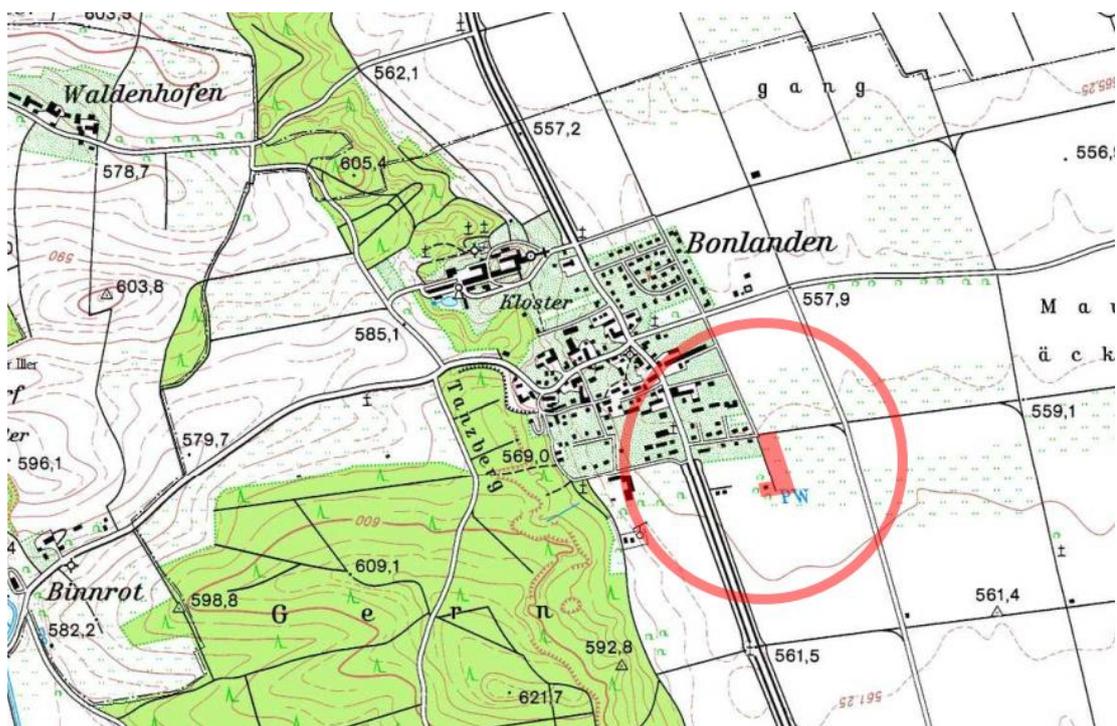


Gemeinde Berkheim

## Bebauungsplan mit Grünordnung "Bonlanden Süd III"

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



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Bonlanden Süd III"

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1  
88450 Berkheim

Telefon: 08395 9406 0

Telefax: 08395 9406 22

E-Mail: [info@gemeinde-berkheim.de](mailto:info@gemeinde-berkheim.de)

Web: [www.gemeinde-berkheim.de](http://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](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Cassian Behr - M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie

Memmingen, den 07.07.2020

---

*Simone Knupfer  
Dipl. Geographin*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach Baugesetzbuch</b>	<b>5</b>
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	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
2.7	Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen	10
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
3.1	Planzeichen	11
3.2	Weitere Hinweise durch Text	12
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>16</b>
1	Präambel	16
2	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	18
2.1	Dachgestaltung	18
2.2	Gestaltung unbebaute Fläche, Einfriedungen, Stellplätze	19
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>21</b>
1	Planungsanlass	21
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB	22
3	Planungsrechtliche Vorgaben	23
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	23
3.2	Flächennutzungsplan	23
4	Das Baugebiet	24
4.1	Lage, Größe, Nutzung und Topografie	24
4.2	Geologie, Grund- und Niederschlagswasser	24
4.3	Altlasten	25
4.4	Bau- und Bodendenkmale	25

---

<b>4.5</b>	<b>Erschließung und ÖNPV</b>	<b>26</b>
<b>4.6</b>	<b>Immissionen</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>27</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der Baulichen Nutzung</b>	<b>27</b>
<b>6.2</b>	<b>Maß der Baulichen Nutzung</b>	<b>28</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>29</b>
<b>6.4</b>	<b>Verkehrsflächen und Erschließung</b>	<b>29</b>
<b>6.5</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>30</b>
<b>6.6</b>	<b>Weitere planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO</b>	<b>31</b>
<b>7.1</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>31</b>
<b>7.2</b>	<b>Weitere Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Naturschutzfachliche Belange</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Erschließung</b>	<b>39</b>

## 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 „**Bonlanden Süd III**“ in öffentlicher Sitzung am 07.07.2020 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 „**Bonlanden Süd III**“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. **1104, 1107/1** sowie Teilflächen der Flurstücksnummern **1101, 1101/1, 1102, 1103, 1108/1** der Gemarkung **Berkheim** und hat eine Größe von ca. **0,97ha**.

#### 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.

**Präambel**

---

- 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.
- 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 „**Bonlanden Süd III**“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 40), 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 „**Bonlanden Süd III**“ 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 „Bonlanden-Süd III“

### 2.1 Art der Baulichen Nutzung



**Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

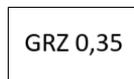
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(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.

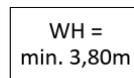
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2.2 Maß der Baulichen Nutzung



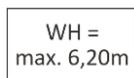
**Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,35**

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.



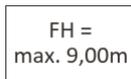
**Minimal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), hier: min. 3,80 m**

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



**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.

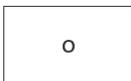
**FOK**

**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.

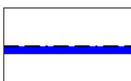
Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garagen und Carports ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Heimstraße) 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:

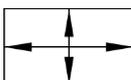
- untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Eine Ausnahme stellt die private Grünfläche zur Ortsrandeinschließung dar. Hier sind keine baulichen Anlagen zulässig.



**Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (DH)**

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



**Firstrichtung, wahlweise**

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist frei wählbar.

Abweichungen von bis zur 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehre oder auch Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.

## 2.4 Verkehrsflächen



### Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z. B. Schwarzdecke, Pflasterfläche etc.).

## 2.5 Grünordnung



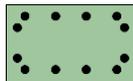
### Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün, Versickerung

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.). Pro Grundstück ist die Errichtung einer Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00m zulässig. Auf allen anderen Flächen sind extensive Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers herzustellen.



### Private Grünfläche (für Versickerung)

Ausführung als extensiver Wiesenstreifen zur Versickerung von Oberflächenwasser.



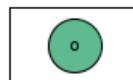
### Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung

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

Die Fläche ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff. 3.2) auf mindestens 25 % der Fläche soll ein durchgängiger, naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Anpflanzung gemäß Grundraster (siehe Planzeichnung).

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

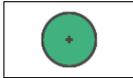


### Pflanzgebot für Laubbaum, Lage variabel

Je 450 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Davon ist mindestens ein Baum straßenbegleitend zu pflanzen.

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.

Der dargestellte Standort ist empfohlen; die genaue Lage auf dem Grundstück ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.



**Pflanzgebot für Laubbaum, Lage festgesetzt**

Entlang des südlichen Ortsrandes sind 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

Die Lage ist gem. Planzeichnung festgesetzt; geringfügige Verschiebung sind jedoch zulässig.

**2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

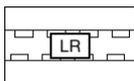
**Artenschutz, CEF-Maßnahme**

Im Gehölzbestand im Südwesten des Eingriffsbereichs wurde ein Feldsperling-Brutpaar erfasst. Sollten die Gehölze entfernt werden, ist ein Ausgleich in Form von 2 Nistkästen zu erbringen. Diese sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen.

Das Wasserfangsgebäude auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1104 soll im Zuge der späteren Wohnbebauung abgerissen werden. Der Abrisszeitpunkt ist aufgrund von potenziellen Vorkommen von Fledermäusen im Vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Hierzu ist rechtzeitig eine faunistische Kontrolle und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu veranlassen.

**2.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Wohneinheiten** Für Wohngebäude sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.



**Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Fläche**

Freifläche beidseitig der hier verlaufenden Gashochdruckleitung die offen gehalten werden muss („Leitungsrechtzone“). Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht zulässig. Beidseitig der Leitung wird ein Schutzstreifen von 3,00m festgesetzt (siehe Planzeichnung).

**Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**



**Änderungsbereich BP „Bonlanden Süd“**

Der Überlagerungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bonlanden Süd“ wird im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzung des gegenständlichen Bebauungsplanes „Bonlanden Süd III“ ersetzt.

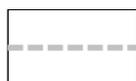
Alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bonlanden Süd“ werden im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Bonlanden Süd III“ vollständig ersetzt.

**3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

**3.1 Planzeichen**



**Abgrenzung rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bonlanden Süd“**



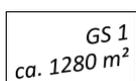
**Abgrenzung rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bonlanden Süd II“**



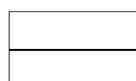
**Abgrenzung rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Am Unteropfinger Weg“**



**Grundstücksgrenze, Planung**



**Parzellennummer mit Flächengröße**



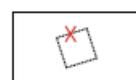
**Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)**



**Flurstücksnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)**



**Bestandsgebäude**



**Gebäude Bestand, zu entfernen**

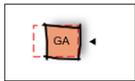
**Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**



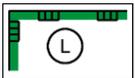
**Gasleitung, Bestand**



**Gebäude, Planung**



**Garage/Carport, Planung**



**Landschaftsschutzgebiet „Iller-Rottal“**



**Wasserschutzgebiet „Gesamt Illertal“, Schutzzone III B**

**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

**Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**


---

**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 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.

**Starkregen**

Wild abfließendes Wasser ist v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr nicht auszuschließen. Im Rahmen der Bebauung sind von Bauherren 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 bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen.

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

**Geologie**

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

**Bodenschutz**

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der hu-

**Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**


---

mose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

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

**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 Rodungen von Gehölzen und Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.

**Archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Ansprechpartnerin ist Dr. Doris Schmid (Tel. 07071/ 757-2415 / E-Mail: [doris.schmid@rps.bwl.de](mailto:doris.schmid@rps.bwl.de)).

**Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten**

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 entsprechenden Grundstückstellen 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 Er-

**Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

---

schließungsmaßnahmen 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. **1104, 1107/1** sowie Teilflächen der Flurstücksnummern **1101, 1101/1, 1102, 1103, 1108/1** der Gemarkung **Berkheim** und hat eine Größe von ca. **0,97ha**. 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 Walther Puza

**Inkrafttreten**

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

Gemeinde Berkheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Walther Puza

## 2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

### 2.1 Dachgestaltung

SD/ZD/ vPD/W	<p><b>Zulässige Dachformen: SD, ZD, vPD, W</b></p> <p>Es sind folgende Dachformen auf den Hauptgebäuden zulässig: SD (Satteldach), Zeltdach (ZD), versetztes Pultdach (vPD), Walmdach (W).</p> <p>Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten, untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebengebäude dürfen andere Dachformen haben.</p> <p>Dacheinschnitte sind unzulässig.</p>
DN= 20-45°	<p><b>Zulässige Dachneigung: 20-45°</b></p> <p>Mindest- und Maximalneigung in Grad.</p> <p>Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.</p> <p>Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten, untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebengebäude dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben.</p>
<b>Bedachung</b>	<p>Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in roten bzw. rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.</p> <p>Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt (§ 74 Abs.1 LBO).</p>
<b>Wiederkehre und Zwerchgiebel</b>	<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"> <li>- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30% der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).</li> <li>- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25m.</li> <li>- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50m.</li> <li>- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50m.</li> </ul>
<b>Dachaufbauten</b>	<p>Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig (§ 74 Abs. 1 LBO):</p>

- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch „stehende Gaube“ genannt) oder als SchlepPGAube (letztere zulässig bei einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 35°).
- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 3,00m.
- 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, Schotterterrassen, Drainpflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)**

---

<b>Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung</b>	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.
<b>Vorgärten</b>	Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Zusammenhängende Steingärten sind unzulässig.
<b>Einfriedungen</b>	<p>Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig.</p> <p>Sichtschutzmatten, Gabionenzäune oder Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind unzulässig.</p> <p>An Kreuzungsbereichen dürfen dauerhafte Sichthindernisse – einschl. Sträucher, Hecken und Einfriedungen – eine Höhe von 0,90m über Fahrbahn nicht überschreiten.</p>
<b>Stellplätze</b>	<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 Bonlanden die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Bonlanden Süd III“ nach § 13b BauGB zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet.

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 Bonlander Bürger die Möglichkeit geschaffen werden, im Ortsteil bauen und leben zu können.

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

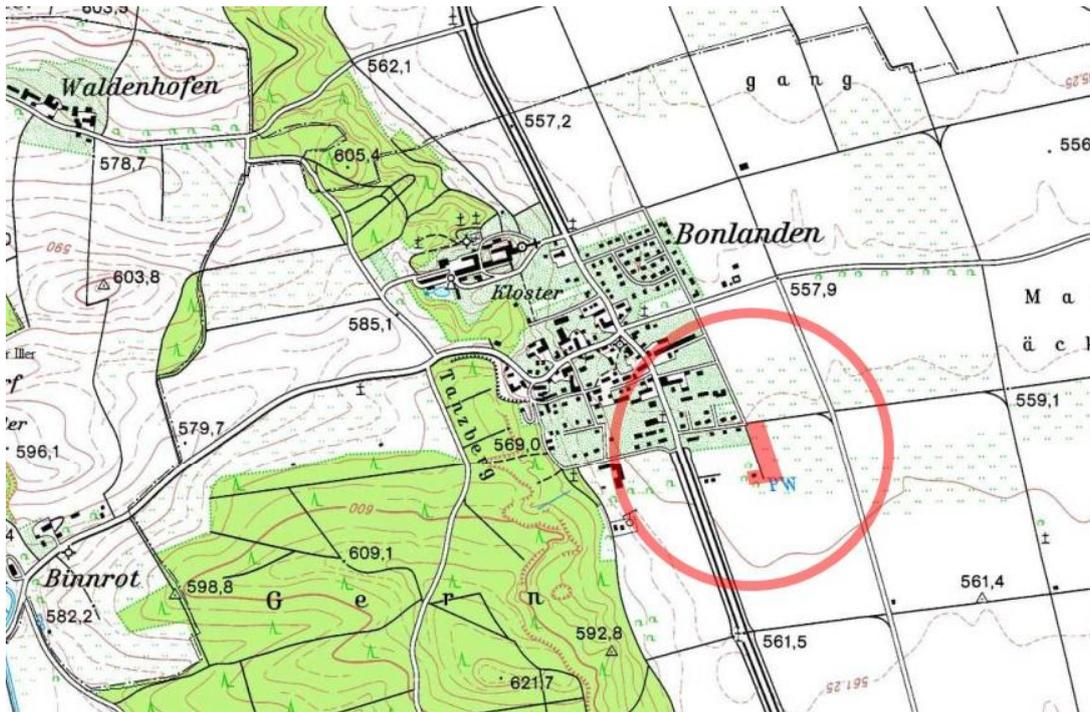


Abbildung 1: Übersichtslageplan BP „Bonlanden Süd III“ (ohne Maßstab)

## 2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bonlanden Süd III“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000m<sup>2</sup>, 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.

Mit dem Bebauungsplan „Bonlanden Süd II“ stehen insgesamt ca. 7.470m<sup>2</sup> an Wohnbauland (private Baugrundstücke) zur Verfügung. Mit einer max. GRZ in Höhe von 0,35 können so maximal ca. 2.614m<sup>2</sup> an Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Der Bebauungsplan „Bonlanden Süd III“ schafft insgesamt ca. 7.594m<sup>2</sup> an Wohnbauland (private Baugrundstücke). Hiervon wäre jedoch noch aufgrund der festgesetzten privaten Ortsrandeingrünung am östlichen Rand der privaten Baugrundstücke ein gewisser Flächenanteil abzuziehen, da dieser aufgrund seines Festsetzungscharakters für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Die max. GRZ in Höhe von 0,35 ergibt max. ca. 2.658m<sup>2</sup> an überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Addition der überbaubaren

## Planungsrechtliche Vorgaben

---

Grundfläche ergibt einen Wert in Höhe von ca. 5.272m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unterhalb der höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche von insgesamt 10.000m<sup>2</sup>. Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB ist damit im vorliegenden Fall erfüllt.

### 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).

Eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung entspricht somit den übergeordneten planerischen Vorgaben.

Zum konkreten Standort gibt es keine regionalplanerischen/fachlichen Vorgaben, welche diesem entgegenstehen würden.

#### 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.

## Das Baugebiet



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

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Ackerbau dar. Das Flurstück 1104 wird mit Gehölzbeständen dargestellt. Im Südwesten befindet sich ein Handwerksbetrieb, der planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist die Abrundung des Ortsrandes an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Westen Wohnbauflächen. Im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

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 (Fl.Nr. 1104).

## 4 Das Baugebiet

### 4.1 Lage, Größe, Nutzung und Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Bonlanden der Gemeinde Berkheim und hat eine Größe von ca. 0,97ha. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1104, 1107/1 vollständig und Teilflächen der Flurstücke 1101, 1101/1, 1102, 1103, 1108/1. Das Plangebiet grenzt im Osten an bestehende Wohnbebauung an (Bonlanden Süd und Bonlanden Süd II) und führt die Wohnbebauung in diesem Bereich fort. Östlich und südlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Plangebiet selbst wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Plangebiet befinden sich im Südwesten auf Flurstück 1104 Gehölzbestände.

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

Das Vorhabensgebiet liegt weitestgehend ebenerdig auf ca. 569m ü. NHN.

### 4.2 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Rheingletscher-Niederterrassenschottern sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten.

## Das Baugebiet

---

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Verwitterungs- und Umlagerungssedimente ist zu rechnen.

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten oder Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Niederschlagswasser ist vorrangig über eine bewachsene 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. Das Wasser aus öffentlicher Verkehrsflächen soll oberflächlich über einen 3,00m breiten Grünstreifen (straßenbegleitend zur Heimstraße) versickert werden.

Die Gemeinde Berkheim plant zum Zeitpunkt der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans ein Starkregenrisikomanagementkonzept. Die in diesem Zuge erarbeiteten, vorläufigen Starkregengefahrenkarten zeigen im Bereich des Bebauungsplans eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von wildabfließendem Wasser bei Starkregenereignissen. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregen) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Von den Bauherren sind daher im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (wasserdichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge, 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 auszubilden sind, dass Überflutungen von bspw. Kellern vermieden werden.

### 4.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches 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 in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

### 4.4 Bau- und Bodendenkmale

Ca. 400m nordöstlich des Baugebiets liegt eine keltische Viereckschanze, ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Im Plangebiet selber sind bislang keine Bodendenkmale bekannt, aber auch nicht auszuschließen.

## Das Baugebiet

---

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 Anbindung an die Öschstraße im Norden. Diese besitzt eine direkte Anbindung an die Ulmer Straße bzw. L 260.

Bonlanden 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 Norden, Osten und 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 Baugebiets führen bzw. dass etwaige landwirtschaftlich bedingte Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

#### Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind die durch die L 260 bedingten Vorbelastungen und die damit verbundenen verkehrsbedingten Emissionen zu erwähnen. Die Straße weist eine mittlere tägliche Verkehrsbelastung von ca. 4.209 Kfz am Tag auf (aus: Verkehrsmonitoring 2015, RP Tübingen, Abt. 9 Landesstelle für Straßentechnik, Stand Februar 2017).

Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung und einem Abstand von mind. 150m bzw. 170m der geplanten Bebauung zur Landesstraße wird die Verkehrslärmbelastung als nicht erheblich erachtet.

#### Betriebslärm

Vom Firmengelände des bestehenden Handwerksbetriebes im Westen 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.

## Städtebauliches Konzept

---

### Schulsport

Westlich der Ulmer Straße befindet sich der Sportplatz der Illertalschule (Förderschule; Klassen eins bis neun), der ca. 200m 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 geplante Bebauung liegt ca. 200m vom Sportplatz entfernt. Der Abstand wird entsprechend als ausreichend angesehen.

## 5 Städtebauliches Konzept

Wie unter dem Punkt Planungsanlass bereits ausgeführt wird, möchte die Gemeinde Berkheim zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen insbesondere für Bonlander Bürger im gegenständlichen Plangebiet Bauflächen für ca. 8 freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäuser ausweisen.

Der Ortsteil Bonlanden weist ein gemäßigtes Siedlungswachstum auf. Die Wohnbauentwicklung erfolgt bedarfsorientiert. Sie findet schwerpunktmäßig im östlichen Teil des Dorfes statt, welcher sich im ebenen Illertal erstreckt. Mit der gegenständlichen Erweiterung wird die bereits in zwei Bauabschnitten begonnene Siedlungsentwicklung „Bonlanden Süd“ fortgeführt. Es werden die städtebaulichen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption dieser Bebauungspläne aufgegriffen und weitergeführt.

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 harmonieren. Ein besonderes Augenmerk wird – aufgrund der gut einsehbaren Lage – auf die Eingrünung der Bauflächen und den Übergang von Siedlungsfläche in die umgebende Landschaft gelegt. Der Ortsrand von Bonlanden soll fließend in die umgebende Landschaft übergehen.

## 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. Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO 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.

**Festsetzungskonzept**

---

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.

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 Minimalmaß von 3,80m und 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.

**Festsetzungskonzept**

---

**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. 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 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 die 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.

Von einer einheitlichen Festlegung der Hauptfirstrichtung wird hierbei zugunsten einer etwas freieren Anordnung der Gebäude durch die Bauwerber abgesehen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen); dies wird aufgrund der nicht einseharen Randlage des Plangebietes städtebaulich für vertretbar erachtet. Somit ist auch eine wirtschaftliche Nutzung von Sonnenenergie möglich.

Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung bzw. den Festsetzungen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes.

**6.4 Verkehrsflächen und Erschließung**

Der Geltungsbereich liegt westlich der L 260 und wird über die Öschstraße im Norden des Plangebietes an die Landstraße angebunden. Im südlichen Teilbereich ist ein Wendekreis geplant, um den fließenden Verkehr aus dem Gebiet wieder hinaus zu leiten.

**Festsetzungskonzept**

---

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die bestehende Straße Öschstraße, die in nur wenigen Metern Entfernung eine direkte Anbindung an die L 260 besitzt. Mittels der L 260 besteht eine grundlegende Anbindung zur B 312 sowie zur A 7, die in nur wenigen Autominuten erreichbar sind. Somit ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Die innere Erschließung wird durch eine bereits bestehende Stichstraße erfolgen, die im südlichen Ende mit einem Wendekreis ausgebaut wird. Mit dem Durchmesser von 18 m sind die Anforderungen zur Gewährleistung der funktionierenden Ver-/Entsporgung des Gebietes gewährleistet.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr bleibt die Erreichbarkeit der Flurstücke uneingeschränkt erhalten.

## 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.

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung der privaten Bauparzellen mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (Pflanzliste gem. Ziff. 3.2) vor. Je 450 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. 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.

Im nördlichen Teilbereich sowie im Süden werden auf Privatflächen Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt, deren Lage ebenfalls festgesetzt ist. Das Pflanzgebot soll das Plangebiet einfassen und einen harmonischen Übergang zum freiräumlichen Umfeld erzeugen.

Die Eingrünung des Plangebietes (Osten) erfolgt über eine private Grünfläche (5,00m Breite), die mit heimischen Laub- und Obstbäumen (Hochstämme), Sträuchern und Hecken 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 Ortsrand entwickelt werden. Die Anpflanzung erfolgt gemäß Grundraster in der Planzeichnung.

Auf der östlichen Seite der Erschließungsstraße wird ein straßenbegleitender öffentliche Grünstreifen von 3,00m Breite (für Versickerung bzw. als Verkehrsgrün) festgesetzt. Diese ist in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün bzw. Randflächen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) auszuführen. Um den Zugang zu den Grundstücken zu ermöglichen, ist pro Grundstück die Errichtung einer Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00m zulässig. Auf allen anderen Flächen sind extensive Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers herzustellen. Auf der westlichen Straßenseite wird der Grünstreifen, welcher im rechtsverbindlichen BP „Bonlanden Süd II“ als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt war – in Abstimmung mit den Eigentümern – den privaten Baugrundstücken zugeordnet (private Grünfläche für Versickerung).

## 6.6 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

### Leitungsrecht

Im Norden des Plangebiets, zwischen den Grundstücken GS 7 und GS 8 ist eine Leitungsrechtzone festgesetzt, um die bestehende Gashochdruckleitung „Illertalleitung“ zu schützen und zu 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 3,00m festzulegen.

### Änderungsbereich BP „Bonlanden Süd“

Der Überlagerungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bonlanden Süd“ wird im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzung des gegenständlichen Bebauungsplanes „Bonlanden Süd III“ ersetzt.

Alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bonlanden Süd“ werden im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Bonlanden Süd III“ vollständig ersetzt.

## 7 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

### 7.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung der Dachformen und Dachneigungen. Zielsetzung ist einerseits – auch in Bezug auf die umgebende Bebauung – eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten bzw. den baulichen Charakter von Bonlanden mit den dörflichen Strukturen zu bewahren. Die festgesetzten Dachformen sollen ein insgesamt einheitliches und homogenes Bild ergeben. Andererseits wird den Bauwerbern die Möglichkeit gegeben zeitgemäße Bebauungsformen zu realisieren, indem neben Satteldächern auch Zeltdächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer zugelassen werden. Die Festsetzung von Satteldächern, Zeltdächern, versetzten Pultdächern und Walmdächern wird aufgrund der Lage und Umgebungsbebauung des Plangebietes städtebaulich für vertretbar erachtet.

Von einer Festlegung der einheitlichen Hauptfirstrichtung wird aufgrund der nicht einsehbaren Randlage ebenfalls zugunsten einer etwas freieren Anordnung der Gebäude durch die Bauwerber abgesehen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen). 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 dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen und -neigungen aufweisen.

**Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

---

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.

### **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, Schotterrassen, 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.

### **Vorgärten**

Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) haben eine geringe ökologische Wirksamkeit und sind in Bonlanden nicht ortstypisch, wes-

## Naturschutzfachliche Belange

---

wegen 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 werden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. Zum öffentlichen 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 „Bonlanden Süd III“ wird gemäß § 13 b 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.

Das Gelände befindet sich am südlichen Ortsrand von Bonlanden, Gemeinde Berkheim auf etwa 569m ü. NHN. und umfasst ca. 0,97ha.

Im Osten und Süden grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Untersuchungsgebiet an. Westlich wird das Untersuchungsgebiet von einem Schotterweg abgegrenzt, hinter dem teilweise bereits Wohnbebauung besteht bzw. Wohnbebauung geplant ist. Im Norden schließt sich ebenfalls ein Schotterweg an. Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs ist derzeit mit einem Wasserfassungsgebäude und umgebenden Bäumen und Sträuchern belegt.

**Naturschutzfachliche Belange**

---

**Mensch**

Das Plangebiet schließt direkt östlich an bestehende Wohnbebauung an. Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Ulmer Straße in Richtung Berkheim, weiter westlich befindet sich die Illertalschule. Im Norden befinden sich im Ortsbereich landwirtschaftliche sowie gewerbliche Betriebe. Als für Spaziergänger nutzbare Wegeverbindung kann der Weg nördlich des Plangebiets angesehen werden. Ansonsten ist der Erholungswert innerhalb des Plangebietes selbst aufgrund seiner Kleinräumigkeit und seiner landwirtschaftlichen Prägung gering.

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

Von der 130m westlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße L 260 (Ulmer Straße) kann es zu gewissen Lärmemissionen kommen, die aber aufgrund der Entfernung zu vernachlässigen sind. Die betriebsbedingten lufthygienischen Emissionen des Handwerksbetriebes im Südwesten des Geltungsbereiches sind ebenfalls zu vernachlässigen. Die Erschließung dieses Betriebes erfolgt direkt über die L 260 und tangiert das Vorhabensgebiet nicht.

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 sowie zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der nördlich verlaufenden Baumreihe bzw. den Gehölzbeständen am Bonlandener Wertstoffhof.

**Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit Donau-Iller-Lech-Platten und dort zur Naturraum-Untereinheit „Unteres Illertal“.

Im Geltungsbereich liegen keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG und auch keine Natura-2000-Gebiete. Außerdem befinden sich auch keine amtlich kartierten und keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) innerhalb des Plangebiets. Das Projektgebiet wird südlich und östlich vom Landschaftsschutzgebiet Nr. 6.26.007 „Iller-Rottal“ umgeben. Im näheren Umfeld befinden sich keine sonstigen Schutzgebiete oder amtlich kartierten Biotop. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop befindet sich über 500m in nordöstlicher Entfernung.

## Naturschutzfachliche Belange



Abbildung 3: Lage des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets (Hellgrün), Rot: Geltungsbereich BP

Eine negative Beeinflussung von Biotopen/Schutzgebieten aufgrund der zukünftigen Nutzung des Geltungsbereichs kann aufgrund der Entfernung sowie der geringen Auswirkungsintensität ausgeschlossen werden.

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. Laut Artenschutzrechtlichem Relevanzbericht (LARS consult, 2020) sollte das Vorkommen von Brutvögeln, Zauneidechsen und Fledermäusen im Vorfeld durch vertiefende Untersuchungen geklärt werden.

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.

Der Geltungsbereich selbst besteht hauptsächlich aus landwirtschaftlich genutzten Intensiväckern. Auf Flurstücks-Nr. 1104 im Südwesten befand sich nach Auswertung des Luftbilds ein Gehölzbestand, welcher zwischenzeitlich mit Ausnahme einer Birke gefällt wurde. Augenscheinlich fand die Gehölzentnahme im Winterhalbjahr 2019/20 statt. Eine Beurteilung des Gehölzbestandes bezüglich einer artenschutzrechtlichen Relevanz war daher zum Zeitpunkt der Relevanzbegehung nicht möglich. Auf

## Naturschutzfachliche Belange

---

dem Grundstück befindet sich außerdem ein Wasserfassungsgebäude mit Keller und Dachboden. Im Westen lagern Wellblechplatten und Planen am Boden.

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.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung durchgeführt. Im Gehölzbestand im Südwesten des Eingriffsbereichs wurde ein Feldsperling-Brutpaar erfasst. Sollten die Gehölze entfernt werden, ist ein Ausgleich in Form von 2 Nistkästen zu erbringen. Dies wird im Bebauungsplan so festgesetzt. Weitere sporadisch auf Nahrungssuche auftretenden Vogelarten wie Blaumeise und Amsel sind durch den Eingriff nicht betroffen. Im weiteren Umfeld konnte ein Revier der Feldlerche festgestellt werden. Dieses liegt jedoch in über 200m Entfernung. Eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung kann somit ausgeschlossen werden. Bei Gehölzentfernungen sind die allgemeinen Schutzzeiten (1. März bis 30. September) einzuhalten.

Das Wasserfassungsgebäude auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1104 befindet sich in Privatbesitz des Grundstückseigentümer; der Abriss erfolgt im Zuge der späteren Wohnbebauung, wann genau dies sein wird ist noch nicht bekannt, weshalb keine vertiefte Untersuchung auf ein Vorkommen von Fledermäusen durchgeführt wurde. Im Rahmen der Relevanzprüfung konnten keine augenscheinlichen Hinweise auf eine dauerhafte Population festgestellt werden. In den Bebauungsplan wird aufgenommen, dass der Abrisszeitpunkt im Vorab mit der Gemeinde abgestimmt werden muss und diese rechtzeitig eine faunistische Kontrolle und Abstimmung mit der UNB veranlasst.

## Boden und Fläche

Der Untersuchungsraum ist gemäß Bodenübersichtskarte 1:200.000 (Quelle: maps.lgrb-bw.de) den „Braunerden und Parabraunerden aus Schotter und Terrassensedimenten“ zuzuordnen. Für die landwirtschaftliche Nutzfläche im Untersuchungsgebiet liegt eine mittlere Ertragsfunktion vor. Die Filter- und Pufferfunktion ist aufgrund des hohen Lehmgehalts mit hoch zu bewerten. In der Gesamtbewertung sind die Böden in ihren Funktionen als mittel bis hoch einzustufen. Eine gewisse Vorbelastung der Böden besteht infolge der landwirtschaftlichen Nutzung (Eintrag von Nährstoffen, Verdichtung von Böden).

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

## Naturschutzfachliche Belange

---

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) geringgehalten wird.

### Wasser

Der Untersuchungsraum ist der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland (GWL)“ zuzuordnen. Das bedeutet, dass es sich um ergiebige Porengrundwasserleiter handelt. Die übergeordnete Grundwasserfließrichtung wird analog zum Verlauf der Iller erwartet und damit vermutlich Richtung Norden verlaufen. Detailliertere Informationen zum Grundwasserflurabstand oder auch Grundwasserqualität liegen derzeit nicht vor.

Fließ- oder Stillgewässer kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen ebenfalls nicht vor. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt allerdings innerhalb der Zone III b des festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 426145 „Gesamt Illertal“. Diese Zone gewährleistet den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen des Trinkwassers, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren Verunreinigungen (vgl. § 3 der Schutzgebietsverordnung WSG Illertal vom 23.01.2004). Eine Bebauung ist hier grundsätzlich zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen nicht dem Schutzzweck.



Abbildung 4: Lage des Wasserschutzgebietes "Gesamt Illertal", rot: Untersuchungsgebiet

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 maß-

## Naturschutzfachliche Belange

---

geblich. Erhebliche negative Auswirkungen auf Still- oder Fließgewässer sind aufgrund der grundsätzlichen Standortgegebenheiten auszuschließen. Auf das Wasserschutzgebiet wird sich das Vorhaben nicht negativ auswirken, wenn die Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erhalten wird und die üblichen Sorgfaltspflichten eingehalten werden.

### 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. 9km 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 Acker- und 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, davon mindestens einer pro Grundstück straßenbegleitend, festgesetzte Pflanzgebote für Laubbäume, öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün, Versickerung, private Grünflächen (für Versickerung) sowie private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung) und den relativ geringen Versiegelungsgrad soll der Eingriff insgesamt soweit als möglich minimiert werden.

### Kulturelles Erbe und Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine Bodendenkmäler. 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.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Projektgebietes sind nicht als Sachgut einzustufen. Das Wasserfassungshäuschen ist zwar grundsätzlich als Sachgut zu werten, da es allerdings nicht mehr in Betrieb ist kommt es bei seinem Wegfall nicht zu Beeinträchtigungen der Wasserversorgung.

## Erschließung

---

### Landschaft

Das östliche Plangebiet ist aufgrund der Lage besonders aus Richtung Süden und Osten/Nordosten und der Straße im Westen relativ gut einsehbar. Die Einsehbarkeit wird lediglich im Westen und Nordwesten durch die vorhandene Bebauung reduziert. Die inzwischen entfernten Gehölze im südwestlichen Geltungsbereich stellten ein markantes Element des Landschaftsbilds dar. Eine größere Birke auf dem Grundstück konnte erhalten werden. Insgesamt liegt aber aufgrund der Lage auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen keine besonders hochwertige Bestandssituation hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild vor.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind folglich lediglich gering bis mittel, da bis auf den Baumbestand im Südwesten keine höherwertigen Bereiche vorhanden sind und es andererseits ein ausdrückliches Ziel der gegenständlichen Planung ist, eine landschafts- und ortsbildgerechte Bebauung des Geländes zu erreichen. So soll der Verlust der anderen Bäume durch Neupflanzungen kompensiert werden.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der geplanten ergänzenden Wohnbebauung ergeben sich daher beim Landschaftsbild bis auf den (zeitweiligen) Wegfall einiger Bäume kaum nennenswerte (neue) negative Blickbeziehungen. Dazu trägt auch das grünordnerische Konzept 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. Außerdem wird auf das umfangreiche Grünordnungskonzept verwiesen, das die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und andere Schutzgüter deutlich vermindern kann.

## 9 Erschließung

### Wasser und Abwasser

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

### Stromversorgung

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

## **Erschließung**

---

### **Abfallentsorgung**

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

### **Fernmeldenetz**

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.