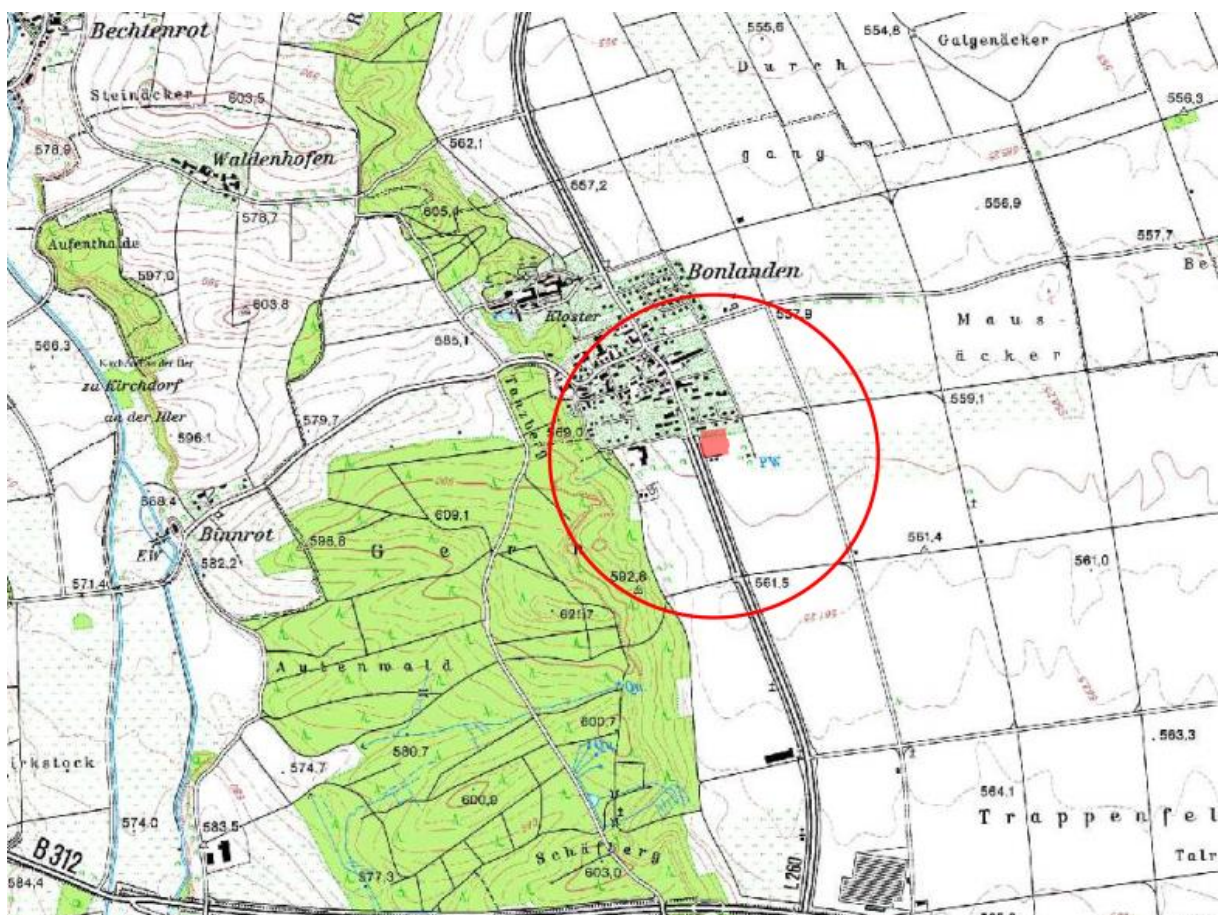


Gemeinde Berkheim

Bebauungsplan mit Grünordnung "Bonlanden Süd II" nach §13b BauGB

Satzung und Begründung

Stand: 26.06.2018



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

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Bonlanden Süd II" nach §13b BauGB
Satzung und Begründung Stand: 26.06.2018

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1
88450 Berkheim

Telefon: 08395 9406 0

Telefax: 08395 9406 22

E-Mail: info@gemeinde-berkheim.de

Web: www.gemeinde-berkheim.de

Vertreten durch: Bürgermeister Walther Puza



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den

Monika Beltinger
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen	5
A. Satzung nach Baugesetzbuch	6
1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
1.1 Art der baulichen Nutzung	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
1.3 Bauweise und Baugrenzen	7
1.4 Verkehrsflächen	8
1.5 Grünplanung	8
1.6 Sonstige Planzeichen	9
1.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	9
2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
2.1 Planzeichen	10
2.2 Weitere Hinweise durch Text	10
B. Örtliche Bauvorschriften	13
1 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	13
1.1 Dachgestaltung	13
1.2 Sonstige Festsetzungen	15
C. Begründung	17
1 Planungsanlass	17
2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB	18
3 Planungsrechtliche Vorgaben	18
3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan	18
3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal	18
4 Das Baugebiet	19
4.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie	19
4.2 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiet, Altlasten	20
4.3 Erschließung und ÖPNV	20
4.4 Lärmimmissionen	20

4.5	Bau- und Bodendenkmäler	21
5	Städtebauliches Konzept	22
6	Festsetzungskonzept	22
6.1	Art der baulichen Nutzung	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.3	Fertigfußbodenoberkante (FOK)	23
6.4	Bauweise und Baugrenzen	24
6.5	Verkehrsflächen und Erschließung	24
6.6	Grünordnung	24
6.7	Leistungsrechte	25
7	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	25
7.1	Dachgestaltung	25
7.2	Weitere Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	26
8	Naturschutzfachliche Belange	27
9	Erschließung	29
10	Flächenbilanzierung	30

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanzierung	30
--------------------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort	17
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal	19

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: § 114a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73).
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).

A. SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig:

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ =
0,35

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,35

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % überschritten werden bis auf Nebenanlagen die innerhalb des Anbauverbots von 15 m parallel zur L 260 liegen. Diese bedürfen einer ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Auch die nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

max. WH =
5,90m

Maximal zulässige Wandhöhe (WH), hier: max. 5,90m

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

Bei Grenzgaragen beträgt die maximale Wandhöhe = 3,00m.

max. FH=
10,0m

Maximal zulässige Firsthöhe (FH), hier: max. 10,00m

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

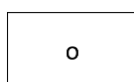
FOK

Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FOK)

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport muss $\pm 0,30$ m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite betragen.

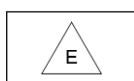
Die FOK ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier $\pm 0,30$ m) ergibt die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

1.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

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



Einzelhäuser (E)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



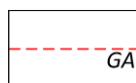
Baugrenze

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

- untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch grundsätzlich außerhalb der Baufenster zulässig, bis auf Nebenanlagen die innerhalb des Anbauverbots von 15 m parallel zur L 260 liegen. Diese bedürfen einer ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Auch die nach der LBO

genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.



Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen (GA)

Oberirdische Garagen (GA) / Carports sind nur innerhalb des Baufens- ters und innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig.

1.4 Verkehrsflächen



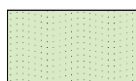
Straßenverkehrsfläche

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



Straßenbegrenzungslinie

1.5 Grünplanung



Öffentliche Grünfläche

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflä- chen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Pro Grundstück ist die Er- richtung einer Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,0m zulässig. Auf allen anderen Flächen sind extensive Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers herzustellen.

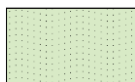


Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

Grünland, das offengehalten werden muss („Leitungsrechtzone“), Ge- hölz/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Ma- terialien sind nicht zu lässig. Der genaue Umgriff der „Leitungsrecht- zone“ ist am tatsächlichen Verlauf der Gashochdruckleitung auszurich- ten. Vor der Abmarkung der Grundstücke ist der Bestand durch den Gas- betreiber aufzudecken und ausgehend vom tatsächlichen Verlauf beid- seitig ein Schutzstreifen von mindestens 3,0m festzulegen.

Pflanzgebot für Laubbaum – Lage variabel

Je 450 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind heimi- sche Laubgehölze (zum Beispiel gem. Pflanzliste, siehe Punkt 2.2) zu



Öffentliche Grünfläche

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Pro Grundstück ist die Errichtung einer Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,0m zulässig. Auf allen anderen Flächen sind extensive Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers herzustellen.

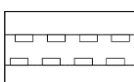
verwenden. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

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

1.6 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der örtlichen Bauvorschriften



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

1.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

Wohneinheiten Für Wohngebäude sind:

Je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Artenschutz


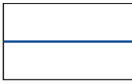
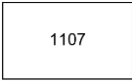
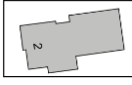
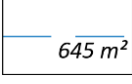
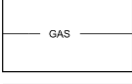
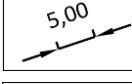
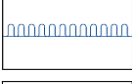

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

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

Bei der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01. März bis 30. September nach §39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Planzeichen

	Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne
	Flurstücksgrenze Bestand (nachrichtliche Übernahme)
	Flurstücksnummer Bestand (nachrichtliche Übernahme)
	Gebäude mit Haus-Nr. Bestand (nachrichtliche Übernahme)
	Parzellennummer mit Flächengröße Planung
	Gasleitung Bestand
	Maßangaben in Meter
	Wasserschutzgebiet, Zone IIIB
	Bauverbotszone 15,0m

2.2 Weitere Hinweise durch Text

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

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

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

Ranker:

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Schling-Knöterich	Polygonum aubertii

Im Bereich der privaten Grünflächen und der Straße zugewandten Bereiche ist die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntnadeligen Gehölzen zu vermeiden.

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

Landwirtschaftliche Emissionen Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

Plangenaugigkeit Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Archäologische Funde Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim

Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Geologie

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

Ergänzende Hinweise

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

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

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

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

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

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

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

1.1 Dachgestaltung

SD, WD,
ZD, vPD

Zulässige Dachform: SD, vPD, WD, ZD

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

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

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach.

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

(§74 Abs. 1 LBO)

DN =
20 - 45°

Zulässige Dachneigung: 20 – 45°

Mindest- und Maximalneigung in Grad

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

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

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach.

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

Dachüberstände Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 1,20m betragen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig. (§ 74 Abs.1 LBO).

Bedachung Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in roten bzw. rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.
Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt. (§ 74 Abs.1 LBO).

-
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wiederkehre und Zwerchgiebel | <p>Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig (§ 74 Abs.1 LBO):</p> <ul style="list-style-type: none">• Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).• Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25m.• Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50m.• Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50m. |
| Dachaufbauten | <p>Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig (§ 74 Abs.1 LBO):</p> <ul style="list-style-type: none">• Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als Schlepp-Gaube (letztere zulässig ab einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 35°).• Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 3,0m.• Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m.• Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50m.• Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50m. |
| Solartechnische Anlagen | <p>Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Blendwirkungen auf die L260 sind auszuschließen.</p> |

1.2 Sonstige Festsetzungen

Bodenmodellierung in den Grundstücken

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

Auffüllungen und Anböschungen haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahme zu erfolgen.

Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der L 260 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Biberach vorgenommen werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Straßenkörpers der L 260 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

Bodenversiegelung und Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sollten mit versickerungsfähigem Material, z.B. als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen ausgeführt werden.

Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht oberirdisch auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen einer Rechtsverordnung nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. § 46 Abs. 3 WG eingehalten werden. Bei der Rechtsverordnung handelt es sich um die „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22.03.1999.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zu versickern oder ist in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten, um in einer gemeindlichen Versickerungsanlage zur Versickerung gebracht zu werden.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein (§ 74 Abs. 3 LBO).

Der Bau von Zisternen auf den Einzelgrundstücken ist erwünscht und ist

dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

- Stellplätze** Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche. (§ 74 Abs.2 LBO).
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Luft-Wasser-Wärme-Pumpen** Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen.
An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.
- Schallimissionen** Das Plangebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der Landesstraße L 260. In einem Abstand von ca. 55 m entlang der L 260 sind Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet zu erwarten. Daher sind Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von der Landesstraße abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.
Der Straßenbaulastträger wird sich an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen.
- Einfriedungen und Stützmauern** Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,0m zulässig.
An Kreuzungsbereichen dürfen Sichthindernisse – einschl. Sträucher, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,90 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- Werbeanlagen** Innerhalb des Anbauverbots von 15 m parallel zur L 260 sind auf den nicht zu überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.

C. BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Berkheim plant die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Bonlanden Süd II“, nach § 13b BauGB zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Das Baugebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Am Unteropfinger Weg“ sowie des teils noch unbebauten, aber mit Baurecht versehenen Wohngebiets „Bonlanden Süd“ dar.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird bereits aus der 1. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des GVV Illertal ersichtlich. Der Gemeinde Berkheim liegen mittlerweile > 90 dokumentierte Ansiedlungswünsche vor (Stand 2018), für die die Gemeinde Wohnbauflächen schaffen möchte.

Bei der Vergabe von Baugrundstücken werden Familien, Einheimische und am Ort beschäftigte Personen grundsätzlich bevorzugt. Die beabsichtigte Neuausweisung dient der Nachfrage von Einheimischen bzw. „Rückkehrern“, die entweder im Ort verbleiben wollen oder in den Heimatort zurückkommen möchten.

Die Gemeinde Berkheim liegt ca. 10 km nordwestlich der Stadt Memmingen und westlich der BAB 7 (Ulm – Memmingen) sowie nördlich der BAB 96 (München – Lindau). Der Geltungsbereich umfasst derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Bonlanden. Das Gebiet grenzt im Süden an einen Betrieb für Gas-/Wasserinstallation und Heizungsbau, im Westen an die Ulmer Straße (L 260), im Norden an bereits bestehenden Wohngebäude und im Osten an eine Wiesenfläche, auf der bereits Baurecht besteht (Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bonlanden Süd“). Die landwirtschaftlichen Flächen südlich des Betriebes sowie der östlichen Wiesenfläche werden dauerhaft als solche genutzt werden.

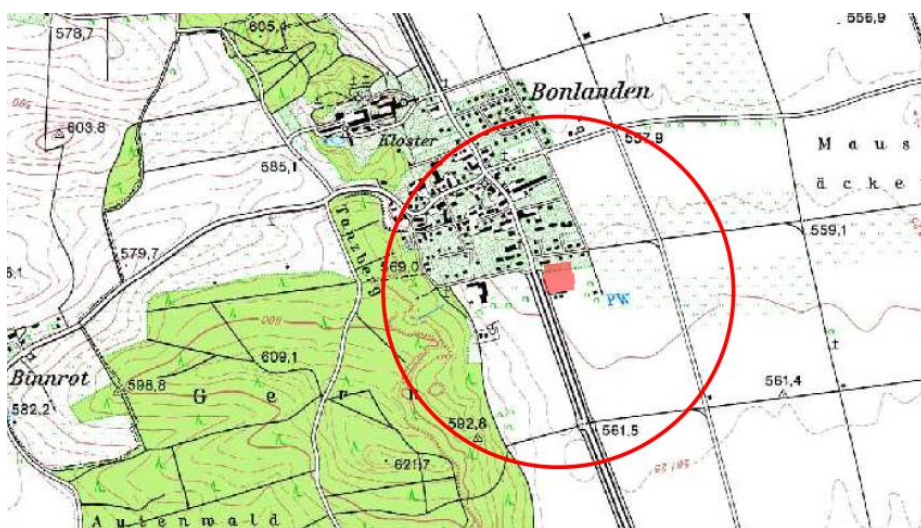


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB

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

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

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

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

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

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

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

3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Illertal, dem neben der Gemeinde Berkheim auch die Gemeinden Kirchdorf/Iller, Kirchberg/Iller, Dettingen und Erolzheim angehören, hat im Juni 2014 die 1. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durchgeführt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Nördlich des Plangebietes verläuft eine Pipeline für Erdgas/Erdöl. Im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen, im Süden landwirtschaftliche Nutzung sowie im Westen Straßenverkehrsflächen an das Plangebiet.

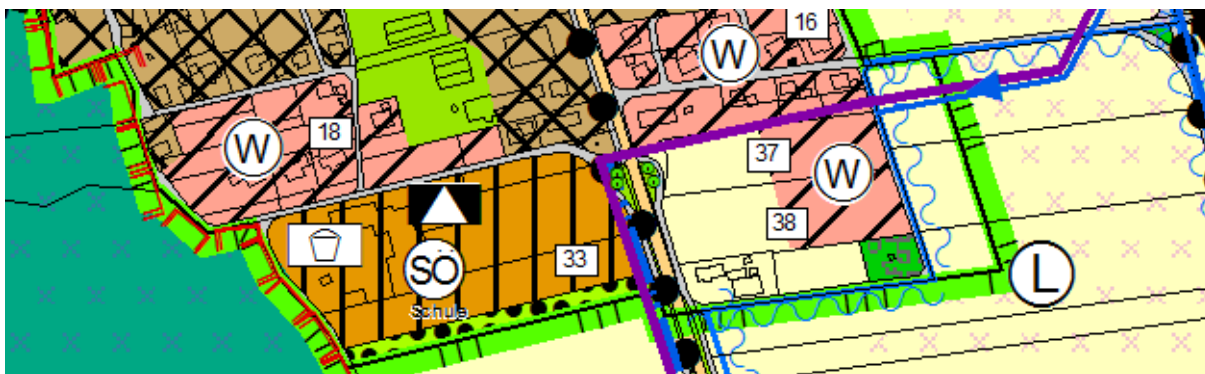


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal

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

4 Das Baugebiet

4.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Rand des Ortsteiles Bonlanden, der Gemeinde Berkheim und hat eine Größe von ca. 0,85 ha. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und umfasst die Flurstücke 1107, 1107/6 und 1108 vollständig und Teilflächen der Flurstücke 1107/4 und 1108/1. Auf dem Plangebiet gibt es keinen nennenswerten Bewuchs und keinen Gehölzbestand. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Unteroepfinger Weg“, der im Jahr 1987 genehmigt wurde und im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bonlanden Süd“ aus dem Jahr 2014.

Im Norden grenzt direkt an das Plangebiet die bestehende von Wohnen geprägte Bebauung. Im Osten entsteht derzeit auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern. Im Westen grenzt ein landwirtschaftlicher Weg sowie darüber hinaus die Landesstraße L260 an das Plangebiet und im Süden befindet sich das Firmengelände eines lokalen Handwerkers (Sanitär).

Im Norden befindet sich eine Gashochdruckleitung „Illertalleitung“, die in der Planung Berücksichtigung findet und von der entsprechende Abstände eingehalten werden müssen.

Das Vorhabensgebiet liegt weitestgehend ebenerdig auf ca. 559m ü. NHN und wird derzeit als intensives Grünland genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich nach Südosten fort. Auch östlich der Heimstraße befinden sich intensiv landwirtschaftliche Nutzflächen.

4.2 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiet, Altlasten

Den geologischen Untergrund des Geltungsbereiches bilden laut Umweltinformationssystem Baden-Württemberg fluvioglaziale Kiese und Sande. Im Bereich der karbonathaltigen Niederterrassenschotter haben sich in erster Linie Parabraunerden entwickelt. Dies bedeutet, dass auch carbonathaltige Lockersedimente wie Lehmsand, Schluff und Lehm im mineralischen Untergrund vorhanden waren, die für Parabraunerden charakteristische Tonverlagerung ermöglichten. Parabraunerden weisen meist günstige Wasser- und Nährstoffspeichervermögen auf und sind damit relativ gute Pflanzenstandorte. Entsprechend herrscht in diesen Bereichen der Niederterrassenschotter häufig intensive ackerbauliche Nutzung vor. Zusätzlich begünstigt wird die landwirtschaftliche Nutzung durch die guten, ebenen Geländebedingungen.

Als Ergänzung werden vom Regierungspräsidium Freiburg folgende Hinweise genannt: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten der Oberen Süßwassermolasse. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

4.3 Erschließung und ÖPNV

Die Erschließung des neu zu bebauenden Bereiches erfolgt über die Heimstraße und die im Norden anschließende Öchsstraße. Von hier besteht ein direkter Anschluss an die Ortdurchfahrt (L260, Ulmer Straße).

Bonlanden ist durch die Buslinie 250 an das Netz des ÖPNV angebunden, die Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar.

4.4 Lärmimmissionen

Landwirtschaftliche Nutzung

Die im Südosten und östlich der Heimstraße angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden (Acker-/Wiesenfläche). Gemäß den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan wird mittelfristig keine weitere Nutzung etabliert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Lärms weist der Geltungsbereich bereits eine durch Lärmimmissionen bedingte Vorbelastung auf. Dies ist vor allem auf die im Westen an den Geltungsbereich angrenzende L 260 und die damit verbundenen verkehrsbedingten Emissionen zurückzuführen. Die Straße weist eine mittlere tägliche Verkehrsbelastung von ca. 4.209 KFZ/24 h auf (aus: Verkehrsmonitoring 2015, RP Tübingen, Abt. 9 Landesstelle für Straßentechnik, Stand Februar 2017).

Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung, dem Abstand von mind. 15 m von der Bebauung zur Kreisstraße sowie durch die Festsetzung zur Grundrissorientierung wird die Verkehrslärmbelastung als nicht erheblich erachtet.

Betriebslärm

Vom Firmengelände des bestehenden Handwerksbetriebes im Südwesten gehen leichte betriebsbedingte Lärmemissionen aus, die jedoch auf den Tag beschränkt sind. Nachdem es sich um keinen produzierenden Betrieb handelt, sind sie von untergeordneter Bedeutung. Nachdem die Erschließung direkt über die L 260 erfolgt sind auch keine relevanten Lärmemissionen durch den betriebsbedingten Verkehr vorhanden.

Schulsport

Westlich der Ulmer Straße befindet sich der Sportplatz der Illertalschule (Förderschule; Klassen eins bis neun), der ca. 50 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt liegt.

Der von der Illertalschule ausgehende Schulsport findet an bestimmten Zeiten (vormittags, nachmittags) statt und nicht abends oder nachts, wenn ein erhöhtes Ruhebedürfnis besteht. Zudem wird der Sportplatz nur vom Schulsport genutzt und nicht von Vereinen.

Die vorhandene Bebauung im Norden des Sportplatzes liegt ca. 20m entfernt und ist durch einen Lärmschutzwall vom Sportplatz getrennt. Die geplante Bebauung liegt ca. 50m vom Sportplatz entfernt. Der Abstand wird entsprechend als ausreichend angesehen.

4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebiets und auch daran angrenzend keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

5 Städtebauliches Konzept

Wie unter dem Punkt Planungsanlass bereits ausgeführt, möchte die Gemeinde Berkheim zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen im gegenständlichen Plangebiet eine Baufläche für ca. 9 freistehenden Einzelhäuser ausweisen.

Das Plangebiet fungiert an dieser Stelle als Lückenschluss, der von zwei Seiten (Norden und Westen) von direkter Wohnbebauung umgeben ist.

Im Vorfeld der Planungen wurden für das Plangebiet unterschiedliche Erschließungs- und Bebauungsvarianten entwickelt und diskutiert. Eine erste Variante (Variante 01) wurde erarbeitet, in der die Erschließung über eine direkte Anbindung an die L 260 erfolgt. Auch können die vorhandenen Straßen Öschstraße, Heimstraße sowie Wiboradaweg genutzt werden. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt sowie dem Regierungspräsidium, wäre aber eine Anbindung an die L 260 nur durch eine Linksabbiegespur oder durch einen Kreisverkehr möglich.

In einer weiteren Variante (Variante 02) erfolgt die Erschließung über die vorhandenen Straßen Öschstraße, Heimstraße sowie Wiboradaweg, die in einem Wendehammer endet. Die Größe des Wendehammers (nach der Richtlinie RAST 06) wurde so gewählt, dass Fahrzeuge bis 9,00 m Länge (2-achsige Müllfahrzeuge) wenden können. Zusätzlich wird vom Wiboradaweg nach Süden ein Erschließungsstich notwendig, damit alle Grundstücke erschlossen werden können. Des Weiteren soll eine fußläufige Anbindung nach Westen zur L 260 ermöglicht werden.

Die Variante 02 ohne direkte Anbindung an die L 260 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Berkheim aufgrund der finanziell günstigeren Variante favorisiert und im gegenständlichen Entwurf weiter vertieft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bonlanden Süd II“ orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bonlanden Süd“.

Mit der gegenständlichen Planung wird ein Teil des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Bonlanden Süd“ überplant. Dabei handelt es sich um den östlichsten Erschließungsstich, der das Grundstück mit der Nummer 9 erschließt sowie um die angrenzende Versickerungsfläche, westlich des Stiches. Ansonsten bleibt der derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan „Bonlanden Süd“ mit der Satzung, Begründung und dem Zeichnerischen Teil weiterhin bestehen.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen

für Verwaltungen und Tankstellen, werden dabei ausgeschlossen, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten. Ausnahmsweise können Gartenbaubetriebe zugelassen werden.

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche:

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 orientiert sich an der umgebenden, relativ lockeren Bestandsbebauung im Norden und Osten des Plangebietes. Sie wurde daher gegenüber der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO um 0,05 herabgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 kann diese Obergrenze durch Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50% überschritten werden. Nebenanlagen die innerhalb des Anbauverbots von 15 m parallel zur L260 liegen bedürfen einer ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Auch die nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung und zwar vor allem aus Gründen der Sicherheit.

Gebäudehöhe:

In Anlehnung an die bereits vorhandenen Gebäude im Norden sowie Osten des Plangebietes soll mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 5,90 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m ein einheitliches Gebäudebild entstehen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den bereits vorhandenen Bebauungsplänen „Am Unteropfinger Weg“ sowie „Bonlanden Süd“.

6.3 Fertigfußbodenoberkante (FOK)

Durch die Festsetzung einer FOK soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene, ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Die FOK wird sowohl für das Wohngebäude als auch für die Garage bzw. den Carport festgesetzt.

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes soll $\pm 0,30$ m über oder unter der Straße liegen und ist herbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt ergibt unter Berücksichtigung eines Spielraumes von $\pm 0,30$ m die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

6.4 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten. Dabei sind gem. den Festsetzungen Einzelhäuser zulässig.

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

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

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

6.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar im Anschluss an die bereits vorhandenen Bebauungspläne und bestehenden Wohngebiete „Am Unteropfinger Weg“ sowie „Bonlanden Süd“.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die bestehende Straße Öschstraße – die eine direkte Anbindung an die L 260 besitzt, die Heimstraße – die von der Öschstraße nach Süden verläuft und von dieser, der Wiboradaweg nach Westen abzweigt. Somit ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Die innere Erschließung wird durch eine Erweiterung des Wiboradaweges nach Westen ermöglicht. Von diesem Weg werden mithilfe von zwei Stichstraßen, die nach Süden verlaufen, die südlichsten Grundstücke erschlossen. Der Wendehammer ist ausreichend groß bemessen für ein 2-achsiges Müllfahrzeug (nach RAST 06). Die Breite von 7,0 m des geplanten Wiboradaweges wird aufgenommen und nach Westen geführt. Innerhalb der 7,0 m befindet sich ein Versickerungstreifen von 2,7 m der nördlich des Weges angeordnet wird. Eine fußläufige Verbindung nach Westen, Richtung L 260, mit einer Breite von ca. 3,0 m ist ebenso vorgesehen.

6.6 Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung der privaten Bauparzellen mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (Pflanzliste gem. Ziff 2.2) vor. Pro angefangene 450m² Bauparzelle ist mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Die Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes erfolgt über das im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan festgesetzte Straßenbegleitgrün bzw. die Versickerungsfläche. Mit dieser ist auch die Niederschlagswasserbeseitigung des öffentlichen Straßenraumes gewährleistet.

6.7 Leitungsrechte

Für die Grundstücke GS 1, GS 2 sowie GS 3 ist am nördlichen Rand eine Leitungsrechtzone festgesetzt, um die bestehende Gashochdruckleitung „Illertalleitung“ zu schützen und sichern. Diese ist von Gehölz/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie von Einrichtungen von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien freizuhalten. Der genaue Umgriff der „Leitungsrechtzone“ soll am tatsächlichen Verlauf der Gashochdruckleitung ausgerichtet werden. Vor der Abmarkung der Grundstücke ist der Bestand durch den Gasbetreiber aufzudecken und ausgehend vom tatsächlichen Verlauf beidseitig ein Schutzstreifen von mindestens 3,0m festzulegen.

7 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

7.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern, versetzte Pultdächer, Walmdächern und Zeltdächern mit einer Dachneigung von 20 - 45°. Zielsetzung ist zum einen auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten. Zum anderen spielen die Interessen der Bauwerber eine wichtige Rolle, die neben den bereits in der Umgebung vorhandenen Satteldächern auch aktuellere Dachformen wünschen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Wandhöhe und max. Firsthöhe) sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen, wobei auch die festgesetzten Dachformen ein annähernd einheitliches Bild ergeben. Flachdächer werden ausgeschlossen, da diese Dachformen ein uneinheitliches Bild der Dachlandschaft sowie der Gebäudevolumina ergeben würden.

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

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

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

Dachüberstände sind bei den Haupt- und Nebengebäuden mit max. 1,20m Überstand gegenüber der Außenwand auszuführen.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) roten bzw. rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zugelassen.

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

Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in gleicher Dachneigung (keine Aufständereien) und mit min. 0,5 m Abstand zu den Dachrändern zulässig.

7.2 Weitere Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Luft-Wasser-Wärmepumpen

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

Schallimmissionen

Das Plangebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der Landestraße L 260. In einem Abstand von ca. 55m entlang der L 260 sind Überschreitungen der Orientierungswerte DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet zu erwarten. Daher wird festgesetzt, dass Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von der Landesstraße abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen sind.

Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur verschiedene Materialien wie senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig, um hohe Mauern mit Wandartiger Wirkung zu vermeiden. Einfriedungen zu Nachbargrundstücken, die nicht in den öffentlichen Raum wirken werden nicht geregelt, hier gilt das Nachbarrecht. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde Berkheim ist, ein einheitliches dörflich geprägtes Ortsbild zu erhalten.

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

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

8 Naturschutzfachliche Belange

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ handelt, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§13a, Abs. 2 Satz 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1). Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

Das Plangebiet befindet im Naturraum „Unteres Illertal“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1108, 1108/1*, 1107/6, 1107 (mit * gekennzeichneten Flurnummern nur zum Teil) der Gemarkung Bonlanden und umfasst den Bereich westlich des Baugebiets Bonlanden Süd. Im Süden grenzt das Firmengelände eines bestehenden Handwerksbetriebes an, im Westen die Ulmer Straße (L 260) und im Norden ebenfalls weitere Wohnbebauung. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha.

Innerhalb des Untersuchungsraums liegen weder Schutzgebiete nach dem Baden-Württembergischen Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) noch nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Projektbedingte negative Auswirkungen auf solche Gebiete sind demnach nicht zu erwarten. Auch amtlich kartierte Biotop liegen nicht innerhalb des Planungsraumes. Das Vorhabensgebiet liegt ca. 40 m nördlich der Grenze der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes WSG Gesamt Illertal (Zone IIIB), was jedoch keine Auswirkung auf das geplante Vorhaben hat.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland) und weisen daher nur einen relativ geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Lediglich der asphaltierte Feldweg Fl.-Nr. 1108/1, der später im Zuge der Erschließung ausgebaut wird, quert die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Er hat keine naturschutzfachliche Bedeutung.

An relevanten Strukturen für Natur und Landschaft sind angrenzend an den Geltungsbereich lediglich die Gehölzstrukturen innerhalb der ehemaligen Wasserfassung im Südosten (Fl.-Nr. 1104) zu nennen sowie die Streuobstwiese westlich der Ulmer Straße. Ca. 280 m westlich des Plangebietes grenzt ein Laubmischwaldbestand an. Diese Flächen werden durch das Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Relevanzbegehung am 12.09.2017 konnten keine direkten Nachweise von vorkommenden Arten erbracht werden. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist bereits durch die angrenzende Straße und Wohnbebauung gestört, weshalb auf der vereinzelt Fläche nicht zwingend ein Vorkommen von Brutvögeln des Offenlands anzunehmen ist.

Besondere Bedeutung ist der ehemaligen Wasserfassung im Süden der Fläche zuzuschreiben. Diese ist mit diversen Hochbäumen bestanden, an denen zum Teil kleinere Spalten zu erkennen waren. Das Gebäude der ehemaligen Wasserfassung ist bereits stark zerfallen und es sind diverse Öffnungen im Dachstuhl vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung ist ein Vorkommen von Fledermäusen hier anzunehmen, auch Quartiere können nicht ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass die in der ausgeräumten Landschaft auffallende vertikale Struktur Arten wie Fledermäuse und Vögel anzieht. Gehölzbrüter sind im Bereich der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gehölze grundsätzlich anzunehmen. Die alten Bäume sind gemäß einer ersten Einschätzung der

Unteren Naturschutzbehörde am LRA Biberach vermutlich teilweise Horstbäume von Bussard oder Turmfalke. Wird in diesen Bereich eingegriffen ist das Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht auszuschließen. Allerdings ist dieser Teilbereich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird auch durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der angrenzenden Bebauung (im Norden, Süden und Osten) sowie der unmittelbaren Nähe zur L260 ist aufgrund der Störung nach heutigem Stand für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht von einer besonderen Habitategnung für Offenlandarten (z.B. Feldlerche, Kiebitz) auszugehen.

Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld.

Hinsichtlich des Lärms weist der Geltungsbereich bereits eine durch Lärmimmissionen bedingte Vorbelastung auf. Dies ist v.a. auf die direkt westlich des Geltungsbereiches gelegene L 260 und die damit verbundenen verkehrsbedingten Emissionen zurückzuführen. Die Straße weist eine mittlere tägliche Verkehrsbelastung von ca. 4.209 KFZ/24 h auf (aus: Verkehrsmonitoring 2015, RP Tübingen, Abt. 9 Landesstelle für Straßentechnik, Stand Februar 2017). Durch die Lage des geplanten Baugebietes im Osten und somit in der Hauptwindrichtung dieser Straße und fehlenden Lärmabschirmung durch Gehölze/Bebauung etc. ist der Verkehrslärm im Geltungsbereich wahrnehmbar. Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung, dem Abstand von mind. 15 m von der Bebauung zur Kreisstraße sowie durch die Festsetzung zur Grundrissorientierung wird die Verkehrslärmbelastung als nicht erheblich erachtet. Des Weiteren befindet sich im Südwesten das Firmengelände des bestehenden Handwerksbetriebes, von dem leichte betriebsbedingte Lärmemissionen ausgehen, die jedoch auf den Tag beschränkt sind. Nachdem es sich um keinen produzierenden Betrieb handelt, sind diese von untergeordneter Bedeutung. Nachdem die Erschließung direkt über die L 260 erfolgt sind auch keine relevanten Lärmemissionen durch den betriebsbedingten Verkehr vorhanden. Zusätzlich befindet sich westlich der Ulmer Straße der Sportplatz der Illertalschule (Förderschule; Klassen eins bis neun), der ca. 50 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt liegt. Der von der Illertalschule ausgehende Schulsport findet an bestimmten Zeiten (vormittags, nachmittags) statt und nicht abends oder nachts, wenn ein erhöhtes Ruhebedürfnis besteht. Zudem wird der Sportplatz nur vom Schulsport genutzt und nicht von Vereinen. Die vorhandene Bebauung im Norden des Sportplatzes liegt ca. 20m entfernt und ist durch einen Lärmschutzwall vom Sportplatz getrennt. Die geplante Bebauung liegt ca. 50m vom Sportplatz entfernt. Der Abstand wird entsprechend als ausreichend angesehen.

Den geologischen Untergrund des Geltungsbereiches bilden laut Umweltinformationssystem Baden-Württemberg fluvioglaziale Kiese und Sande. Im Bereich der karbonathaltigen Niederterrassenschotter haben sich in erster Linie Parabraunerden entwickelt. Parabraunerden weisen meist günstige Wasser- und Nährstoffspeichervermögen auf und sind damit relativ gute Pflanzenstandorte. Entsprechend herrscht in diesen Bereichen der Niederterrassenschotter häufig intensive ackerbauliche Nutzung vor. Zusätzlich begünstigt wird die landwirtschaftliche Nutzung durch die guten, ebenen Geländebedingungen. Die Filter- und Pufferfunktion der Böden im Geltungsbereich wird mit „hoch“ eingestuft. Dagegen hat der Boden als Standort für die natürliche Vegetation sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine „mittlere“ Bedeutung. Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung

von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch positive Auswirkungen ergeben (Wegfall des Nährstoffeintrages / der Verdichtung etc.) und der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert wird (Grundflächenzahl 0,35, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze etc.).

Die Schutzgüter Wasser (keine Oberflächengewässer im Plangebiet, das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 10 m an) und Klima / Luft sind vom Vorhaben kaum betroffen, hier werden zudem ebenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (z. B. Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone).

Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die Arrondierung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen keinen nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Diesbezüglich wirken sich insbesondere die geplanten grünordnerischen Maßnahmen positiv auf die Eingriffsintensität aus.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach gering.

9 Erschließung

Wasser

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Berkheim angeschlossen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt in westlicher Richtung über den bestehenden Schmutzwasserkanal entlang der L 260 (Ulmer Straße).

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Elektrizitätswerke (EnBW).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgung des Landkreises Biberach. Wertstoffe werden gesammelt und von Verwertungsunternehmen abgeholt.

Das Grundstück GS 9 sowie das Grundstück auf dem Flurstück 1107/4 müssen Ihren anfallenden Müll zum ca. 30m nördlich liegenden Wiboradaweg vorstellen.

Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

10 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m²	Anteil der Fläche in %
Öffentlicher Verkehrsraum	1.055	12,4
<i>Davon Öffentliche Grünflächen/Versickerungsfläche</i>	331	3,9
<i>Davon Verkehrsfläche und Erschließungsfläche</i>	724	8,5
Private Baugrundstücke	7.475	87,6
Gesamtfläche Geltungsbereich	8.530	100,0