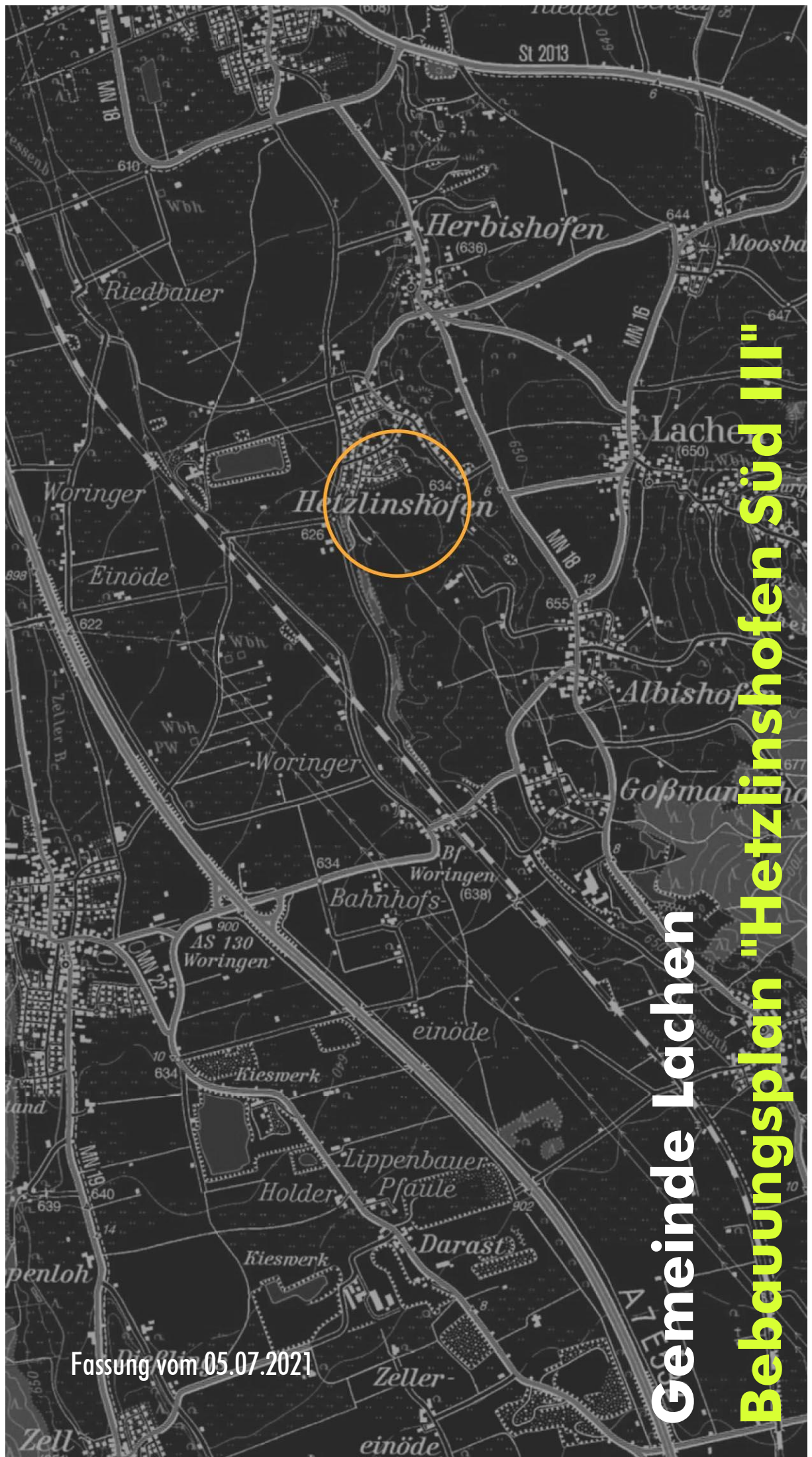


Fassung vom 05.07.2021

Gemeinde Lachen Bebauungsplan "Hetzlinshofen Süd III"



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung
4	Hinweise und Zeichenerklärung
5	Satzung
6	Begründung – Städtebaulicher Teil
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil
9	Begründung – Sonstiges
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen
11	Begründung – Bilddokumentation
12	Verfahrensvermerke

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

- 1.9 **Bundes-Immissions-
schutzgesetz** (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013
(BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020
(BGBl. I S. 2873)

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.3

**Überschreitung der
Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.4** **Z** **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5** **WH m ü. NN** **Maximal zulässige Wandhöhe über NN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.6** **GH m ü. NN** **Maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe über NN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.7** **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (WH ü. NN und GH ü. NN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NN um 1,25 m unterschritten werden.

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschoßes die festgesetzte WH ü. NN überschreitet ist dieses Geschoß gegenüber dem darunterliegenden Geschoß bezüglich der Geschoßfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassen-Überdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu

messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Überschreitungen der WH ü. NN durch Bauteile wie Zwerggiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9 

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10 

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11 

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports**; Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig. Sie sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen, um mind. 0,50 m zurück zu versetzen.

Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.14

E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

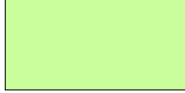
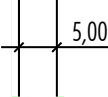
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.15



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.16  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußweg bzw. Wirtschaftsweg**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.18  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.22 **Behandlung von Niederschlagswasser dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung mit einer jeweils angeschlossenen bis in den sickerefähigen Untergrund reichenden Versickerungsrigole) in den Untergrund zu versickern.

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden auf den Grundstücken Nr. 3b, 4, 5, 18, 22, 33, 34 und 35 über einen durch die Gemeinde Lachen herzustellenden Regenwasser-Kanal dem öffentlichen Trennsystem zuzuleiten.

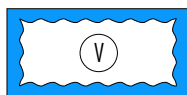
Oberflächenwasser von den Privatgrundstücken darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden und muss vollständig auf den Privatgrundstücken zurückgehalten und der jeweiligen Versickerungsanlage bzw. auf den Grundstücken Nr. 3b, 4, 5, 18, 22, 33, 34 und 35 dem Regenwasserschacht zugeleitet werden.

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Straßenflächen anfällt, über Straßeneinläufe, Sedimentationsanlagen und Versickerungsrigolen im Straßenbereich zu versickern.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Versickerungsbereich

In dem Bereich ist das Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen zurück zu halten und zu versickern. Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Himmelstrahler sind unzulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25 Bodenbeläge in dem Baugebiet

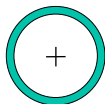
In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

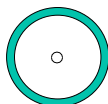
2.26



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen im Baugebiet" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb des Baugebietes; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen im Baugebiet" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb des Baugebietes; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen im Baugebiet" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29 Pflanzungen im Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Hinweis: Die Laubbäume sind möglichst zur offenen Landschaft hin zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

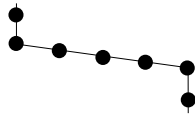
Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31

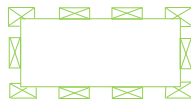


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" der Gemeinde Lachen

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd II" (Fassung vom 16.12.2002, rechtsverbindlich seit 04.03.2003) vor dieser Neuaufstellung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt. Es ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes ein entsprechendes Aufhebungsverfahren umgesetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd II" der Gemeinde Lachen (Fassung vom 16.12.2002, rechtsverbindlich seit 04.02.2003).

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**3.1 Genehmigungspflicht
handwerklicher und ge-
werblicher Bauvorhaben**

Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.

(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)

3.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.3 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt;
- Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte/Haus-Element max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte/Haus-Elementes nicht überschreiten.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

- 3.4** FD Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.5** WD Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.6** PD Dachform **Pulldach** mit folgender Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.7** DN -° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschoße und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.
Auf Grund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:
- Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
 - Hauptgebäude mit Pulldach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
 - Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.
- Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

3.8 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Aufständering thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständering) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

Bei Flachdächern können thermische Solar- bzw. Photovoltaikanlagen aufgeständert werden, sofern deren höchster Punkt unterhalb der Oberkante der Attika verbleibt.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, siehe Typenschablonen)

3.9 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung, wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.10 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.11 Geländeveränderungen in dem Baugebiet

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse und Höhenanpassung an die Nachbargrundstücke und Erschließungs-Situation und
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 1,00 m und für Gelände-Auftrag 1,25 m und
- Beschränkung des Gelände-Abtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Ansicht des Gebäudes mit max. 2 Geschoß-Ebenen in Erscheinung tritt

Die erforderlichen Geländeveränderungen zur Unterbringung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.12 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m

- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

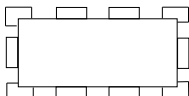
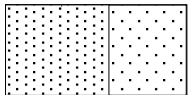
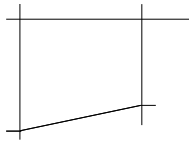
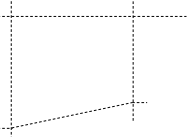
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.13 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden der Baugebiete um 0,50 m zurück zu versetzen. Einfriedungen sind zum öffentlichen Raum hin bis zu einer max. Höhe von 1,20 m und zu den benachbarten Baugrundstücken bis zu einer max. Höhe von 1,80 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Grundstücksgrenzen des Baugebietes sind unzulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd II" der Gemeinde Lachen (siehe Planzeichnung);
- 4.2  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.5 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.6 550 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.8  **Hauptversorgungsleitungen** oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH, wird im Zuge der Planung unterirdisch verlegt (siehe Planzeichnung)

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der LEW Verteilnetz GmbH mit 1 m breitem Schutzstreifen (siehe Planzeichnung)

4.10 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.11 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung sowie die Unterbringung von Kabelverteilern in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Lachen behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

4.12 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind gemäß den gültigen Vorschriften zu erstellen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu berücksichtigen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

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

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.13 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen. Eine Vorauntersuchung für das Baugebiet werden durch die Gemeinde Lachen nicht in Auftrag gegeben.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das

unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.14 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.



Im gekennzeichneten Übergangsbereich zwischen Außenbereich und Wohngebiet besteht die Gefahr erhöhter Geruchsbelästigung. Die Immissionswerte eines allgemeinen Wohngebietes von 0,1 können im Übergangsbereich um bis zu 0,05 überschritten werden, da dieser Bereich durch seine Nähe zur Landwirtschaft mit dem Charakter eines Dorfgebietes gleichzusetzen ist. Betroffen sind die Grundstücke Nr. 1a, Nr. 20b, Nr. 21, Nr. 27 und Nr. 28 (siehe Planzeichnung).

4.16 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

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

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

4.17 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

4.18 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008). Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

4.19 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege,

Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Lachen behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüber-

schreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

4.20 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Lachen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.21 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 58 (bei Genehmigungspflicht) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lachen den Bebauungsplan "Hetzlinshofen Süd III" in öffentlicher Sitzung am 23.11.2021 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 05.07.2021.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Hetzlinshofen Süd III" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 05.07.2021. Dem Bebauungsplan "Hetzlinshofen Süd III" wird die Begründung vom 05.07.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

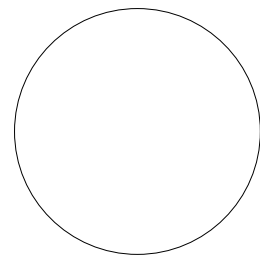
Der Bebauungsplan "Hetzlinshofen Süd III" der Gemeinde Lachen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" im Wege der Berichtigung angepasst.

Lachen, den

.....
(Hr. Diebold, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Hetzlinshofen der Gemeinde Lachen. Der Planbereich wird durch die nördliche Zufahrt an der "Bergstraße" und durch die östlich gelegene "Sonnenstraße" erschlossen. Die Neuaufrstellung des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" überplant einen Teilbereich des bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd II" und soll u.a. das Festsetzungskonzept, die Erschließung sowie auch Grundstücksaufteilung neu überplanen.

6.1.1.2 Ohne der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde Lachen nicht möglich der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in einem städtebaulich attraktiven Maße gerecht zu werden. Das neue zeitgemäße Festsetzungskonzept, die angepasste Erschließungsplanung sowie die überarbeiteten Grundstückszuteilungen innerhalb des Plangebietes sollen die städtebauliche Grundlage für eine zukünftig ansprechende Wohnbebauung im südlichen Ortsrand des Ortsteiles "Hetzlinshofen" der Gemeinde Lachen darstellen. Die freien Flächen zwischen der "Bergstraße" und "Sonnenstraße" haben darüber hinaus hohes Entwicklungspotenzial, grenzen direkt an die bestehende Bebauung an, sind gut zu erschließen und sind für Wohnbebauung am Ortsrand sehr gut geeignet durch den unmittelbaren Zugang zur freien Natur.

6.1.1.3 Auf das Plangebiet wirken die Geruchs-Immissionen eines westlich gelegenen Geflügelhofes sowie einer südwestlich gelegenen Rinderhaltung ein. Die Geruchs-Immissionen der vorgenannten landwirtschaftlichen Nutzungen wurden im Rahmen eines Geruchsprognosegutachtens durch die Firma "iMA Richter & Röckle GmbH & Co KG" gemäß den Maßgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie ermittelt und bewertet.

Die Berechnungen zeigen, dass die Geruchs-Immissionen im größten Teil des Plangebietes unterhalb des für Wohngebiete geltenden Immissionswertes von 10 % (relative Häufigkeit der Geruchsstunden) liegen. Lediglich in einem schmalen Streifen im westlichen Teil des Plangebietes wurden Geruchs-Immissionen zwischen 10 % und 15 % berechnet. Zur Beurteilung der Geruchs-Immissionen können in diesem Streifen gemäß den Auslegungshinweisen der Geruchsimmissions-Richtlinie sowie der aktuellen Rechtsprechung Zwischenwerte bis zu 15 % herangezogen werden, da dieser Bereich an den Außenbereich angrenzt.

Somit ist im Plangebiet nicht mit unzulässigen Geruchs-Immissionen zu rechnen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe des Plangebietes zu landwirtschaftlich genutzten Flächen mit temporären landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen ist. Die Bereiche, in welchen mit einer erhöhten Geruchshäufigkeit (zwischen 10 und 15 %) zu rechnen ist, sind im Plan mit einer "IS-Linie" gekennzeichnet.

- 6.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Hetzlinshofen der Gemeinde Lachen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" überplant einen Teilbereich des bis dato rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hetzlinshofen Süd II" und soll u.a. das Festsetzungskonzept, die Erschließung sowie die Grundstücksaufteilung neu überplanen. Die Teile, welche als Wohnbebauung schon durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hetzlinshofen Süd II" umgesetzt wurden, bleiben weiterhin Bestandteil dessen und werden nicht neu überplant. Der Planbereich wird durch die nördliche Zufahrt an der "Bergstraße" und durch die östlich gelegene "Sonnenstraße" erschlossen. Das Plangebiet selbst wird durch eine Ringerschließung erschlossen. Durch den zentral gelegenen Geh- und Radweg wird, der überplante Bereich darüber hinaus auch für den nicht motorisierten Individualverkehr zugänglich gemacht. Der Planbereich grenzt östlich und südlich an die bestehende Wohnbebauung des Ortsteiles Hetzlinshofen an. Westlich verläuft die "Woringer Straße", welche in Richtung Süden in die Straße "Zum Radweg" übergeht. Zusätzlich grenzen im Westen beziehungsweise auch im Süden landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Landwirtschaftliche Hofstellen sind südwestlich gelegen. Insgesamt sind 36 Einzelhäuser beziehungsweise Gesamt-Doppelhäuser geplant. Im zentralen Bereich sollen darüber hinaus vier Geschößwohnungsbauten entstehen.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 530/2 (Teilfläche), 533 (Teilfläche), 533/3 (Teilfläche), 550 (Teilfläche), 550/2, 550/23, 551 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Lage auf den Oberen-Iller-Lech Schotterplatten bestimmt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bestehende Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden durch die "Bergstraße" und im Osten durch die "Sonnenstraße" sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung als auch rückzugswilliger, ehemals ortsansässiger Bevölkerung aus der Gemeinde Lachen. Für die Phase der Familiengründung soll Lachen auch zukünftig für junge Familien attraktiv gehalten werden und möchte ein entsprechendes Angebot an Bauplätzen zur Verfügung stellen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage in einem städtebaulich attraktiven Maße gerecht zu werden. Das neue zeitgemäße Festsetzungskonzept, die angepasste Erschließungsplanung sowie die überarbeiteten Grundstückszuteilungen innerhalb des Plangebietes sollen somit die städtebaulich ansprechende Grundlage für die zukünftige Bebauung im südlichen Ortsrand des Ortsteiles "Hetzlinshofen" der Gemeinde Lachen darstellen. In der Gemeinde gibt es darüber hinaus nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Die freien Flächen zwischen der "Bergstraße" und "Sonnenstraße" haben darüber hinaus hohes Entwicklungspotenzial, grenzen direkt an die bestehende Bebauung an, sind gut zu erschließen und sind für Wohnbebauung sehr gut geeignet. Die vorhandene Infrastruktur von Lachen ist ebenso fußläufig beziehungsweise per Rad sehr gut zu erreichen. Darüber hinaus besteht durch die sehr gute Lage am Ortsrand direkte Verbindung zur freien Natur, was den zu überplanenden Bereich in Hinblick auf Erholung und Freizeit der zukünftigen Bewohner sehr interessant macht. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:
- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Lachen als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen.

3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

6.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt eines bereits bestehenden Baugebietes, wodurch bereits bestehende Infrastruktur, wie Erschließungsstraßen genutzt werden können. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Lachen Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

A II 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungs-Tätigkeit stärker genutzt werden.

- B I 1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerations-Fähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen [...] sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.
- B I 1.2 Flächen-Nutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.
- B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungs-Struktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschafts-spezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
- B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]
- Karte Raum- Ausweisung der Gemeinde Lachen als Kleinzentrum.
struktur

- 6.2.3.3 Durch die Planung geht zum Teil landwirtschaftliche Fläche verloren, jedoch handelt es sich vorliegend um die bauliche Abrundung des Ortsrandes. Die Gemeinde Lachen zielt deshalb darauf ab, seine Siedlungstätigkeit auf sinnvolle Bereiche im Gemeindegebiet zu bündeln und den Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Ilser.
- 6.2.3.4 Der regionale Grünzug, landschaftliche Vorbehaltsgebiete und Vorranggebiete sind von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 6.2.3.5 Die Gemeinde Lachen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung am 30.08.1999). Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als Flächen für ein "allgemeines Wohngebiet" und "Ortsrandeingrünung" dargestellt. Lediglich im südwestlichen Bereich werden Teilflächen als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung im südwestlichen Bereich des Plangebietes gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

- 6.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines "allgemeinen Wohngebietes" innerhalb der Gemeinde diskutiert und abgewogen. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich auf Grund seiner Nähe zum Ortskern, seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlage sehr gut geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 6.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Planung grundsätzlich zugestimmt. Aufgrund der parallel verlaufenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" werden die Ergebnisse beider Verfahren zusammen aufgezählt. Es gilt den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung zu beachten und das Festsetzungskonzept entsprechend an den Ortsrand des Ortsteiles "Hetzlinshofen" zu orientieren und die sensible Lage zu berücksichtigen. Ebenso sollen bei den zentral gelegenen Geschoßwohnungsbauten die Blickbeziehungen sowie auch das Längenverhältnis dieser beachtet werden. Eine Schattenstudie zur visuellen Darstellung und Steigerung der Transparenz für die Bevölkerung wird empfohlen. Da im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nur Teile der Gesamtfläche tatsächlich bebaut wurden, reicht die externe Ausgleichsfläche um den Eingriff ausreichend zu kompensieren. Prinzipiell ist eine Ortsrandeingrünung nach Süden und Westen wünschenswert. Um die artenschutzrechtlichen Belange in Hinblick auf ein potenzielles Vorkommen der Feldlerche sowie der Schleiereule abzuarbeiten wird eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung bezüglich streng geschützter Vogelarten (Bodenbrüter) als notwendig erachtet. Gemäß der Abstimmung bezüglich der zwei südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen wurde ein Geruchsgutachten gefordert.
- 6.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
- 6.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

- 6.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.
- 6.2.4.6 Die Systematik der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherr stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 6.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m².
 - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 6.2.4.9 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der neu aufgestellte Planbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Alternativen erarbeitet.
- 6.2.5.2 Die Alternative 1 (Fassungsdatum vom 08.08.2018) sieht für den südlichen Ortsrand des Ortsteiles Hetzlinshofen in der Gemeinde Lachen Wohnbebauung mit insgesamt 28 Einzelhäusern, sieben Doppelhäusern und drei Mehrfamilienhäusern vor. Erschlossen wird das Gebiet durch die Anbindung an die nordwestlich gelegene Bergstraße und die im Süden gelegene "Sonnenstraße". Innerhalb des Plangebietes erfolgt die verkehrliche Erschließung des zu überplanende Bereiches durch

eine doppelte Ringerschließung. Im zentralen Bereich befinden sich die Mehrfamilienhäuser, um der Ortsrandlage von Hetzlinshofen mit entsprechenden Blickbeziehungen Rechnung zu tragen und dem Konfliktpotential zur nördlichen und östlichen Bestandsbebauung entgegenzuwirken. Des Weiteren befindet sich im zentralen Bereich ein Kinderspielplatz, welcher in Richtung Süden über die neue Erschließung weitergeführt wird und damit zur freien Natur im Süden führt. Die Erschließung an sich ist durch Verkröpfungen an geeigneten Stellen so konzipiert, dass es einerseits zur Entschleunigung des Verkehrs kommt und andererseits öffentliche Parkplätze dadurch generiert werden können. Im Hinblick auf die Größe und des Zuschnitts des Plangebietes wurde dies als sehr relevant eingestuft. Ebenso aufgrund der hohen Nachfrage an Baugrundstücken ist die Verwirklichung von Mehrfamilienhäusern ein zentraler Baustein der Planung.

- 6.2.5.3 Die Alternative 1.1 (Fassungsdatum vom 25.10.2018) modifiziert in kleinen Teilen die Alternative 1 in Hinblick auf Verkehrsführung, Grundstückszuteilung sowie die Wahl des Haustyps. Darüber hinaus wurde von der Idee des Kinderspielplatzes am Gebietsrand Abstand genommen. Hierfür ist nun ein weiteres Einfamilienhaus dazugekommen.
- 6.2.5.4 Die Alternative 1.1.1. (Fassungsdatum vom 14.11.2018) passt die Alternative 1.1 insofern an, dass sie im zentralen Bereich die zentrale Verbindungsstraße der Ringerschließung entfernt und diese durch einen Fuß- und Radweg ersetzt. Das Plangebiet wird somit durch eine einfache Ringerschließung erschlossen. Dies soll die Erschließung des Plangebietes durch den nicht motorisierten Individualverkehr steigern und damit die Erlebbarkeit und Erreichbarkeit für die örtliche Bevölkerung steigern und auch den motorisierten Individualverkehr verringern. Darüber hinaus ist durch den Wegfall des Kinderspielplatzes im südlichen Bereich nun ein zentraler Auslass vorgesehen, wo der Zugang zur Natur für das gesamte Gebiet unmittelbar auf öffentlicher Fläche gegeben ist. Der Kinderspielplatz wurde durch ein Einfamilienhaus getauscht.
- 6.2.5.5 Die Alternative 1.1.2. (Fassungsdatum vom 14.10.2019) passt die Alternative 1.1.1 insofern an, dass sie im zentralen Bereich vier anstatt drei Mehrfamilienhäuser verortet. Des Weiteren wurden Anpassungen bezüglich der öffentlichen Parkflächen, der Grundstücksgrenzen sowie des Geltungsbereiches in Hinblick auf den südwestlichen Wirtschaftsweg vorgenommen. Die Alternative 1.1.2 (Fassungsdatum vom 14.10.2019) wurde als Grundlage für die weitere Planung verwendet.

6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen.
- 6.2.6.2 Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird dabei geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

- 6.2.6.3 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf, so dass die Firstrichtungen weitestgehend parallel zu den Höhenlinien stehen. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Festsetzung von Firstrichtungen erfolgt jedoch nicht, um die zukünftige Bauherrschaft bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude nicht einzuschränken.
- 6.2.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von

einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

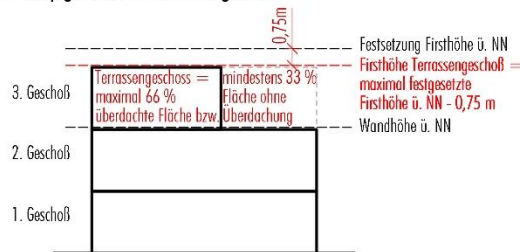
6.2.7.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 5 und ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,22 bis 0,35 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der anschließenden lockeren Bebauung. Der für Typ 3 zulässige Höchstwert von 0,35 stellt eine für die ländliche Umgebung und die Lage am Ortsrand angepasste Festsetzung dar. Der Wert des Typs 4 lässt in Einzelfällen eine Doppelhausbebauung zu und ist daher mit 0,32 höher wie Typ 1 und 2 orientiert. Ebenso die Grundstücksgrößen spielten bei der Festsetzung der Grundflächenzahl eine wichtige Rolle.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

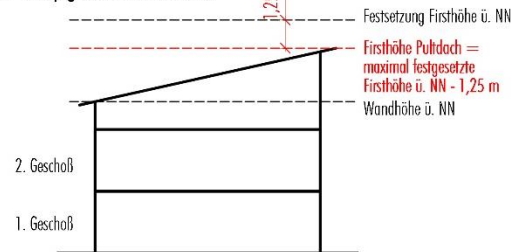
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzung der Wand- und Gesamthöhen über NN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Wand- bzw. Gesamthöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige Wand- bzw. Gesamthöhe über natürlichem Gelände durch lineare Interpolation der beiden zulässigen Wand- bzw. Gesamthöhen ermittelt. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Ebenfalls werden Festsetzungen getroffen, die auf Grund der zulässigen Dachformen im Plangebiet Fehlentwicklungen vermeiden und die Möglichkeiten der Umsetzung dieser Dachformen hinsichtlich einzuhaltender Wand- und Gesamthöhen eindeutig bestimmen. Dies trifft insbesondere auf das Pultdach zu.

- Bei den festgesetzten Wand- und Gesamthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schemata dargestellt.

A Hauptgebäude mit Terrassengeschoß



B Hauptgebäude mit Pultdach



- 6.2.7.3 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1, 2, 3 und 5) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 4) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Plangebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.
- 6.2.7.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zu den Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m mit überirdischen Anlagen einzuhalten, um damit mögliche Gefahrenpotenziale auszuschließen und die Situation verbindlich zu regeln. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 6.2.7.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, sowie des dörflichen Charakters des Ortes Lachen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl

aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

- 6.2.7.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird die 20-kV-Freileitung abgebaut und durch eine entsprechende 20-kV-Kabelleitung ersetzt werden. Diese Baumaßnahme wird im Zuge der Baugebietserschließung in enger Absprache mit allen Versorgungsträgern geplant (siehe Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH, vom 05.02.2019).
- 6.2.7.7 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.8 Infrastruktur

- 6.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 6.2.8.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch im Rahmen der Erschließung eine Trafostation zu errichten sein, kann auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation verzichtet werden, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Neben-

anlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

- 6.2.8.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.8.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles Hetzlinshofen zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).
- 6.2.8.5 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.
- 6.2.8.6 Die Gemeinde stellt für das gesamte Plangebiet durch Erdsondebohrungen die Nutzung von Sole-/Wasser-Wärmepumpen bereit. Jedes Grundstück verfügt somit über einen unmittelbaren Zugang hierzu.

6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Bergstraße" sowie "Sonnenstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle in der Ortsstraße gegeben. Von dort aus sind weitere Verbindungen gegeben
- 6.2.9.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeld-Qualität unterstützen. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig können sie als Stauraum für den Winterdienst sowie Parkplätze vorgesehen werden. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,00m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

Die bestehenden Verkehrsflächen sind geeignet, die Orts-Teile untereinander zu verbinden. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die qualifizierten Straßen sichergestellt. Die bestehenden Straßen sind in der Planzeichnung übernommen.
- 6.2.9.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

6.2.10 Wasserwirtschaft

- 6.2.10.1 Durch die Klinger Ingenieur GmbH wurde ein Trennsystem für das Plangebiet entwickelt, dass getrennte Regen- und Schmutzwasserkanäle, vorsieht.

- 6.2.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird in das Gruppenklärwerk in Heimertingen eingeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert, eine Überbelastung der Kanäle ist nicht zu erwarten.
- 6.2.10.3 Das Entwässerungskonzept sieht vor, das über die Dach- und Hofflächen anfallende Wasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung mit einer jeweils angeschlossenen bis in den sickerfähigen Untergrund reichen-den Versickerungsrigole) in den Untergrund zu versickern. Auf den Grundstücken Nr. 3b, 4, 5, 18, 22, 33, 34 und 35 ist anfallendes Wasser über einen herzustellenden Regenwasser-Kanal dem öffentlichen Trennsystem zuzuleiten. Öffentliches Niederschlagswasser, das über die Straßenflächen anfällt, ist über Straßeneinläufe, Sedimentationsanlagen und Versickerungsrigolen im Straßenbereich zu versickern. Der Einsatz von wasserdurchlässigen Bodenbelägen auf Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Wegen ist festgesetzt und soll zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers beitragen.
- 6.2.10.4 Das Baugebiet wird an die Wasserversorgung des Zweckverbandes der Woringer Gruppe angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.10.5 Der Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP vom 13.11.2018 ist zu entnehmen, dass in bis zu 7 m tiefen Bohrungen kein Grundwasser aufgeschlossen werden konnte. Die Baumaßnahmen werden voraussichtlich oberhalb des Grundwasserspiegels stattfinden.

6.2.11 Geologie

- 6.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.2.11.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubs minimiert. Kann eine Erdbewegung nicht vermieden werden, ist abzuklären wie die Stoffgehalte der Böden sind und wie die zukünftige Verwertung des Aushubs sein wird. Vorzugsweise sollte der Boden wieder im Plangebiet verarbeitet werden. Durch die Umlagerung auf andere Flächen darf es zu keiner Verschlechterung unbelasteter Böden kommen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Um Verdichtungen zu vermeiden sind festgesetzte Bereiche zur Befahrung einzurichten.

6.2.12 Gebäudetypen

- 6.2.12.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im südöstlichen Bereich vorgesehen. Er kann ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,22 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen. Er ist als Ein- bis Zweifamilienhaus konzipiert. Er stellt eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen dar. Dem Typ 1 zugeordneten Grundstück besitzt eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
- Typ 2 ist über das gesamte Plangebiet hinweg verteilt und vorgesehen. Er kann ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,30 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen. Er ist als Ein- bis Zweifamilienhaus konzipiert. Er stellt eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen sowie auch der nördlich beziehungsweise östlich gelegenen angrenzenden Bestandsbebauung dar. Die dem Typ 2 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
- Typ 3 ist wie Typ 2 über das gesamte Plangebiet hinweg verteilt und vorgesehen. Er kann ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,35 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen und dabei die Flexibilität des Bauherrn nicht beeinträchtigt wird. Er ist als Ein- bis Zweifamilienhaus konzipiert. Er stellt eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen sowie auch der nördlich beziehungsweise östlich gelegenen angrenzenden Bestandsbebauung dar.
- Typ 4 ist im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohneinheiten genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
- Typ 5 kann entweder als Einzelhaus in Form von Geschoßwohnungsbau umgesetzt werden. Aufgrund der Höhenentwicklung eines potenziellen Geschoßwohnungsbaus wurde von einer Lage am Ortsrand abgesehen und der Fokus auf den zentralen Bereich gelegt. Durch den Typ 5 kann der hohen Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Lachen Rechnung getragen werden.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

- 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Neuauftellung des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 7.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Neuauftellung des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

- 7.2.1.1 Das Plangebiet liegt westlich des Hauptortes Lachen am südlichen Ortsrand des Ortsteils Hetzlinshofen. Nördlich und östlich schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Süden grenzt ein intensiv landwirtschaftlich genutzter Acker an das Plangebiet. Im Westen befindet sich, durch einen Feldweg getrennt, Weideland. Der Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland/Acker). Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Bestandsgebäude. Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd II", welcher zum Zweck der hiesigen Neuauftellung teilweise aufgehoben wird.
- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiesenfläche und einen Teil Ackerfläche. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da die Wiese nördlich und östlich von Bestandsbebauung und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. Nutzungsbedingt ist das Plangebiet, auf die Flora bezogen, eher artenarm (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Im Westen des Vorhabengebietes befindet sich eine interne Ausgleichsmaßnahme, welche im Zuge des Bebauungsplans "Hetzlinshofen Süd II" entstand. Die Maßnahme wurde nicht umgesetzt.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 80 m westlich des Plangebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Benningen (Nr. 2210802700062). Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotop "Gehölze zwischen Benningen und Hetzlishofen", (Nr. 8027-0018, Teilflächen 7 und 8) liegen etwa 350 m und 550 m weiter nördlich. Ein weiteres gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop "Verlandungsvegetation an Kiesweihern in der Wöringer Einöde", (Nr. 8027-1038, Teilflächen 1, 2 und 3) befindet sich circa 600 m und 900 m westlich des Plangebietes. Rund 800 m südwestlich liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldgehölz südwestlich von Hetzlishofen" (Nr. 8027-0011-001). Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Laut Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP vom 13.11.2018 liegt das Plangebiet auf einer nacheiszeitlichen Schotterterrasse (Mittelterrasse). Die geologische Schichtenfolge besteht aus einem Untergrund aus nacheiszeitlichem Quartärkies. Dieser setzt sich aus sandigem, schwach schluffigem bis schluffigem Kies zusammen. Die Verwitterungsdecke, welche eine Mächtigkeit zwischen 0,6 m bis 6,8 m erreicht, besteht im unteren Bereich aus stark kiesigem, im oberen Bereich aus schwach kiesigem, sandig- tonigem Schluff bis stark schluffigem Kies. Als Boden hat sich auf dieser Grundlage fast ausschließlich Braunerde entwickelt. Der Oberboden verfügt über eine Schichtstärke von 20-30 cm. Laut Bodenschätzung verfügt das Plangebiet über einen Boden mit einer mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit. Die Wasserverhältnisse sind mit Stufe zwei als gut zu bewerten. Die Böden sind vollständig unversiegelt. Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. In 430 m westlicher Entfernung befindet sich der Hetzlinshofer See. Nur wenige Meter westlich des Geltungsbereiches liegt das Trinkwasserschutzgebiet Benningen (Nr. 2210802700062). Auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nur im Bereich des Bestandgebäudes an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Der Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP vom 13.11.2018 ist zu entnehmen, dass in bis zu 7 m tiefen Bohrungen kein Grundwasser aufgeschlossen werden konnte. Die Baumaßnahmen werden voraussichtlich oberhalb des Grundwasserspiegels stattfinden.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich hauptsächlich um eine Freifläche, die nördlich und östlich von Wohnbebauung umgeben ist. Südlich und westlich schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Plangebiet kommt es in geringem Umfang zu Kaltluftbildung. Daher ist nicht von einer Frischluftbildung auszugehen. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist

(Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist Teil des Naturraums "Unteres Illertal". Der überplante Bereich ist von Norden und Osten her von Wohnbebauung umgeben. Südlich schließt die offene Landschaft an. Westlich fällt das Gelände ab. Durch die Topografie ergibt sich eine exponierte Lage und eine Einsicht des Vorhabens von Westen ("Woringer Straße") und Südwesten (Feldweg). Es handelt sich nicht um einen Bereich mit besonderer Erholungseignung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper geht die konventionell genutzte Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Die im Westen des Plangebietes vorhandene interne Ausgleichsfläche kann überplant werden. Der Eingriff durch die tatsächlich realisierte Bebauung wird mit einer externen Ausgleichsfläche auf Flr.-Nr. 749 ausgeglichen.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen, Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzes und der Erhaltung der genannten Biotope und Schutzgebiete nicht zu erwarten.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Zum Entwässerungskonzept s. 6.2.10.3 im Kapitel "Wasserwirtschaft". Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung sowie den Einsatz von wasserdurchlässigen Bodenbelägen auf Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Wegen weitestgehend minimiert.

- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Zudem wurde auf jedem Grundstück eine Bohrung zur Versorgung mit Erdwärme durchgeführt, sodass das Baugebiet zur Nutzung regenerativer Energien beiträgt.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, nördlich und östlich liegenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfelds zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Von Westen ist die geplante Bebauung, auf Grund der südöstlich exponierten Hanglage gut einsehbar. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass die Auswirkungen auf die umliegenden Landschaftsbestandteile sowie die Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Struktur eingefügt. Das Landschaftsbild und die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes werden voraussichtlich nur geringfügig beeinträchtigt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Es gilt die Festsetzung, dass pro 600 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist. So wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Festgesetzte Bäume können auf das Pflanzangebot angerechnet werden.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.4 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sind nur Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, zulässig.
- 7.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

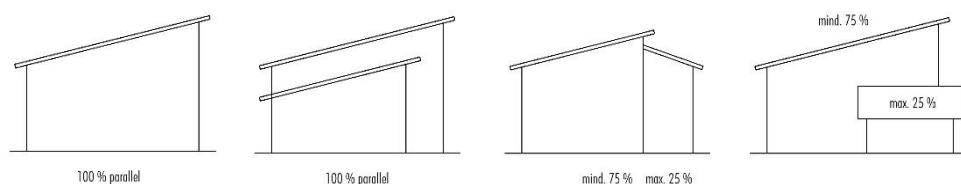
- 7.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.7 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.8 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.9 Um fehlgeleitete Eiablagen von wasser gebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 7.2.3.10 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder auch Holz-Latten bis zu einer max. Höhe von 0,9 m über dem endgültigen Gelände, sowie Hecken zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,50 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Eventuelle Stützkonstruktionen müssen für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig gestaltet werden.
- 7.2.3.11 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Gesamthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.
- 8.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen.

Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständewinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

- 8.1.1.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Im Einzelfall kann damit eine gestalterisch vertretbare Lösung erarbeitet werden. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 8.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamthöhe ausreichend.
- 8.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 8.1.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 8.1.2.1 Die Einschränkung von Gelände veränderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Gelände veränderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.
- 8.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Stützmauern sind generell unzulässig.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

- 8.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Es handelt sich um eine statische, auf die in den Rechtsgrundlagen dieser Planung aufgeführte Fassung der BayBO bezogene Regelung. D.h., es gelten jeweils die Abstandsflächenregelungen gemäß der in den Rechtsgrundlagen genannten Fassung der BayBO. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

8.2.2 Stellplätze und Garagen

- 8.2.2.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,04 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,55	83,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,38	12,5 %
Verkehrsberuhigte Zone und sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,11	3,7 %

9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 14,9 %

9.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 39

- 9.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 104
- 9.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 178

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: das gemeindliche Kanalnetz in den Sammler Ost des Abwasserzweckverband Memmingen Land
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Woringen
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: LEW Verteilernetz GmbH
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Unterallgäu
- 9.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

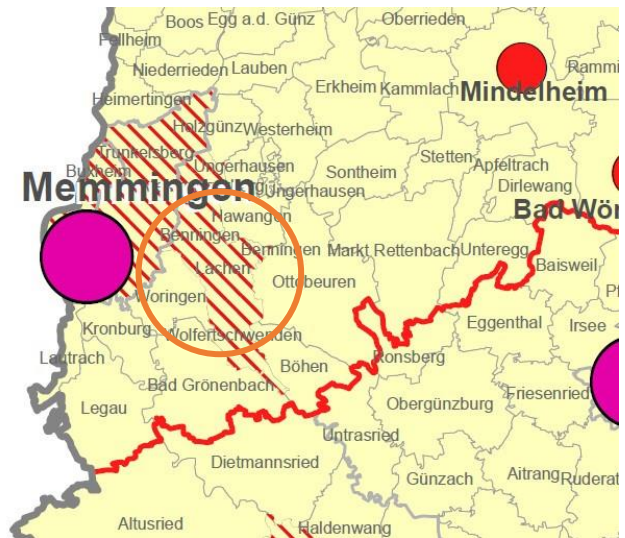
- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 05.07.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 05.07.2021 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 28.06.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen *ergänzen* die Inhalte dieser Entwurfsfassung. Das neue Fassungsdatum ist der 05.07.2021. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 05.07.2021 enthalten):

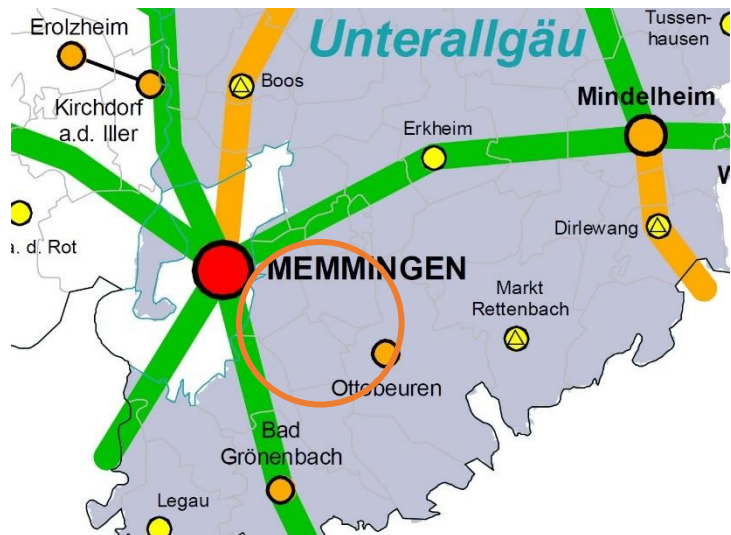
- Anpassen der Festsetzung zu Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (2.13)
- Anpassen der Festsetzung zu Pflanzungen im Baugebiet (2.29)
- Anpassen der bauordnungsrechtlichen Vorschrift (BOV) zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen im Baugebiet (3.13)

- Aufnahme der Hinweise zu Hauptversorgungsleitungen (4.8, 4.9)
- Ergänzen des Hinweises zu Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser (4.12)
- Aufnahme eines Hinweises bezüglich der erhöhten Geruchsimmissionen für einzelne Bereiche (4.15)
- Änderung des Hinweises bezüglich der Errichtung von Luftwärmepumpen (4.16)
- Anpassung der Rechtsgrundlagen (3.1; im gesamten Text)
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen an der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

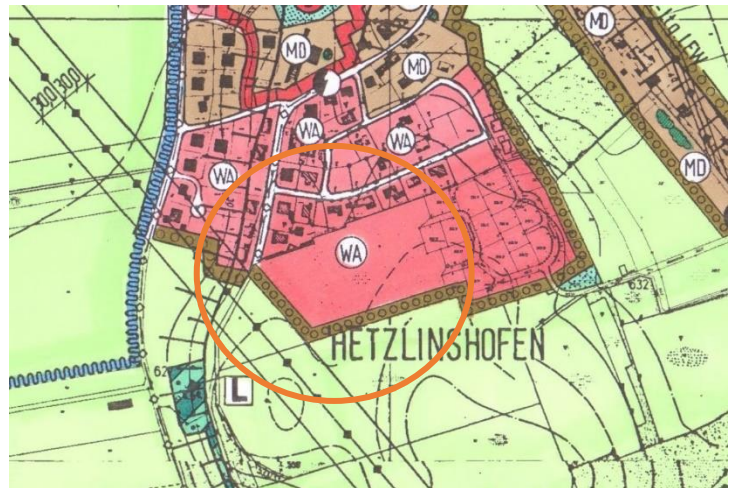
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Struktur-Karte"; Darstellung als "Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller, Raumstrukturkarte, Darstellung als "ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als allgemeines Wohngebiet (WA) und im südwestlichen Bereich Flächen für die Landwirtschaft



Blick von Südwesten in Richtung nördlich gelegene Bestandsbebauung und der zu erschließenden "Bergstraße".



Blick von Nordwesten des Plangebietes in Richtung Südwesten auf die außerhalb des zu überplanenden Bereiches gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen sowie der Hangkante in Richtung Westen.



Blick von Westen auf das östlich gelegene Plangebiet mit angrenzender Bebauung.



Blick von Osten auf das westlich gelegene Plangebiet. Die Hochspannungsleitung wurde im während des Planungsprozesses verlegt.



Blick von der "Sonnenstraße" in Richtung Norden auf die Bestandsbebauung sowie die 20 KV-Freileitung, welche im Zuge der Planung unterirdisch verlegt werden soll.



Blick von der "Sonnenstraße" in Richtung westlich gelegenes Plangebiet.



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 05.07.2021.

Lachen, den

.....
(Hr. Diebolder, Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 22.11.2019 bis 13.12.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.03.2020 bis 08.04.2020 (Billigungsbeschluss vom 11.02.2020; Entwurfsfassung vom 11.02.2020; Bekanntmachung am 28.02.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 05.07.2021 (Billigungsbeschluss vom 05.07.2021; Bekanntmachung am 08.07.2021) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Lachen, den

.....
(Hr. Diebolder, Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 11.02.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 27.02.2020 (Entwurfsfassung vom 11.02.2020; Billigungsbeschluss vom 11.02.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 05.07.2021 (Billigungsbeschluss vom 05.07.2021; Anschreiben vom 12.07.2021) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Lachen, den

.....
(Hr. Diebolder, Bürgermeister)

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.11.2021 über die Entwurfsfassung vom 05.07.2021.

Lachen, den

.....
(Hr. Diebolder, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Hetzlinshofen Süd III" in der Fassung vom 05.07.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.11.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lachen, den

.....
(Hr. Diebolder, Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Hetzlinshofen Süd III" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lachen, den

.....
(Hr. Diebolder, Bürgermeister)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lachen wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Hetzlinshofen Süd III" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am bekannt gemacht.

Lachen, den

.....
(Hr. Diebolder, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 11.02.2020

Plan geändert am: 05.07.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung	Ulrike Dintzer
Landschaftsplanung	Anja Speckle
Immissionsschutz	Philipp Kurz
Artenschutz	Stefan Böhm

Planer:

.....
(i.A. Anja Speckle)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.