw. 7,0m bei Pultdächern) sowie einer maximalen Firsthöhe von 8,50m ein einheitliches Ortsbild entstehen.

6.3 Fertigfußbodenoberkante

Durch die Festsetzung einer Fertigfußbodenoberkante (FOK) soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene, ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Die FOK wird sowohl für das Wohngebäude als auch für die Garage bzw. den Carport festgesetzt. Sie muss 0,3 m bis max. 0,6 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Die maximale 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, bzw. des Gehwegs werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Abgrabungen zum Straßenraum sowie Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.

6.4 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten. Dabei sind gemäß den Festsetzungen Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für Doppelhaushälften ist nur eine Grundstücksgröße von maximal 400m² zulässig. Damit soll den Bauwerbern die Möglichkeit eröffnet werden verdichtet zu bauen. Dabei gilt die Grundstücksfläche abzüglich der Fläche des Leitungsrechtes - falls vorhanden.

Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen (Überschreitung bis max. 10m²) gemäß §5 Abs. 6 LBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben, zulässig.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Garagen (GA) und Carports innerhalb der Baufenster zulässig.

Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung.

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 2,5 m gegenüber dem öffentlichen Straßenraum bzw. der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und ein größerer Abstand nach Südwesten zum Gewässerrandstreifen sowie 1,0m nach Nordwesten zum Leitungsrecht. Dem Gewässerrandstreifen wird mit dem größeren Abstand der Baugrenze zum Gewässerrand bewusst mehr Platz zur Entwicklung gegeben. Zudem wird hier ein größerer Abstand /18m zwischen Bepflanzung und Baugrenze) zu dem westlich angrenzenden bestehenden Gehölz eingeräumt. Der Abstand von 1,0m zum Leitungsrecht wurde gewählt, um einen entsprechenden Abstand zu den bestehenden Leitungen zu erhalten.

6.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar im Anschluss an den bereits vorhandenen Bebauungsplan und bestehendes Wohngebiet „Wolfurt II“.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Schulstraße (aus Norden) sowie die Wolfurtstraße (aus Nordosten). Die Schulstraße verläuft nach Südwesten und trifft auf die Kirchdorfer Straße K 7578, wodurch eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben ist.

Die innere Erschließung wird durch die Anknüpfung der Planstraßen an die Schulstraße und die Wolfurtstraße ermöglicht. Die zwei vorhandenen Straßenanschlüsse an der Schulstraße in Richtung Süden werden genutzt und verlängert, um das Plangebiet zu erschließen. Zusätzlich wird aus Richtung Nordosten von der Wolfurtstraße aus, eine Erschließungsstraße in Richtung Südwesten geplant. Die

Wolfurtstraße wird verschwenkt und soll so eine Verkehrsberuhigung erhalten. Die von der Wolfurtstraße bis zur südlichsten Planstraße durchgehende Straße soll ebenfalls verkehrsberuhigt werden, indem ein Versatz entwickelt wird. Innerhalb der öffentlichen Fläche sollen Stellplätze für Bewohner und Besucher entstehen. Mit einem Ringsystem werden alle Grundstücke erschlossen. Der Ansatz nach Süden endet in einem Wendehammer, um das Wenden mit Fahrzeugen wie PKW oder 2-achsigen Müllfahrzeug zu ermöglichen. Der öffentliche Straßenraum ist 6,0m bis 8,0m breit geplant, um zu gewährleisten, dass die infrastrukturellen und funktionalen Erfordernisse (Wasserführung, Begegnungsverkehr etc.) abgedeckt werden können. Zugleich bietet diese Festsetzung Spielraum für eine ansprechende Gestaltung des späteren Straßenraumes im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Wolfurtstraße soll als 8,0m breiter Straßenraum ausgebaut werden und auch weiterhin dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr dienen. Sichtbezug zur prägnanten Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt kann aufgrund der Ausrichtung der Erschließungsstraßen ermöglicht werden.

6.6 Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung der privaten Bauparzellen mit einheimischen Laubaum- und Obstbaumpflanzungen (gem. Pflanzliste) vor. Pro angefangene 500m² Bauparzelle ist mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

7 Örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO

7.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern, versetzten Pultdächer, Pultdächern, Walmdächern und Zeltdächern mit einer Dachneigung von 18 - 40° (für SD, WD, ZD, vPD) und 12 - 40° (für PD). Zielsetzung ist zum einen auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten. Zum anderen spielen die Interessen der Bauwerber eine wichtige Rolle, die neben den bereits in der Umgebung vorhandenen Satteldächern auch aktuellere Dachformen wünschen. Satteldächer werden dort festgesetzt, wo das Erscheinungsbild aus dorfgestalterischen Gründen (Mühlbach mit Pappelreihe) hin aufgewertet werden soll. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Wandhöhe und max. Firsthöhe) sollen annähernd gleiche Gebäudevolumina entstehen, wobei auch die festgesetzten Dachformen ein annähernd einheitliches Bild ergeben. Flachdächer werden ausgeschlossen, da diese Dachformen ein uneinheitliches Bild der Dachlandschaft sowie der Gebäudevolumina ergeben würden.

Mit den zulässigen Dachformen Satteldach, versetztes Pultdach, Pultdach, Walmdach und Zeltdach ist somit eine entsprechend große Bandbreite an Möglichkeiten der Dachgestaltung gegeben.

Von einer Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde hierbei zugunsten einer etwas freieren Anordnung durch die Bauwerber abgesehen – dies wird an dieser Stelle im Gemeindegebiet mit teilweise wechselnden Firstrichtungen im Umfeld für vertretbar erachtet. Somit ist auch eine wirtschaftlichere Nutzung von Sonnenenergie möglich.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Nur eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen abweichende Dachformen (Pult- oder Flachdach) sowie auch vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5° oder als Flachdach) aufweisen.

Dachüberstände sind bei den Haupt- und Nebengebäuden mit max. 1,0m Überstand gegenüber der Außenwand auszuführen.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) roten bzw. rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend sowie begrünte Dächer zugelassen. Die Begründung liegt hier in den in der Umgebung vorhanden Dachfarben wie rot, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen, die auch in den Örtlichen Bauvorschriften der umgebenden Bebauungspläne festgesetzt wurden.

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben. Um einer Entstehung von Ungleichgewicht vorzubeugen darf die maximal Breite der Wiederkehre und Zwerchgiebel max. 30% der Gebäudelänge betragen.

Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in gleicher Dachneigung (keine Aufständerungen) und mit min. 0,5 m Abstand zu den Dachrändern zulässig. Vollflächige Systemdächer sind auch Mindestabstand vom Dachrand zulässig.

7.2 Weitere Örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO

PKW – Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. 2 oberirdische PKW-Stellplätze nachzuweisen. Abweichungen liegen bei den Einliegerwohnungen bis 40m² Wohnfläche vor. Hier ist nur 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen, da davon auszugehen ist, dass bei kleineren Wohnungen weniger PKW-Stellplätze benötigt werden. Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Luft-Wasser-Wärmepumpen

Luft-Wasser-Wärmepumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen, um Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft zu verhindern und die Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34dB(A) einzuhalten.

Einfriedungen

An Kreuzungsbereichen dürfen Sichthindernisse zur Sicherung der Verkehrssicherheit – einschließlich Sträucher, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,90 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Es

gelten die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) sowie das geltende Nachbarrecht von Baden-Württemberg.

8 Naturschutzfachliche Belange

Nachdem es sich um ein Bebauungsplan nach §13b BauGB handelt, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreiterungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Acker und Intensivgrünland genutzt. Die Flächen weisen folglich nur einen relativ geringen naturschutzfachlichen Wert auf.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer. Ebenso sind keine Wasserschutzgebiete und wassersensible Bereiche betroffen. Südwestlich des Plangebietes, unmittelbar entlang der Pappelreihe, verläuft ein Entwässerungsgraben der nur bei Niederschlagsereignissen Wasser führt.

Auch sind keine nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine amtlich kartierten Biotope oder Hinweise auf besondere Artenvorkommen vor. Der Geltungsbereich selbst eignet sich als Jagdrevier (nicht essentiell) für die Artgruppe der Fledermäuse, bietet jedoch keinerlei Quartierstrukturen an. Eine Betroffenheit der Artgruppe durch das Bauvorhaben ist daher auszuschließen. Das Grünland des Geltungsbereichs wird von Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke zur Nahrungssuche genutzt, stellt allerdings kein essentielles Nahrungshabitat dar, da ausreichend Grünflächen in der nahen Umgebung vorliegen. Feldlerchen konnten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung nicht beobachtet werden, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, ebenso wenig, wie weitere Offenlandarten (Schafstelze, Wachtel).

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die südwestlich vom Plangebiet verlaufende Pappelreihe zu betrachten. Diese ist jedoch nicht Teil des Geltungsbereiches. Ziel der Gemeinde ist es die nicht standortgerechten Gehölze durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Bei der Baufeldfreimachung sind generell die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) zu beachten. Im Rahmen des Umbaus des Grünbestandes in standortgerechte Gehölze wird der Artenschutz überprüft werden ggfs. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen verlangt.

Es liegen weder Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld. Da die Erschließung über bereits bestehende Straßen erfolgt, sind keine nennenswerte verkehrsbedingte Beeinträchtigungen in das angrenzende Wohngebiet zu erwarten.

Beim Schutzgut Boden sowie Fläche ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch positive Auswirkungen ergeben (Wegfall des Nährstoffeintrages / der Verdichtung etc.) und der Grad der Versiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 in Bebauungsplan soweit als möglich reduziert wird.

Die Schutzgüter Wasser (keine Oberflächengewässer im Plangebiet, laut Unterlagen einer Bohrung aus dem Jahr 2008 auf einem Grundstück in der Schulstraße ca. 60 m vom Flst. 818 entfernt wurde das Grundwasser bei dieser Bohrung bei 3,44 m unter GOK angetroffen) und Klima / Luft sind vom Vorhaben kaum betroffen, hier werden zudem ebenfalls entsprechende Maßnahmen festgesetzt (z. B. gesammeltes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zu versickern).

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen bietet aus Sicht des Landschaftsbildes keine überdurchschnittliche Wertigkeit. Die Qualität des Landschaftsbildes ergibt sich hier vor allem durch die hochwertige Pappelreihe im Südwesten des Geltungsbereiches.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach überwiegend als gering zu bewerten.

9 Erschließung

9.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Der Zweckverband Wasserversorgung Iller-Risstal beliefert die Gemeinde mit Trinkwasser.

9.2 Abwasserversorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Baugebiet wird an den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasser- sowie Regenwasserkanal angeschlossen, in welches das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen eingeleitet wird. Das häusliche Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage des AZV Mittleres Illertal zugeleitet.

9.3 Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Die erforderliche Umspannstation (ca. 4,35 x 3,7 m) ist in der Planzeichnung dargestellt. Der genaue Standort ist variabel innerhalb des dargestellten Bereiches und wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

9.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Biberach.

10 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Öffentliche Verkehrsfläche	6.930m²	17%
Private Baugrundstücke	32.600m²	80%
Gewässerrandstreifen	840m²	3%
Gesamtfläche Geltungsbereich	**40.370m²**	**100%**