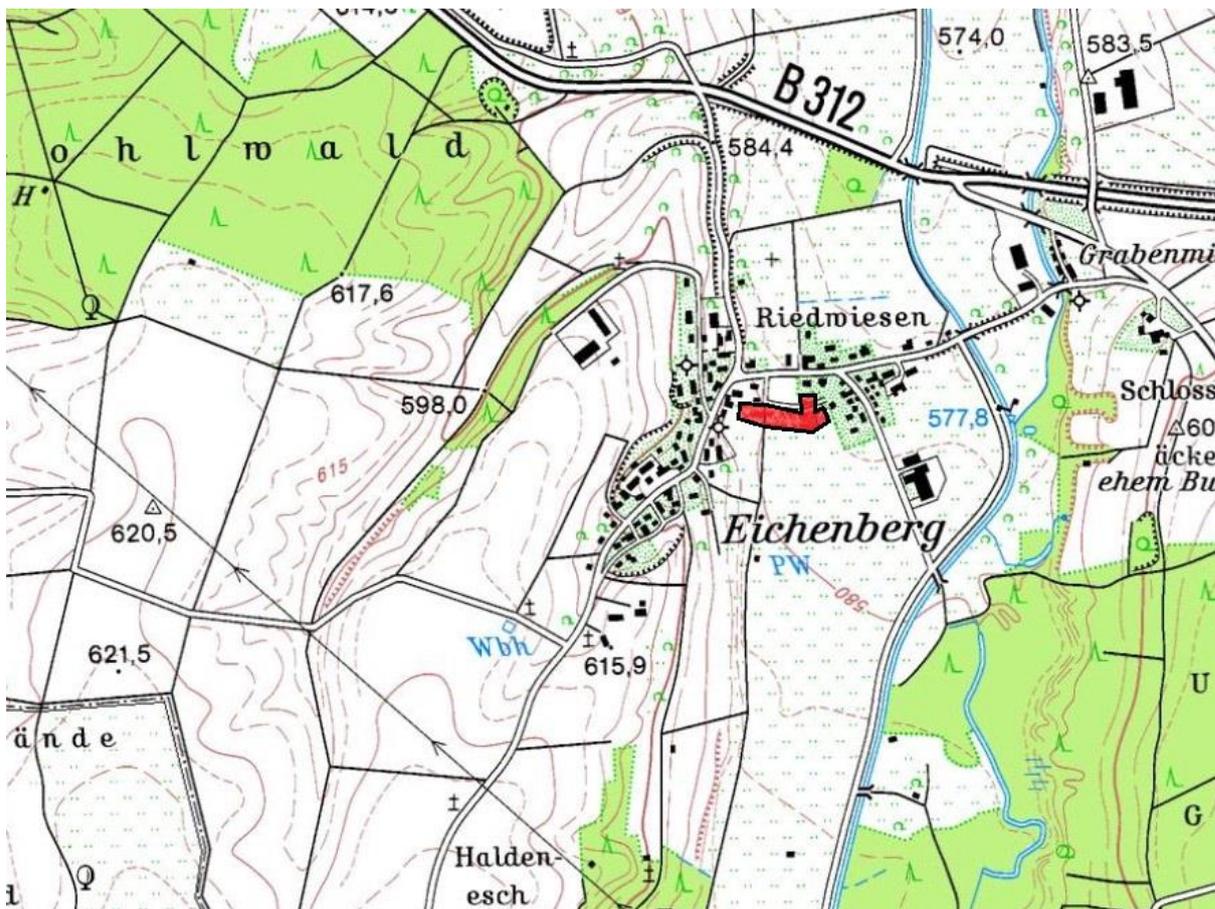


Gemeinde Berkheim

Bebauungsplan mit Grünordnung "Rottalstraße Süd"

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Rottalstraße Süd"

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 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Cassian Behr - M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie

Simone Knupfer - Dipl. Geographin



Memmingen, den 07.07.2020

Cassian Behr
M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
2.1	Art der Baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	8
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Grünordnung	9
2.6	Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen	10
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
3.1	Planzeichen	10
3.2	Weitere Hinweise durch Text	11
B	Örtliche Bauvorschriften	15
1	Präambel	15
2	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	17
2.1	Dachgestaltung	17
2.2	Gestaltung unbebaute Fläche, Einfriedungen, Stellplätze	18
C	Begründung	20
1	Planungsanlass	20
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB	21
3	Planungsrechtliche Vorgaben	21
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	21
3.2	Flächennutzungsplan	22
4	Das Baugebiet	23
4.1	Lage, Größe, Nutzung und Topografie	23
4.2	Geologie, Grund- und Niederschlagswasser	24
4.3	Altlasten	24
4.4	Bau- und Bodendenkmäler	25
4.5	Erschließung und ÖNPV	25
4.6	Immissionen	25

5	Städtebauliches Konzept	26
6	Festsetzungskonzept	26
6.1	Art der Baulichen Nutzung	26
6.2	Maß der Baulichen Nutzung	27
6.3	Bauweise und Baugrenzen	28
6.4	Verkehrsflächen und Erschließung	28
6.5	Grünordnung	28
7	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	29
7.1	Dachgestaltung	29
7.2	Weitere Örtliche Bauvorschriften	30
8	Naturschutzfachliche Belange	31
9	Erschließung	37

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan BP „Rottalstraße Süd“ (ohne Maßstab)	20
Abbildung 2:	Auszug der Raumnutzungskarte des Regionalplans Donau-Iller (ohne Maßstab)	22
Abbildung 3:	Auszug FNP-Fortschreibung III – 2. Änderung (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal; ohne Maßstab)	23
Abbildung 4:	Lage der angrenzenden amtlich kartieren Biotope und Schutzgebiete, Pink: Biotop, Dunkelgrün: Waldbiotop, Hellgrün: LSG, Blau: FFH-Gebiet, Rot: Geltungsbereich BP 33	

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der **Gemeinderat** der **Gemeinde Berkheim** den Bebauungsplan „**Rottalstraße Süd**“ in öffentlicher Sitzung am 07.7.2020 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „**Rottalstraße Süd**“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. **38/4, 41/7, 41/8** sowie Teilflächen der Flurstücksnummern **41, 41/10, 42/3, 168/1** der Gemarkung **Eichenberg** und hat eine Größe von ca. **0,62ha**.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 07.07.2020.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 07.07.2020.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) 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.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

Präambel

- 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).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: § 4 geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „**Rottalstraße Süd**“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 38), und der Zeichnung in der Fassung vom 07.07.2020 dem Gemeinderatsbeschluss vom 07.07.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „**Rottalstraße Süd**“ der **Gemeinde Berkheim** tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich BP „Rottalstraße Süd“

2.1 Art der Baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

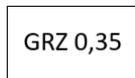
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

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

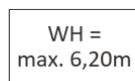
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.2 Maß der Baulichen Nutzung



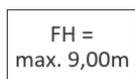
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,35

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.



Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), hier: max. 6,20m

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



Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH), hier: max. 9,00m

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, Garagen und Carports muss 0,30m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite betragen.

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garagen und Carports 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 verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier +0,30m) ergibt die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

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



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 außerhalb der Baufenster zulässig. Eine Ausnahme stellt die private Grünfläche zur Ortsrandeingußung dar. Hier sind keine baulichen Anlagen zulässig.



Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Umgrenzung für Garagen/Carports (GA)

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

Abstandsflächen Es gelten die Abstandsregelungen gemäß LBO.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befahrbarer befestigter (z. B. Schwarzdecke, Pflasterfläche etc.) oder unbefestigter Art (wassergebundene Decke).



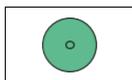
Privatweg

Ausführung in befahrbarer befestigter (z. B. Schwarzdecke, Pflasterfläche etc.) oder unbefestigter Art (wassergebundene Decke).

Stellplätze

Stellplätze sind in wassergebundener Form, z. B. in Splitt oder Rasenpflaster, auszuführen.

2.5 Grünordnung

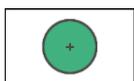


Pflanzgebot für Laubbaum, Lage variabel

Auf jeder Grundstücksfläche ist die eingezeichnete Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Mindestens ein Baum I oder II. Ordnung pro Grundstück ist straßenbegleitend anzupflanzen.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind heimische Laubgehölze (gem. Pflanzliste, siehe Ziff. 3.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

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



Zu pflanzender Baum, Lage festgesetzt

Entlang des südlichen Ortsrandes sind zwei gleiche Laubbäume aus nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen:

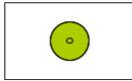
Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Zu pflanzender Obstbaum, Lage variabel

In der gekennzeichneten Grünfläche sind entlang der südlichen Grundstücksgrenzen heimische Obstbäume (Hochstämme) gemäß Anzahl in der Planzeichnung zu pflanzen.



Private Grünfläche

Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung am südlichen Ortsrand mit einer Mindestbreite von 5,00m.

Die Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen (gem. Ziff. 3.2) auf mindestens 25% der Fläche soll ein durchgängiger, naturnaher Ortsrand entwickelt werden.

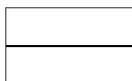
Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) ist hier unzulässig.

2.6 Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen

Wohneinheiten Für Wohngebäude sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen



Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Flurstücksnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Grundstücksgrenze, Planung

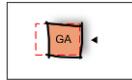


Parzellennummer mit Flächengröße

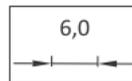
Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Gebäude, Planung



Garage/Carport, Planung



Bemaßung in Meter



Überflutungsfläche HQextrem

3.2 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
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

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

Ranker:

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Wilder Wein Parthenocisuss spec.
Schling-Knöterich Polygonum aubertii

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

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

Es sollte nur autochthones Pflanz- und Saatgut mit Herkunftsnachweisen verwendet werden.

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.

Immissionen

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Bolzplatz, der unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließt. Der vom Bolzplatz ausgehende Lärm findet sporadisch und zu Zeiten statt, wenn kein erhöhtes Ruhebedürfnis besteht. Beeinträchtigungen diesbezüglich sind daher nicht zu erwarten.

Zur gegenseitigen Rücksichtnahme ist durch den Bauherren eine architektonische Selbsthilfe der Grundrissplanung vorzusehen (beispielsweise Planung der Wohnräume, auf der Sportplatz abgewandten Seite).

**Starkregen/
Hangwasser**

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Insbesondere in den, dem Hang zugeneigten westlichen Grundstücksbereichen sind von den Bauherren im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Luft-Wasser-Wärmepumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten und ggf. mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen umzusetzen.

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

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Geologie, Baugrund	<p>Im Bereich des Talraumes sind hoch anstehende Grundwasserspiegel bzw. wasserstauende Schichten im Untergrund nicht auszuschließen. Eine Unterkellerung der Gebäude ist daher unter Umständen nicht möglich. Falls eine Unterkellerung erfolgt, ist diese in wasserfester Ausführung („Weiße Wanne“) zu erstellen.</p> <p>Zu 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.</p>
Bodenschutz	<p>Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.</p> <p>Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.</p>
Artenschutz	<p>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.</p> <p>Bei Rodungen von Gehölzen und Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.</p>
Archäologische Funde	<p>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) gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.</p> <p>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.</p>
Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grund-	<p>Die Anfahrt von 14t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den</p>

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

stücken und Zufahrten

entsprechenden Grundstück-stellen mindestens 3,50m breite und 3,50m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

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.

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

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

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.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim die Örtlichen Bauvorschriften am 07.07.2020 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 07.07.2020 und umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. **38/4, 41/7, 41/8** sowie Teilflächen der Flurstücksnummern **41, 41/10, 42/3, 168/1** der Gemarkung **Eichenberg** und hat eine Größe von ca. **0,62ha**. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzungen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom 07.07.2020.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: § 4 geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Präambel

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Textteil mit Begründung und die Planzeichnung in der Fassung vom 07.07.2020 dem Gemeinderatsbeschluss vom 07.07.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Berkheim, den __. __. ____

Bürgermeister Walter Puza

Inkrafttreten

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

Gemeinde Berkheim, den __. __. ____

Bürgermeister Walter Puza

2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Dachgestaltung

SD

Zulässige Dachformen: SD

Es sind folgende Dachformen auf den Hauptgebäuden zulässig: SD (Satteldach).

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten, untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebengebäude dürfen andere Dachformen haben.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

DN= 20-45°

Zulässige Dachneigung: 20-45°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten, untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebengebäude dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben.

Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in roten bzw. rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.

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

Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig (§ 74 Abs. 1 LBO):

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30% der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25m.
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50m.

Dachaufbauten

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

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch „stehende Gaube“ genannt) oder als Schleppegaupe (letztere zulässig bei einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 35°).
- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 3,00m.
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25m.
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50m.

Solartechnische Anlagen Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 0,50m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Blendwirkungen (z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen) sind auszuschließen.

2.2 Gestaltung unbebaute Fläche, Einfriedungen, Stellplätze

Bodenmodellierung in den Grundstücken Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße zugelassen.

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

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

Entlang von Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Böschungen mit Neigungen von 1:1,5 oder flacher und einer maximalen Höhe von 1,00m erlaubt. Stützmauern durch Aufschüttungen gegenüber Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen – mit Ausnahme bei Garagenzufahrten – sind entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb eines 0,50m breiten Streifens nicht zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind mit Böschungen abzufangen.

Bodenversiegelung Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z. B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung	Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene mindestens 30cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten.
Vorgärten	Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Zusammenhängende Steingärten sind unzulässig.
Einfriedungen	<p>Einfriedungen zum öffentlichen und privaten Straßenraum sind nur als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig.</p> <p>Einfriedungen zwischen den privaten Grenzen der einzelnen Baugrundstücke werden nach dem Nachbarrecht geregelt.</p> <p>Sichtschutzmatten, Gabionenzäune oder Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.</p> <p>An Kreuzungsbereichen dürfen dauerhafte Sichthindernisse – einschl. Sträucher, Hecken und Einfriedungen – eine Höhe von 0,90m über Fahrbahn nicht überschreiten.</p>
Stellplätze	<p>Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00m einzuhalten; diese darf nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche (§ 74 Abs.2 LBO).</p> <p>Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.</p>

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Berkheim plant im Ortsteil Eichenberg die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Rottalstraße Süd“ nach § 13b BauGB zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Das Baugebiet stellt eine Ortsabrundung (Arrondierung) der bestehenden Wohnbebauung an der Rottalstraße im Ortsteil Eichenberg dar.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird bereits aus der 2. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des GVV Illertal ersichtlich. Der Gemeinde Berkheim liegen mittlerweile über 90 dokumentierte Ansiedlungswünsche vor (Stand 2018), für die die Gemeinde Wohnbauflächen schaffen möchte. Eine Entwicklung im Innenbereich ist derzeit nur punktuell möglich und spielt sich überwiegend im Privaten ab. Die Gemeinde hat derzeit keinen Zugriff auf größere bzw. zusammenhängende Flächen/Grundstücke innerorts. Weder im Hauptort, noch in den Teilorten.

Die Gemeinde strebt mit ihrer Siedlungspolitik an, dass gerade in den Ortsteilen Wohnraum für den Bedarf der hier lebenden Bevölkerung gedeckt werden kann, um das Sozialgefüge, die Identifikation und das Dorfleben somit aufrechterhalten und weiterentwickeln zu können. Durch die gegenständliche Bauleitplanung sollen maßgeblich für die Eichenberger Bürger die Möglichkeit geschaffen werden im Ortsteil bauen und leben zu können.

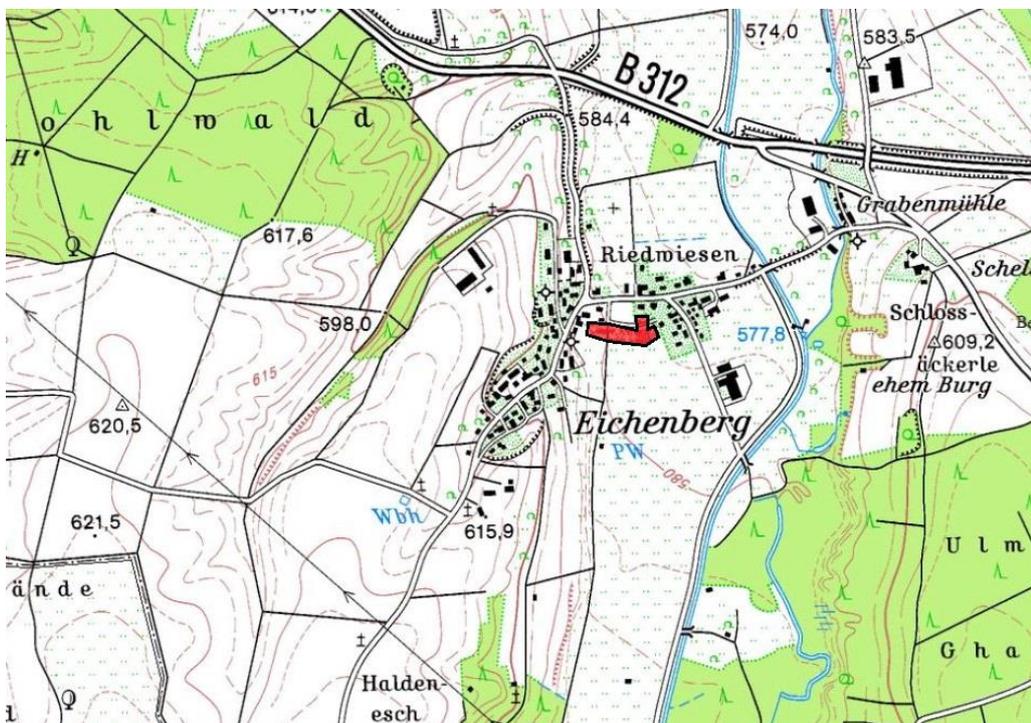


Abbildung 1: Übersichtslageplan BP „Rottalstraße Süd“ (ohne Maßstab)

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Rottalstraße Süd“ 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 10.000m², 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB 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“.

Im Rahmen der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller soll die Gemeinde Berkheim hinsichtlich der Raumstruktur als „Siedlungsbereich“ ausgewiesen werden. „Die Siedlungstätigkeit in der Region soll sich vorrangig in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann.“ (B III 2)

Das Plangebiet selbst liegt mit der Gesamtfortschreibung des Regionalplans nunmehr in einem Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG) – PS B I 5.

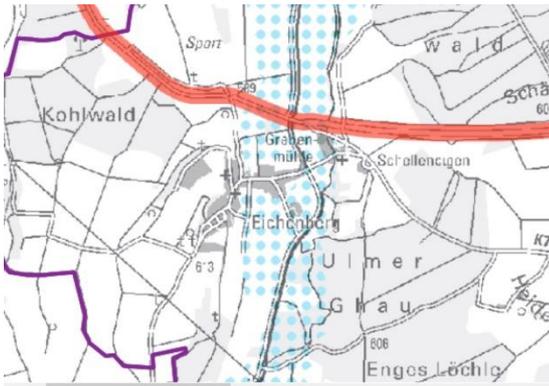
Planungsrechtliche Vorgaben

Abbildung 2: Auszug der Raumnutzungskarte des Regionalplans Donau-Iller (ohne Maßstab)

„Dem vorbeugenden Hochwasserschutz kommt in den Vorbehaltsgebieten ein besonderes Gewicht gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zu. Sie sollen insbesondere von Bauflächen, Baugebieten und baulichen Anlagen freigehalten werden. Sofern die Siedlungsentwicklung in den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz und sonstigen Überschwemmungsbereichen, überschwemmunggefährdeten Bereichen oder Hochwasserentstehungsgebieten unvermeidbar ist, soll durch eine vorsorgende, an die Naturgefahrensituation angepasste Bauweise das Schadenspotenzial minimiert werden“

Der gesamte bebaute Talbereich von Eichenberg befindet sich in dieser geplanten Vorrangfläche, welche sich entlang des gesamten Rottales erstreckt. Durch die reduzierte GRZ (0,35), die Festsetzung dass Stellplätze und Hofräume ausschließlich in wasserdurchlässiger Form errichtet werden dürfen, sowie die Hinweise zu Starkregen und Hangwasser wird darauf geachtet, dass durch die Bebauung das großräumige Hochwasserrisiko des Rottales durch das gegenständliche Vorhaben nicht maßgeblich verändert wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Illertal, dem neben der Gemeinde Berkheim auch die Gemeinden Kirchdorf/Iller, Kirchberg/Iller, Dettingen und Erolzheim angehören, hat im Januar 2019 die 2. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan festgestellt.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Grünland sowie gemischte Bauflächen dar. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist die Abrundung des Ortsrandes an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll und vertretbar.

Im Bereich des Bauplatzes „2“ verläuft von Süd nach Nord eine 20kV-Freileitung.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Westen und Osten Mischbauflächen, im Norden ein sporadisch genutzter Bolzplatz sowie im Süden überwiegend Grünland.

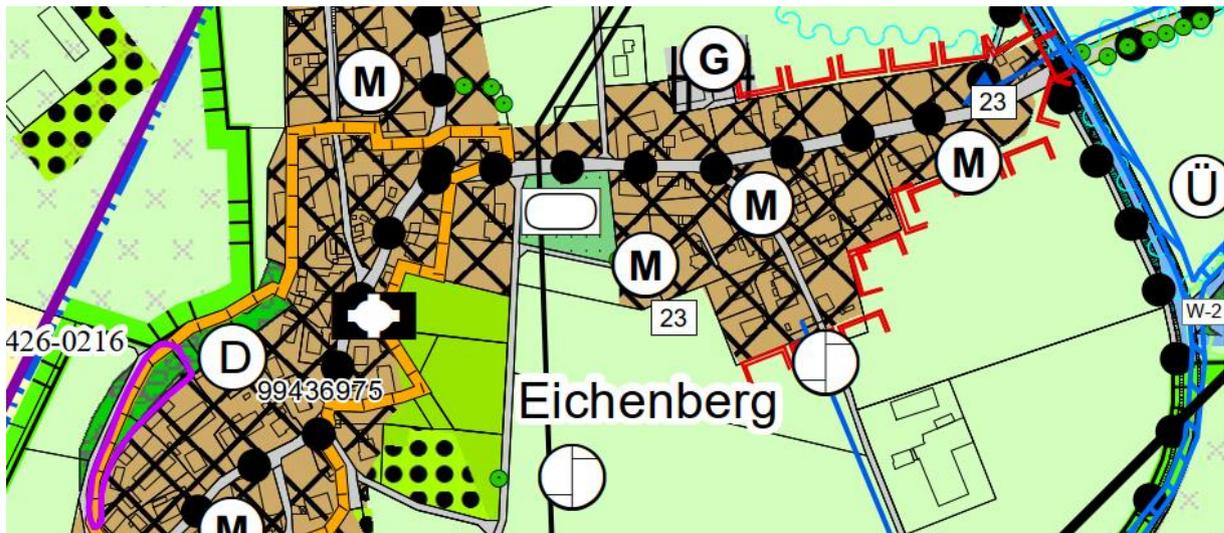
Das Baugebiet

Abbildung 3: Auszug FNP-Fortschreibung III – 2. Änderung (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV II-tertal; ohne Maßstab)

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 Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Eichenberg der Gemeinde Berkheim (südlich der Rottalstraße) und hat eine Größe von ca. 0,62ha. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 38/4, 41/7, 41/8 vollständig und Teilflächen der Flurstücke 41, 42/3, 168/1. Im Norden grenzt das Plangebiet an einen Bolzplatz an und ist im Osten sowie Westen von Wohnbebauung umgeben. Südlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet selbst wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Plangebiet gibt es keinen nennenswerten Bewuchs bzw. Gehölzbestand.

Das Vorhabensgebiet liegt weitestgehend ebenerdig auf ca. 580m ü. NHN. Im westlichen Teilbereich steigt das Gelände zum innerörtlichen Bereich hin an.

Blickbezüge vom Plangebiet bestehen zu den umliegenden Bebauungen, insbesondere der auf der Westseite, die erhöht auf einer Hangkante liegt. Hier ist insbesondere der Blickbezug zur Kapelle im Südwesten an der Sankt-Martin-Straße zu erwähnen. Diese Blickbeziehung wird für das Plangebiet und die Umgebungsbebauung bei Durchführung des Vorhabens allerdings aufgrund der erhöhten Lage der Kapelle nicht verloren gehen. Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen sind durch das Vorhaben als marginal zu bewerten.

4.2 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-
reich von Holozänen Auensedimenten und Niedermoorablagerungen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rech-
nen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen
führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkei-
ten oder Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durch-
geführt. Bei etwaigen geotechnischen Fragen zur Gründung und Statik im Zuge der weiteren Planun-
gen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und
Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objekt-
bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingeni-
eurbüro empfohlen.

Erfahrungswerte zeigen, dass das Grundwasser im Gebiet teilweise relativ hoch ansteht. Aufgrund
der Grundwassernähe zur Oberfläche ist ggf. keine Unterkellerung der Gebäude möglich.

Niederschlagswasser ist vorrangig über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb
des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbe-
grünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes
M 153 sowie A 138 zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlags- und Oberflächenwas-
ser im Baugebiet ist nach Erfahrungswerten der näheren Umgebung als relativ gering einzustufen.
Bei Bedarf kann überschüssiges Wasser in das kommunale Trennsystem eingeleitet werden.

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser
aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszu-
schließen. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Was-
ser (z. B. Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflut-
ungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetter-
ereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeichen möglich.
Von den Bauherren sind daher im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versicke-
rung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (wasserdichte Keller, Lichtschächte, Kellerab-
gänge, Türen und Fenster; ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite und Garageneinfahrten usw.).
Bereits bei der Planung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist darauf zu achten, dass diese so aus-
zubilden sind, dass Überflutungen von bspw. Kellern vermieden werden. Zur Sicherheit vor Wasser-
gefahren werden entsprechende Festsetzungen getroffen, sodass das Erdgeschoss von Gebäuden
über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen wird.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlas-
tenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der

Das Baugebiet

Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

4.4 Bau- und Bodendenkmäler

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

Sollten bei Erdarbeiten Funde (bspw. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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.

4.5 Erschließung und ÖPNV

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Rottalstraße im Norden und wird im Süden über einen Feldweg zusätzlich ansteuerbar sein.

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

4.6 Immissionen

Landwirtschaftliche Nutzung

Die im Süden 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 Baugebietes führen bzw. dass etwaige landwirtschaftlich bedingte Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

Bolzplatz

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Bolzplatz, der unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließt. Der vom Bolzplatz ausgehende Lärm findet sporadisch und zu Zeiten statt, wenn kein erhöhtes Ruhebedürfnis besteht. Beeinträchtigungen diesbezüglich sind daher nicht zu erwarten.

5 Städtebauliches Konzept

Wie unter dem Punkt Planungsanlass bereits ausgeführt wird, möchte die Gemeinde Berkheim zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes Eichenberger Bürger an Wohnbauflächen im gegenständlichen Plangebiet Bauflächen für ca. 6 freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäuser ausweisen.

Grundsätzlich strebt die Gemeinde im Ortsteil Eichenberg mittel- bis langfristig kein großflächiges Siedlungswachstum an, sondern versucht über Nachverdichtungen, Innenentwicklungen und kleinflächige Außenentwicklungen den Wohnflächenbedarf bedarfsgerecht zu decken. Das Plangebiet liegt am Übergangsbereich zwischen dem „oberen“ (Hangkante) und dem „unteren“ (Talraum) Ort. Der nördliche Anschluss ist bereits durchgängig bebaut. Vor diesem Hintergrund fungiert das Plangebiet, welches im Osten und Westen von Wohnbebauung umgeben ist, an dieser Stelle als Lückenschluss bzw. Arrondierung des Siedlungsandes von Eichenberg.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften soll die Bebauung des geplanten Gebietes so gesteuert werden, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonisieren.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient somit vorwiegend dem Wohnen. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind damit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen erfolgen aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen im Plangebiet und dessen Umgriff und sind daher mit der Entwicklung dieses Wohngebietes nicht vereinbar. Für diese Nutzungen sind im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte vorhanden bzw. liegen die entsprechenden Einrichtungen bereits in ausreichendem Umfang vor. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes setzt dabei die überwiegend allgemeine Wohnnutzung im Umfeld (Umgebungsbebauung) fort und stärkt diese zugleich. Überdies wird das Beeinträchtigungspotential der Planung durch die Berücksichtigung bzw. Rücksichtnahme der Umgebungsbebauung minimiert.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 festgesetzt und liegt somit unterhalb der zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 17 BauNVO. Die GRZ orientiert sich an der Umgebungsbebauung und behält somit den ortstypischen Dichtewert bei. Die Versiegelung soll auf das notwendige Minimum reduziert werden, insbesondere auch um den Wasserrückhalt und das Abflussverhalten bei Starkregenereignissen nicht nachteilig zu beeinträchtigen.

Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50% überschritten werden. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl für die besagten Anlagen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Vorkehrung geschaffen, den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen zu verlagern.

Wand- und Firsthöhe

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in das Gelände einzubinden und andererseits ein homogenes Ortsbild im inneren Gefüge des Baugebietes zu schaffen, die die Umgebungsbebauung miteinbezieht. Durch Reglementierungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen. Hierzu werden Festsetzungen zur maximalen Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) und eine darauf bezogene Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) getroffen. Die FOK orientiert sich an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen. Mit der FOK soll vorrangig vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden, weswegen eine festgelegte Höhe über Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt wird. Von der Fertigfußbodenoberkante ausgehend wird eine für das gesamte Plangebiet einheitliche maximale Firsthöhe von 9,00m festgesetzt. Die Wandhöhen werden mit einem Höchstmaß von 6,20m festgesetzt. Ziel ist es, die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung zu übernehmen und gleichzeitig die Möglichkeit zu geben adäquate Baukörper entwickeln zu können. Die Begrenzung der Firstrichtung nach oben dient neben der Steuerung einer gewünschten Entwicklung am Ortsrand auch dazu, keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung (Sichtbezüge, Verschattung etc.) der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung zu verursachen.

Fertigfußbodenoberkante (FOK)

Durch die Festsetzung einer FOK soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene, weitestgehend ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge durch Auffüllungen zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden und zugleich einer Hochwasserfreilegung der Gebäude im Falle eines Starkregenereignisses gewährleistet werden kann. Die FOK wird sowohl für das Wohngebäude als auch für Garagen bzw. Carports festgesetzt.

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes soll 0,30m über 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

Festsetzungskonzept

mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier +0,30m) ergibt die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise festgesetzt; die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten. Dabei sind gemäß den Festsetzungen Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit den Doppelhäusern soll die Möglichkeit geschaffen werden auch dichtere Bebauungsformen realisieren zu können.

Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 5 Abs. 6 LBO, d. h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z. B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker etc.) außer Betracht bleiben, zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass neben der gewünschten städtebaulichen Grundstruktur die untergeordneten Bauteile und Nebenanlagen etwas flexibler angeordnet werden können. Lediglich im Bereich der Privaten Grünfläche entlang des südlichen Ortsrandes sind keinerlei bauliche Anlagen (Ausnahme Einfriedungen) zulässig, um das Erscheinungsbild des Ortsrandes nicht zu beeinträchtigen und keine ökologischen Barrieren zu schaffen.

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.

6.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Der Geltungsbereich liegt südlich und unmittelbar im Anschluss an die Rottalstraße im Ortsteil Eichenberg.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die bestehende Straße Rottalstraße, die in mittelbarer Weiterführung eine Anbindung an die B 312 besitzt. Mittels der B 312 besteht eine grundlegende Anbindung zur A 7, die in nur wenigen Autominuten erreichbar ist. Somit ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Die innere Erschließung wird durch die Rottalstraße erfolgen. Von dieser Straße wird ein Privatweg (4,00m Breite) die geplanten Wohngebäude im östlichen Teilbereich erschließen.

6.5 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist für eine möglichst durchgängige Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen zu sorgen, die die Aufenthaltsqualität des Wohnquartiers einerseits anhebt und andererseits die Einbindung der Bebauung in das freiräumliche Umfeld ermöglicht.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung der privaten Bauparzellen mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (Pflanzenliste gem. Ziff. 3.2) vor. Auf jeder Grundstücksfläche ist die eingezeichnete Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Mindestens ein Baum I oder II. Ordnung pro Grundstück ist dabei straßenbegleitend anzupflanzen. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die genaue Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel.

Die Eingrünung des Plangebietes erfolgt über eine private Grünfläche (5,00m Breite), die mit heimischen Obstbäumen (Hochstämme) zu bepflanzen ist (Anzahl siehe Planzeichnung). Diese Fläche ist zudem von jeglicher Bebauung freizuhalten. Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen auf mindestens 25% der Fläche soll ein durchgängiger, naturnaher und dorftypischer Ortsrand mit Streuobstbeständen entwickelt werden. Die historisch gewachsenen Eingrünungsstrukturen im Bereich der Hangkante/Rottal werden sollen mit diesem Grünkonzept aufgegriffen und weitergeführt werden.

In der Gesamtheit entsteht hierdurch eine ökologisch hochwertige und wirksame Ortsrandeingrünung, die ebenso die städtebaulichen Anforderungen eines Ortsrandes erfüllt. Durch die lockere Durchgrünung wird zusätzlich der Schlagschatten reduziert, der ansonsten durch eine durchgehende Hecke als Eingrünung entstehen würde. Insgesamt wirkt sich die geplante Ortsrandeingrünung neben ihrer ökologischen Wertigkeit somit positiv auf die Belichtung der Grundstücke aus und die Wohnverhältnisse werden sichtlich aufgewertet.

Als neuer Ortseingang und „Eingangstor“ an dieser Stelle (Rottalstraße) sollen zwei Baumpflanzungen vorgenommen werden, die den Siedlungskörper mit dem freiräumlichen Umfeld verbindet und visuell den Beginn der Bebauung in Eichenberg darstellen sollen.

7 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

7.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 20-45°. Zielsetzung ist – auch in Bezug auf die umgebende Bebauung – eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten bzw. den baulichen Charakter von Eichenberg mit den dörflichen Strukturen zu bewahren. Die festgesetzten Dachformen sollen ein insgesamt einheitliches und homogenes Bild ergeben. Die Festsetzung von Satteldächern als einzig zulässige Dachform wird einheitlich für einsehbare und ortsbildprägende Baugebiete in Ortsrandlage in der gesamten Gemarkung Berkheim und damit auch in allen Ortsteilen vorgenommen.

Von einer Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde hierbei zugunsten einer etwas freieren Anordnung der Gebäude durch die Bauwerber abgesehen; dies wird in Eichenberg mit teilweise wechselnden Firstrichtungen im Umfeld als dorfgerecht und für vertretbar erachtet. Somit ist auch eine wirtschaftliche Nutzung von Sonnenenergie möglich.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Anbauten, untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebengebäude

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen und -neigungen aufweisen.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) roten bzw. rotbraunen, grauen 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 Aufständerrungen) und mit min. 0,50m Abstand zu den Dachrändern zulässig.

7.2 Weitere Örtliche Bauvorschriften

Bodenmodellierung

Um ein gesamtheitliches und harmonisches Bild des Plangebietes zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes reglementiert. So sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße zugelassen. Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt (§ 74 Abs. 3 LBO). Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind zulässig. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild des Quartiers nicht durch Stützmauern und/oder Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert wird. Zudem soll der natürliche Wasserabfluss nicht durch künstliche Aufschüttungen verändert / beeinträchtigt werden.

Bodenversiegelung

Um die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken, sind Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Innere Erschließungs- und Gartenwege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene mindestens 30cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten.

Naturschutzfachliche Belange

Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlags- und Oberflächenwasser im Baugebiet ist nach Erfahrungswerten als relativ gering einzustufen. Bei Bedarf kann überschüssiges Wasser in das kommunale Trennsystem eingeleitet werden.

Vorgärten

Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) haben eine geringe ökologische Wirksamkeit und sind in Eichenberg nicht ortstypisch, weswegen diese im Bereich der Vorgärten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z. B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen wieder ab. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. Zum öffentlichen und privaten Straßenraum hin sind nur bestimmte 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 0,90m über Fahrbahn nicht überschreiten.

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

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. 5,00m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

8 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Rottalstraße Süd“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen ist jedoch nicht erforderlich.

Naturschutzfachliche Belange

Das Gelände befindet sich auf einer Höhe von ca. 580 m ü. NHN und liegt im Talbereich der Rot. Gewässer sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar südlich an die Bestandsbebauung entlang der „Rottalstraße“ und „Austraße“ an. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine sehr kleine Gehölzgruppe. Ein größerer Baum steht knapp außerhalb des Projektgebietes. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland und im Westen als Weide genutzt. Zudem verläuft nördlich in einer Entfernung von ca. 300m die Bundesstraße 312. Das Plangebiet befindet sich in einem ländlichen, landwirtschaftlich geprägten Kontext mit landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld.

Mensch

Das Plangebiet schließt direkt nördlich an den Sportplatz Eichenberg mit Bolzplatz, Spielplatz und einem kleinen Wirtschaftsgebäude mit integrierter Bushaltestelle, an. Der Erholungswert innerhalb des Plangebietes selbst ist aufgrund seiner Kleinräumigkeit und seiner landwirtschaftlichen Prägung gering. Der bestehende Weg in Richtung Süden eignet sich für Spaziergänger. Diese Funktion wird durch die vorliegende Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Im südlichen Ortsgebiet von Eichenberg liegt ein als Erholungswald Stufe 1b ausgewiesener Waldbereich. Rund um die Siedlung verteilt befinden sich weitere als 1b und vor allem als 2 eingestufte Erholungswälder. Erholungswälder sind Waldflächen mit besonderer Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung. Stufe 2 umfasst dabei Wälder mit relativ großer Bedeutung, Stufe 1b mit großer Bedeutung für die Erholung.

Beeinträchtigungen der Wohnfunktion für umliegende Wohnbebauungen sind nur während der Bauphase durch Lärm- und Staubemissionen zu erwarten, nicht jedoch aufgrund des (dauerhaften) Verlustes von Erholungsräumen. Da die übergeordnete Erschließung von bereits bestehenden Straßen (Rottalstraße) erfolgt, sind keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten.

Von der etwa 300m nördlich verlaufenden Bundesstraße 312 können gewisse Lärmemissionen auf das Projektgebiet einwirken.

Grundsätzlich ist aufgrund der Lage im ländlichen Kontext von den üblichen Schall-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft auszugehen.

Blickbezüge vom Plangebiet bestehen zu den umliegenden Bebauungen, insbesondere der auf der Westseite, die erhöht auf einer Hangkante liegt (v. a. auch zur Kapelle im Südwesten an der Sankt-Martin-Straße). Nördlich an der Rottalstraße liegt ein ortsbildprägendes Haus, zu dem von den östlichen Bereichen des Geltungsbereichs Blickbeziehungen bestehen. Der größere landwirtschaftliche Betrieb südöstlich des Plangebiets dagegen ist lediglich von den westlichen Bereichen aus einsehbar. Im Osten wird die Blickbeziehung von der vorhandenen Bebauung unterbrochen.

In Richtung Süden reicht der Blick weit in das Rottal. Diese Blickbeziehung wird bei Durchführung des Vorhabens allerdings nur für wenige der vorhandenen Wohnhäuser eingeschränkt.

Naturschutzfachliche Belange

Birke wächst. Der mittige Geltungsbereich wird als Intensivgrünland genutzt und ist nördlich von einem Schotterweg und dem dahinter befindlichen Bolzplatz, an dessen östlichen Rand eine Eiche steht, begrenzt. Im Süden schließt weiteres Grünland an.

Auf dem nordöstlichen zum Geltungsbereich gehörigen Grundstück ist bereits ein Wohnhaus mit Garten vorhanden. Dieses liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Das Untersuchungsgebiet weist verschiedene Strukturen auf, die streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie potenziell als Lebensraum dienen können. Diese wurden Anfang 2020 durch eine Relevanzbegehung festgestellt. Im Bericht zur Relevanzuntersuchung (LARS consult, 2020) wird empfohlen, das Vorkommen von Brutvögeln und Zauneidechsen im Vorfeld durch vertiefende Untersuchungen zu klären.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung durchgeführt. Im Eingriffsbereich ist lediglich ein Brutpaar des Grünfinken vorhanden. Weitere Vogelarten wie Bachstelze, Hausrotschwanz, Stieglitz, Feldsperling und Bluthänfling wurden im Umfeld bei der Nahrungssuche erfasst, sind jedoch durch den Eingriff nicht betroffen. Feldlerchen oder andere Offenlandarten wurden im Umfeld nicht festgestellt. Bei Gehölzentfernungen sind die allgemeinen Schutzzeiten (1. März bis 30. September) einzuhalten.

Die als potenzielles Zauneidechsenhabitat erfasste Fläche ist aufgrund hoher und dichter Vegetation weniger geeignet, als zum Zeitpunkt der Relevanzprüfung eingeschätzt. Bei den 3 bisher durchgeführten Begehungen konnten keine Tiere nachgewiesen werden. Zur Sicherheit wird eine weitere Begehung im Herbst durchgeführt.

Grundsätzlich sind im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Rodungen von Gehölzen und Baufeldfreimachungen nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.

Die Wirkung einer Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der Gehölzbestände im Süden des Siedlungsgebiets auf potenziell vorkommende relevante Tierarten muss noch abschließend geklärt werden. Entsprechende Artnachweise machen möglicherweise die Ergreifung von zusätzlichen Artenschutzmaßnahmen notwendig. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

Boden und Fläche

Der Untersuchungsraum ist gemäß Bodenübersichtskarte 1:200.000 (Quelle: maps.lgrb-bw.de) den „Auengleyen“ sowie den „Parabraunerden aus Löss und Lösslehm“ zuzuordnen. Für die landwirtschaftliche Nutzfläche im Untersuchungsgebiet liegt eine mittlere Ertragsfunktion vor. Teilweise sind die Flächen aufgrund des verhältnismäßig hoch anstehenden Grundwassers nur zur Grünlandnutzung geeignet. Die Böden weisen zwar einen hohen Lehmgehalt auf, jedoch ist die Filter- und Pufferfunktion aufgrund der Grundwassernähe als gering zu bewerten. Eine gewisse Vorbelastung der Böden

Naturschutzfachliche Belange

besteht infolge der landwirtschaftlichen Nutzung (Eintrag von Nährstoffen, Verdichtung von Böden). Im östlichen Teil des Planungsraums liegen stark grundwasserbeeinflusste Böden mit Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation.

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen („Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Bei den Schutzgütern Boden/Fläche ergeben sich im Zuge des neu ausgewiesenen Wohngebiets unvermeidliche, projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung und Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes sowie durch die Festlegung einer entsprechenden Grundflächenzahl (GRZ maximal 0,35) gering gehalten wird.

Wasser

Der Untersuchungsraum ist im Westteil der hydrogeologischen Einheit „übrige Molasse (GWG)“ und im Ostteil den „fluvioglazialen Kiesen und Sanden im Alpenvorland (GWL)“ zuzuordnen. Das bedeutet, dass es sich um ergiebige Porengrundwasserleiter handelt. Die übergeordnete Grundwasserfließrichtung wird analog zum Verlauf der Rot erwartet und damit vermutlich Richtung Norden verlaufen. Im östlichen Teil des Planungsraums herrscht ein geringer Grundwasserflurabstand. Detailliertere Informationen zur Grundwasserqualität liegen derzeit nicht vor.

Stillgewässer kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Etwa 350m östlich des Projektgebietes verläuft die Rot. Dort liegt gemäß Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet vor, das das Plangebiet allerdings nicht betrifft.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet liegt westlich des Projektgebietes in etwa 500m Entfernung.

Das Bauvorhaben könnte sich in erster Linie durch eine verringerte Versickerungsfähigkeit infolge der Versiegelung bzw. Überbauung auswirken. Allerdings wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der privaten Grundstücke flächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen. Die Grundwasserneubildungsrate verschlechtert sich daher nicht maßgeblich. Erhebliche negative Auswirkungen auf Fließgewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind aufgrund der grundsätzlichen Standortgegebenheiten und Entfernungen zum Projektgebiet auszuschließen.

Laut Bericht zu den Starkregen Gefahrenkarten Berkheim (Herzog + Partner, 2020) sind bei einem Starkregenereignis in Eichenberg vor allem die Ortslage südlich der Rottalstraße betroffen. Die Wassertiefen sind hier hoch, da die Rottalstraße höher liegt und das Wasser nicht gut abfließen kann. Insbesondere in den dem Hang zugeneigten westlichen Grundstücksbereichen sind von den Bauherren

Naturschutzfachliche Belange

im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw., vgl. Kap. 3.2). Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist ggf. keine Unterkellerung der Gebäude möglich.

Klima und Luft

Großräumig betrachtet liegt der Untersuchungsraum der naturräumlichen Gliederung nach in den Donau-Iller-Lech-Platten. Die überregionale Klimasituation im Plangebiet ist im Wesentlichen von den für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlagen geprägt, die im Voralpenland durch die stauende Wirkung der Alpen verändert werden. Hierdurch kommt es zu einer messbaren Erhöhung der Niederschläge. Das in ca. 10km Entfernung südöstlich gelegene Memmingen hat ein gemäßigt warmes Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt hier bei 7,6°C, der durchschnittliche Jahresniederschlag bei 943 mm. Juni ist hier der niederschlagreichste Monat, Februar der Monat mit den geringsten Niederschlägen. Der wärmste Monat ist Juli, der kälteste Januar.

Das Schutzgut Klima/Luft ist vom Vorhaben nur insofern betroffen, dass die im Projektgebiet gelegenen Wiesenflächen zukünftig nicht mehr als Kaltluftentstehungsflächen zur Verfügung stehen werden. Aufgrund der relativ geringen Fläche und der Eignung der umgebenden Äcker und Wiesen als Kaltluftproduzenten ist die landwirtschaftliche Nutzfläche im Plangebiet jedoch kein unverzichtbarer Produzent von Kalt- bzw. Frischluft für die angrenzenden Ortsbereiche.

Es ergeben sich baubedingte Emissionen, die jedoch zeitlich beschränkt und nicht erheblich sind. Anschließend sind aufgrund der Wohnnutzung keine erheblichen, zusätzlichen Emissionen durch Verkehr oder die Wohnanlagen und deren Bewohner zu erwarten. Durch die grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzung von mehreren Einzelbäumen, Ortsrandeingrünung) und den relativ geringen Versiegelungsgrad soll der Eingriff insgesamt soweit als möglich minimiert werden.

Kulturelles Erbe und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten archäologische 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) 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.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine kleine Kirche/Kapelle („Käppale Eichenberg“), die allerdings durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Projektgebietes sind nicht als Sachgut einzustufen. Die mittig von Nord nach Süd durch das Plangebiet verlaufende Mittelspannungsleitung bleibt in ihrem Bestand erhalten.

Erschließung

Landschaft

Das Plangebiet ist aufgrund der topographischen Situation besonders aus Richtung Süden und der Straße im Südosten relativ gut einsehbar. Im Norden, Osten und Westen wird die Einsehbarkeit dagegen durch die vorhandene Bebauung etwas reduziert. Insgesamt liegt aufgrund der landwirtschaftlich recht intensiv genutzten Flächen und den nur sehr kleinflächigen Gehölzbeständen keine besonders hochwertige Bestandssituation hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild vor.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind folglich relativ gering, da einerseits keine höherwertigen Bereiche betroffen sind und es andererseits ein ausdrückliches Ziel der gegenständlichen Planung ist, eine landschafts- und ortsbildgerechte Bebauung des Geländes zu erreichen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der geplanten ergänzenden Wohnbebauung und der Einpassung der Flächen in den bestehenden Ortsrand ergeben sich daher beim Landschaftsbild durch die Umsetzung der Planung grundsätzlich keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Dazu trägt auch das grünordnerische Konzept (Durchgrünung der privaten Parzellen mit einheimischen Laub- und Obstbaumpflanzungen, Eingrünung durch Entwicklung eines durchgängigen, naturnahen Ortsrandes mit Streuobstbeständen, Gestaltung des Ortseingangs durch zwei Baumpflanzungen) bei.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet erscheinen die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Geltungsbereich demnach als nicht erheblich. Unabhängig davon sind im vorangegangenen Kapitel entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert, um gegebenenfalls (bei Bedarf) im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen zu ergreifen.

9 Erschließung

Wasser und Abwasser

Das Baugebiet wird an das Wasserver- und -entsorgungsnetz der Gemeinde Berkheim angeschlossen. Schmutzwasser ist grundsätzlich und vollständig an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

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. Die Müllabfuhr erfolgt an der Rottalstraße.

Erschließung

Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.