

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Im Brühl" nach §13b BauGB
Satzung und Begründung Stand: 27.03.2018

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1
88450 Berkheim

Telefon: 08395 9406 0

Telefax: 08395 9406 22

E-Mail: info@gemeinde-berkheim.de

Web: www.gemeinde-berkheim.de

Vertreten durch: Walther Puza



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den 27.03.2018

Monika Beltinger
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen	5
A. Satzung nach Baugesetzbuch	6
1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
1.1 Art der baulichen Nutzung	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
1.3 Bauweise und Baugrenzen	7
1.4 Verkehrsflächen	7
1.5 Grünplanung	8
1.6 Sonstige Planzeichen	8
1.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	8
2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	9
2.1 Planzeichen	9
2.2 Weitere Hinweise durch Text	10
B. Örtliche Bauvorschriften	13
3 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	13
3.1 Dachgestaltung	13
3.2 Sonstige Festsetzungen	14
C. Begründung	17
4 Planungsanlass	17
5 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB	18
6 Planungsrechtliche Vorgaben	18
6.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan	18
6.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal	18
7 Das Baugebiet	19
7.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie	19
7.2 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiet, Altlasten	20
7.3 Erschließung und ÖPNV	20
7.4 Immissionen	20

7.5	Bau- und Bodendenkmäler	22
8	Städtebauliches Konzept	23
9	Festsetzungskonzept	25
9.1	Art der baulichen Nutzung	25
9.2	Maß der baulichen Nutzung	25
9.3	Fertigfußbodenoberkante (FOK)	26
9.4	Bauweise und Baugrenzen	27
9.5	Verkehrsflächen und Erschließung	27
9.6	Grünordnung	28
10	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	28
10.1	Dachgestaltung	28
10.2	Weitere örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	29
11	Naturschutzfachliche Belange	30
12	Erschließung	33
13	Flächenbilanzierung	33

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanzierung	33
--------------------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort	17
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal	19
Abbildung 3: Ausschnitt Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Loos & Partner zum Verkehrslärm tags und nachts	21
Abbildung 4: Ausschnitt Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Loos & Partner zum Gewerbelärm tags und nachts	22
Abbildung 5: Variante 01	23
Abbildung 6: Variante 01	24
Abbildung 7: Erläuternde Skizze zur Ermittlung FOK	26

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO). Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

A. SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
----	---

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % überschritten werden.
---------	--

max. WH = 4,20 m	Maximal zulässige Wandhöhe (WH), hier: max. 4,20 m In Meter. Gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Sparren. Gemäß Planzeichnung. Typ I: maximale Wandhöhe = 4,20 m. Typ II: minimale Wandhöhe = 5,50 m und maximale Wandhöhe = 6,20m. Bei Grenzgaragen beträgt die maximale Wandhöhe = 3,00 m.
---------------------	---

max. FH = 8,50 m	Maximal zulässige Firsthöhe (FH), hier: max. 8,50 m In Meter. Gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Oberkante Dachhaut am First. Gemäß Planzeichnung. Typ I: maximale Firsthöhe = 7,40 m. Typ II: maximale Firsthöhe = 8,50 m.
---------------------	---

FOK	Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses Die OKFFB entspricht der zugeordneten Straßenoberkante mit maximalen Abweichungen von $\pm 0,20$ m. Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist herbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen
-----	--

Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier $\pm 0,20$ m) ergibt die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

Für die Grundstücke GS 2, GS 3, GS 4, GS 5, GS 6, GS 7, GS 14, GS 16, GS 17, GS 18, GS 19, GS 20 und GS 21 gilt die Bezugshöhe der zugeordneten Erschließungsstraße im Norden.

Für die Grundstücke GS 1, GS 9, GS 10, GS 11, GS 12 und GS 13 gilt die Bezugshöhe der zugeordneten Erschließungsstraße im Süden.

Für die Grundstücke GS 8 und GS 15 gilt die Bezugshöhe der zugeordneten Erschließungsstraße im Osten.

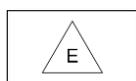
Für das Grundstück GS 22 gilt die Bezugshöhe der zugeordneten Erschließungsstraße im Westen.

1.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

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



Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig



Baugrenze

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

- untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO

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



Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen (GA)

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

1.4 Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche

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



Straßenbegrenzungslinie

1.5 Grünplanung

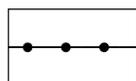
Pflanzgebot für Laubbaum - Lage variabel

Je 450 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (siehe Punkt 2.2) zu verwenden. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

1.6 Sonstige Planzeichen

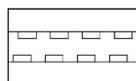


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der örtlichen Bauvorschriften



Nutzungskordel

Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung.



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

1.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

Wohneinheiten Für Wohngebäude sind:
Je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Artenschutz Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

Daher müssen Erhebungen zum Artvorkommen, spezielle artenschutzrechtliche Bewertungen und geeignete CEF-Maßnahmen frühzeitig im Voraus mit den Abbruch- bzw. Bauanträgen auf Flst. 824 verbunden werden und durch Nebenbestimmungen in den Genehmigungen

umgesetzt werden. Geeignete CEF- Maßnahmen müssen im nahen Umfeld zu den einzelnen Vorhaben auf Flst. 824 vorgesehen werden.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden festgesetzt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V 1 - Untersuchung des Bestandsgebäudes und der Gehölze auf Fledermaus- und Nischenbrütervorkommen in Begleitung eines Sachverständigen.

V 2 – Baumfällungen und Baufeldfreimachung nur im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar.

V 3 – Unverzögerlicher Abtransport von Schnittgut.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden festgesetzt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Dafür ist es zwingend notwendig, dass die Maßnahmen spätestens zu Beginn der Brutperiode nach dem erfolgten Eingriff wirksam werden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

CEF 1 - Neuschaffung von Fledermausquartieren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

CEF 2 – Ausbringen von Nisthilfen- für Höhlen-, Nischenbrüter und Baumbrüter an Gebäuden und Bäumen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

CEF 3 – Anlegen von Ersatzhabitats für Gehölzbrüter.

2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

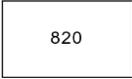
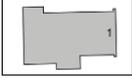
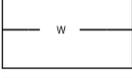
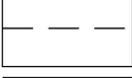
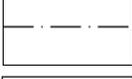
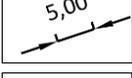
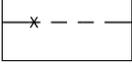
2.1 Planzeichen



Abgrenzung Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne



Flurstücksgrenze Bestand (nachrichtliche Übernahme)

	Abgrenzung Geltungsbereich rechtskräftiger Bauabwpläne
	Flurstücksnummer Bestand (nachrichtliche Übernahme)
	Gebäude mit Haus-Nr. Bestand (nachrichtliche Übernahme)
	Parzellennummer mit Flächengröße Planung
	Wasserleitung Bestand
	Regenwasserkanal Bestand
	Mischwasserkanal Bestand
	Maßangaben in Meter
	Abriss Bestandsweg

2.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzempfehlungen

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

Bäume I. Ordnung:

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

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn *Acer campestre*
Birke *Betula pendula*
Hainbuche *Carpinus betulus*

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Hartriegel *Cornus sanguinea*

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

Ranker:

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

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

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

- Landwirtschaftliche Emissionen** Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.
- Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
- Ergänzende Hinweise** Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

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

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

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

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

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

Die überplante Fläche befindet sich komplett innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes Illertal gesamt (WSG) in Zone IIIB. Die Verbotstatbestände für diese Schutzzone sind zu beachten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

3.1 Dachgestaltung

SD, WD,
ZD

Zulässige Dachform: SD, WD, ZD

Es sind folgende Dachformen auf den Hauptgebäuden zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zelddach (ZD).

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

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach.

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

DN =
25 - 35°

Zulässige Dachneigung: 25 – 35 °

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

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

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

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach.

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

Dachüberstände Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 0,70 m betragen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig. (§ 74 Abs.1 LBO).

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

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

3.2 Sonstige Festsetzungen

Bodenmodellierung in den Grundstücken	<p>Abgrabungen sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt. (§ 74 Abs.3 LBO). Anböschungen sind mit dem, im Zuge der Baumaßnahme, anfallendem Aushub umzusetzen.</p>
--	---

Boden- versiegelung und Oberflächen- wasser und Regenwasser- bewirtschaftung	<p>Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sollen mit versickerungsfähigem Material, z.B. als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen ausgeführt werden.</p> <p>Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen einer Rechtsverordnung nach § 46 Abs. 3 WG eingehalten werden. bei der Rechtsverordnung handelt es sich um die „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22.03.1999.</p> <p>Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zu versickern.</p> <p>Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein. (§ 74 Abs. 3 LBO).</p> <p>Der Bau von Zisternen auf den Einzelgrundstücken ist erwünscht und ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.</p>
Abwasserbeseitigung	<p>Für den Bau der Schmutzwasserkanalisation muss beim Wasserwirtschaftsamt das Benehmen gemäß §48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz beantragt werden.</p>
Stellplätze	<p>Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche. (§ 74 Abs.2 LBO).</p> <p>Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.</p>
Luft-Wasser- Wärme-Pumpen	<p>Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.</p>

Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig.

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

C. BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Berkheim plant die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Im Brühl“, nach § 13b BauGB zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Das Baugebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Lehenäcker“ dar.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird bereits aus der 1. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des GVV Illertal ersichtlich. Der Gemeinde Berkheim liegen mittlerweile ca. 80 dokumentierte Ansiedlungswünsche vor (Stand 2017), für die die Gemeinde Wohnbauflächen schaffen möchte.

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

Die Gemeinde Berkheim liegt ca. 10 km nordwestlich der Stadt Memmingen und westlich der BAB 7 (Ulm – Memmingen) sowie nördlich der BAB 96 (München – Lindau). Der Geltungsbereich umfasst derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am nördlichen Ortsrand der Gemeinde. Das Gebiet wird von Süden, Westen und Osten von bestehenden Wohngebäuden und von Norden durch landwirtschaftliche Flächen sowie einer landwirtschaftlichen Hofstelle begrenzt. Die landwirtschaftlichen Flächen im Nordosten sowie Nordwesten werden dauerhaft als solche genutzt werden.

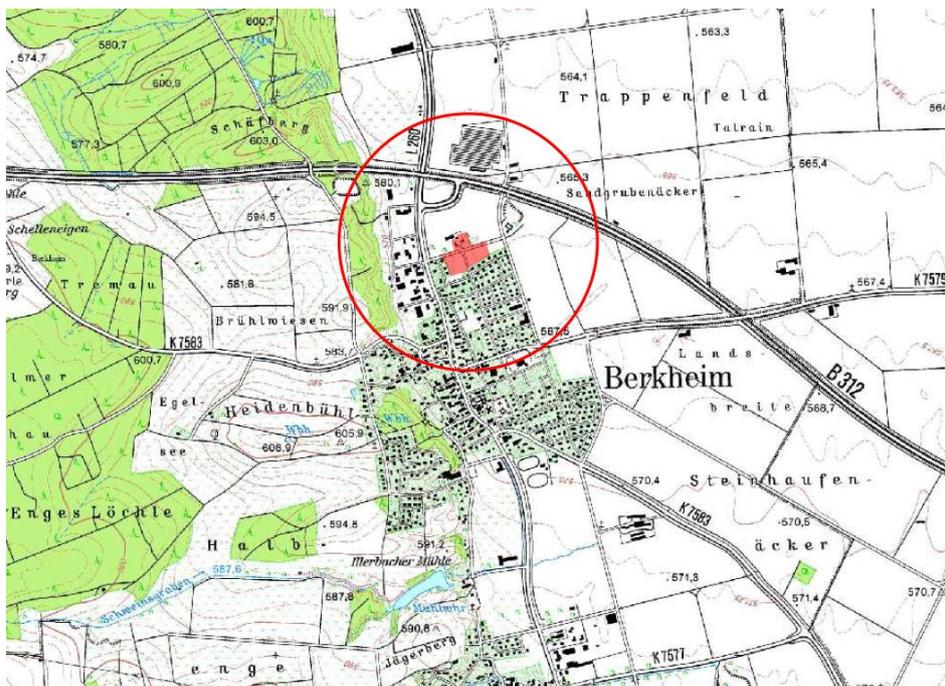


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB

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

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

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

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

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

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

3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal

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

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Von West nach Ost verlaufen eine Hauptwasserleitung sowie eine Abwasserleitung. Des Weiteren ist an der nördlich liegenden Hofstelle eine Eingrünung durch Gehölzpflanzungen vorgesehen.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal

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

4 Das Baugebiet

4.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Berkheim und hat eine Größe von ca. 2,1 ha. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und umfasst die Flurstücke 810, 819 und 820 vollständig und Teilflächen der Flurstücke 745, 821 und 824. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lehenäcker“, der im Jahr 1995 genehmigt wurde und im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lehenäcker Nord“ aus dem Jahr 2008.

Im Süden, Westen und Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende von Wohnen geprägte Bebauung an. Im Norden befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit aufgegebener Tierhaltung (Flurstücksnummer 824) sowie landwirtschaftliche Nutzflächen und der Weg Im Brühl, der von West nach Ost verläuft.

Grund zur Überplanung des Flurstückes 824 ist die Aufhebung der Tierhaltung und damit einhergehend die absehbare bauliche Veränderung der Bestandssituation sowie die Schaffung von weiterem Baurecht für Wohnbauflächen.

Von Süd nach Nord - durch das Plangebiet - verläuft eine 0,4-kV-Leitung der Netze BW GmbH, die Gebäude auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 824 versorgt. Die Netze BW GmbH sind in die Planung mit einbezogen, es ist vorgesehen, die derzeit verlaufenden Leitungen in die Erschließungsstraße zu verlegen.

Das Plangebiet liegt ebenerdig auf ca. 566,00 bis 567,00 m ü. NHN und steigt zu den Bestandsstraßen hin an.

4.2 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiet, Altlasten

Den geologischen Untergrund des Geltungsbereiches bilden laut Umweltinformationssystem Baden-Württemberg fluvioglaziale Kiese und Sande. Im Bereich der karbonathaltigen Niederterrassenschotter haben sich in erster Linie Parabraunerden entwickelt.

Das Grundwasser im Projektgebiet steht nach Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes Biberach (aus dem Jahr 2008) im Geltungsbereich in ca. 6 - 10m Tiefe an. Der Geltungsbereich liegt in der Randzone (III B) des Wasserschutzgebietes „Illertal“.

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

4.3 Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die von West nach Ost verlaufende Straße Im Brühl sowie den von Süd nach Nord auf die Straße Im Brühl treffenden Brühlweg erschlossen. Die Straße Im Brühl trifft im Westen auf die Hauptstraße, die in Richtung Norden die Bundesstraße B312 kreuzt und im Süden in Richtung Ortszentrum weiterführt. Der Brühlweg verläuft parallel zur Hauptstraße und trifft im Süden auf die Oberopfinger Straße, die zum Kirchdorfer Ortsteil Oberopfingen führt.

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

4.4 Immissionen

Landwirtschaftliche Nutzung

Die im Nordosten und Nordwesten angrenzende Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden (Acker-/Wiesenfläche). Die Tierhaltung auf Fl.-Nr. 824 soll aufgegeben werden. Gemäß den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan wird mittelfristig keine weitere Nutzung etabliert.

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

Verkehrslärm (Bundesstraße B312 und Landesstraße L260)

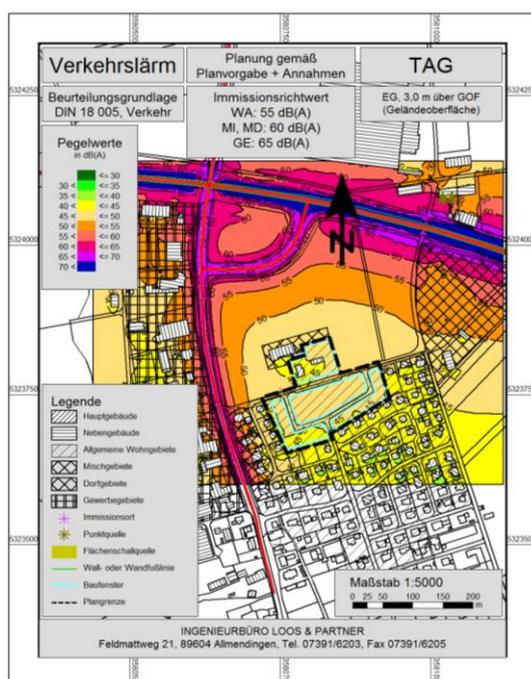
Die nördlich gelegene B 312 mit einem Abstand von ca. 300 m und die westlich gelegene L 260 zum vorgesehenen Bebauungsplan sind Straßen übergeordneter Bedeutung.

Um die verkehrlichen Emissionen nach DIN 18005 zu ermitteln wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Loos & Partner aus Allmendingen, 2017 angefertigt.

Wesentliche Fragestellung ist, inwieweit die geplante Wohnnutzung unter der Lärmbeeinflussung der L260 sowie B 312 umsetzbar ist. Der Verkehrslärm ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Im Brühl“ der gravierendste Lärm, der aber das Plangebiet nicht tangiert.

Die Berechnung erfolgt anhand der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Die DIN 18005 enthält Grundlagen und Hinweise für die städtebauliche Planung. Sie verweist auf Berechnungsverfahren und einschlägige Rechtsvorschriften für die Ermittlung und Beurteilung von Schallimmissionen unterschiedlicher Arten von Lärmquellen.

Nur Verkehrslärm, Stand 08/2016; Rechengrundlage: Planung gemäß Planvorgabe und eigene Annahmen. Verkehrsbelastung gemäß Zählwerte von 2015.



Nur Verkehrslärm, Stand 08/2016; Rechengrundlage: Planung gemäß Planvorgabe und eigene Annahmen. Verkehrsbelastung gemäß Zählwerte von 2015.

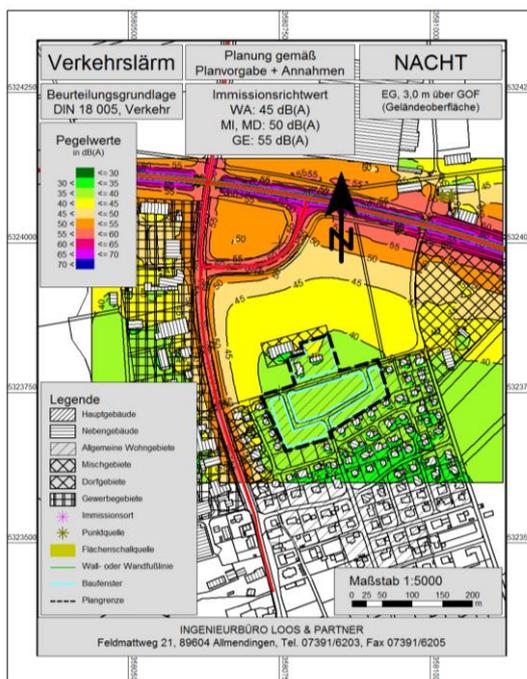


Abbildung 3: Ausschnitt Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Loos & Partner zum Verkehrslärm tags und nachts

Ergebnis der Untersuchung ist, dass sowohl die Lärmwerte tags als auch nachts für das geplante Wohngebiet eingehalten werden und keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Gewerbelärm

Die gewerblichen Emissionen des Gewerbegebietes auf der gegenüberliegenden Seite der L260 sowie des Blockheizkraftwerkes im Nordosten wurden in der gleichen Schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro Loos & Partner aus Allmendingen, 2017 nach DIN 18005 beurteilt.

Wesentliche Fragestellung ist auch hier, inwieweit die geplante Wohnnutzung unter der Lärmbeeinflussung des Gewerbes sowie des Blockheizkraftwerkes umsetzbar ist. Für die Gewerbefläche wurde ein Lärmkontingent von 60/45 dB(A)/m² plus 3 dB(A) Messabschlag angenommen. Die Emissionen der Nahwärmeversorgung (Blockheizkraftwerk) wurde mit einer Messung kalibriert.

Die Berechnung erfolgt anhand der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Die DIN 18005 enthält Grundlagen und Hinweise für die städtebauliche Planung. Sie verweist auf Berechnungsverfahren und einschlägige Rechtsvorschriften für die Ermittlung und Beurteilung von Schallimmissionen unterschiedlicher Arten von Lärmquellen.

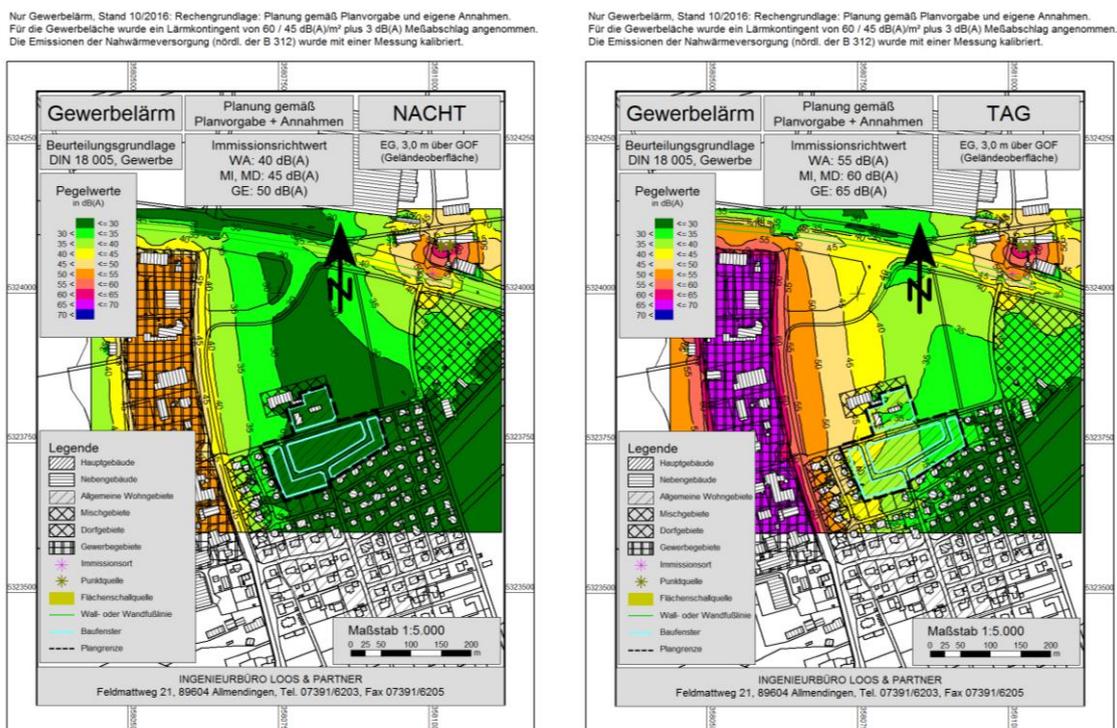


Abbildung 4: Ausschnitt Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Loos & Partner zum Gewerbelärm tags und nachts

Ergebnis der Untersuchung ist, dass sowohl die Lärmwerte tags als auch nachts für das geplante Wohngebiet eingehalten werden und keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

4.5 Bau- und Bodendenkmäler

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

5 Städtebauliches Konzept

Wie unter dem Punkt Planungsanlass bereits ausgeführt, möchte die Gemeinde Berkheim zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen im gegenständlichen Plangebiet eine Baufläche für ca. 22 freistehenden Einzelhäuser ausweisen.

Das Plangebiet fungiert an dieser Stelle als Lückenschluss, der von drei Seiten von direkter Wohnbebauung umgeben ist. Im Norden wird das geplante Wohngebiet durch die Straße Im Brühl vom direkt angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Hof geteilt. Das Bestandsgrundstück soll hierbei teilweise mit einbezogen werden, um Baurecht für eine Nachverdichtung zu schaffen. Derzeit befindet sich das Grundstück im Außenbereich und wird durch den in der Entwurfsplanung dargestellten Geltungsbereich in den Bebauungsplan „Im Brühl“ mit einbezogen. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt in Zukunft weiterhin erhalten und die Tierhaltung soll aufgegeben werden. Eine entsprechende Erklärung wird erfolgen.

Im Vorfeld der Planungen wurden für das Plangebiet unterschiedliche Bebauungsvarianten entwickelt und diskutiert:



Abbildung 5: Variante 01

In der Planvariante 01 wurden zwei Verbindungsstraße vom Brühlweg abgezweigt, die nach Nordosten bzw. Südwesten verlaufen und nach einem 90° Winkel nach Norden auf die Straße Im Brühl treffen. Der Brühlweg verläuft in dieser Variante von Süd nach Nord und trifft ebenfalls auf die Straße Im Brühl.

Die Straße Im Brühl soll durch Versätze verkehrsberuhigt ausgebaut werden und wie bereits im Bereich des Bebauungsplanes „Lehenacker Nord“ vorhanden, öffentliche Stellplätze für die Bewohner des Baugebietes anbieten.



Abbildung 6: Variante 01

In der Planvariante 02 wurde im Unterschied zur Variante 01 die östliche Verbindungsstraße als Stichstraße mit Wendehammer geplant. Der Wendehammer bietet ausreichend Platz, damit z.B. Müllfahrzeuge wenden können. Der Anteil der Verkehrsstraße liegt im Vergleich zur Variante 01 höher.

In beiden Varianten wurden Erweiterungsmöglichkeiten für die Bestandsgrundstücke auf den Fl.-Nrn. 819/1, 820/2 und 820/1 vorgesehen. Je nach Bedarf können diese den Bestandsgrundstücken oder auch den Plangrundstücken zugeordnet werden.

Die Variante 01 mit den Verbindungsstraßen wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Berkheim aufgrund der durchgängigen Erschließungsstraße ohne Wendehammer favorisiert und im gegenständlichen Entwurf weiter vertieft. Zugunsten der landwirtschaftlichen Nutzung werden im Laufe der Bearbeitung des Entwurfes jedoch die drei Grundstücke Nordöstlich (östlich des landwirtschaftlichen Betriebes) fallen gelassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Im Brühl“ orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne „Lehenäcker“ sowie „Lehenäcker Nord“.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dabei ausgeschlossen. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe, wie z.B. Praxen oder Dienstleister zugelassen werden.

Durch diese Festsetzung soll der Charakter des überwiegenden allgemeinen Wohnens im Umfeld des östlich, südlich sowie südöstlich angrenzenden Wohngebietes der Gemeinde Berkheim fortgesetzt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen:

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

Gebäudehöhen:

Im gesamten Plangebiet werden zwei Gebäudetypologien unterschieden, die durch die Nutzungskordel voneinander abgegrenzt sind und sich an der festgesetzten Wandhöhe sowie Firsthöhe voneinander unterscheiden. Die Einteilung wurde einerseits gewählt, um die hohe Nachfrage nach II-geschossigen Gebäuden im Gemeindegebiet gerecht zu werden, andererseits um die geplanten Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Wohngebiet an die Kubatur der Bestandsgebäude anzupassen.

Typ I

Für die Grundstücke GS 2, GS 8, GS 15, GS 16, GS 14 und GS 22 gelten die folgenden Festsetzungen:

- Wandhöhe max. 4,20 m und
- Firsthöhe max. 7,40 m.

In Anlehnung an die bereits vorhandenen Gebäude im Westen sowie Osten des Plangebietes soll hier ein einheitliches Gebäudebild (mit I+D) entstehen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den bereits vorhandenen Bebauungsplänen „Lehenäcker“ und „Lehenäcker Nord“.

Typ II

Für die Grundstücke GS 1, GS 3, GS 4, GS 5, GS 6, GS 7, GS 9, GS 10, GS 11, GS 12, GS 13, GS 17, GS 18, GS 19, GS 20, GS 21 gelten die folgenden Festsetzungen:

- Minimale Wandhöhe min. 5,50 m,
- Maximale Wandhöhe max. 6,20 m und
- Firsthöhe max. 8,50 m.

Es wird für verträglich erachtet, im inneren Bereich des Bebauungsplanes - als neue städtebauliche Einheit - höhere Gebäude zuzulassen, um den Bedarf an II-Geschossigen Gebäuden gerecht zu werden.

Um ein möglichst einheitliches Ortsbild mit ähnlichen Kubaturen zu erhalten, wird hier ein Korridor von einer minimalen Wandhöhe bis zu einer maximalen Wandhöhe vorgegeben. Es soll vermieden werden, dass Gebäude mit einem kleineren Volumen neben einem Gebäude mit großem Volumen entstehen.

6.3 Fertigfußbodenoberkante (FOK)

Durch die Festsetzung einer FOK soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene, ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Die FOK wird sowohl für das Wohngebäude als auch für die Garage bzw. den Carport festgesetzt. Die OKFFB entspricht der zugeordneten Straßenoberkante mit maximalen Abweichungen von $\pm 0,20\text{m}$.

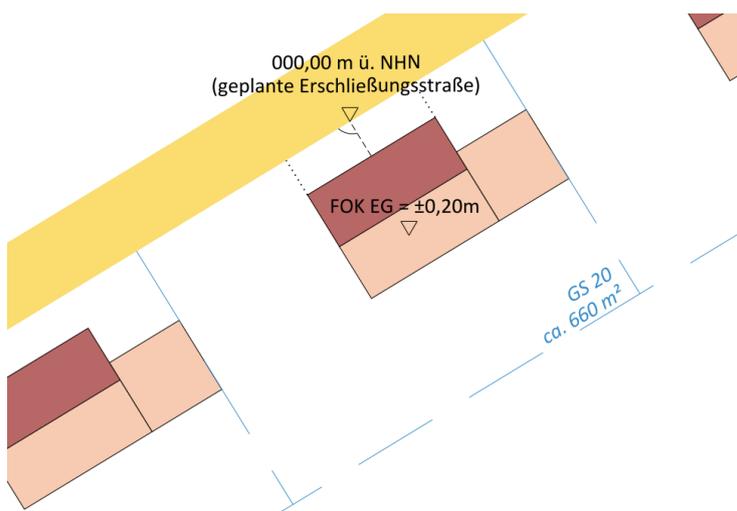


Abbildung 7: Erläuternde Skizze zur Ermittlung FOK

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in

Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier $\pm 0,20$ m) ergibt die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

6.4 Bauweise und Baugrenzen

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

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

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

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

6.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar im Anschluss an die bereits vorhandenen Bebauungspläne und bestehenden Wohngebiete „Lehenäcker“ sowie „Lehenäcker Nord“.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Norden von der Straße Im Brühl mit direktem Anschluss an die L 260 sowie aus Süden von der Straße Brühlweg. Somit ist eine kurze und direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Im Brühl aus Richtung Nordwesten bzw. Nordosten. Diese wird durch Versätze verkehrsberuhigt ausgebaut und erhält im Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes öffentliche Stellplätze. Die Straßenbreite orientiert sich an den bestehenden Straßenanschlüssen (6,13 m im Westen; 5,50 m im Osten) und weitet sich im Bereich des Versatzes auf ca. 8,50 m auf.

Des Weiteren wird der Brühlweg nach Norden verlängert und teilt sich in eine östliche sowie westliche Verbindungsstraße auf, die nach Norden hin auf die Straße Im Brühl trifft. Der Zwischenbereich, der derzeit als landwirtschaftlicher Weg befahrbar ist, wird aufgelöst und geht als Bauland in die Bilanz mit ein. Die Straßenbreite von 5,50 m orientiert sich an den bestehenden Straßen z.B. Brahmweg und Carl-Orff-Straße, die mit einer Straßenbreite von 5,0 m ausgebaut sind. Der Verkehrsraum wurde um 0,5 m verbreitert, um zu gewährleisten, dass die infrastrukturellen und funktionalen Erfordernisse (Wasserführung, Begegnungsverkehr etc.) abgedeckt werden können. Zugleich bietet diese Festsetzung Spielraum für eine ansprechende Gestaltung des späteren Straßenraumes im Rahmen der Erschließungsplanung und Gestaltung.

6.6 Grünordnung

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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist keine Ortsrandeingrünung vorgesehen, da auf dem Bestandsgrundstück (Fl.-Nr. 824) lediglich eine Nachverdichtung geplant ist. Der Abschluss der südlichen Wohnbaufläche bildet die nördliche Straße Im Brühl, die sich zwischen dem Bestandsgrundstück und südlicher Wohnbaufläche befindet.

7 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

7.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern mit einer Dachneigung von 25 - 35°. Zielsetzung ist zum einen auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten. Zum anderen spielen die Interessen der Bauwerber eine wichtige Rolle, die neben den bereits in der Umgebung vorhandenen Satteldächern auch aktuellere Dachformen wünschen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Wandhöhe und max. Firsthöhe) sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen, wobei auch die festgesetzten Dachformen ein annähernd einheitliches Bild ergeben. Flachdächer und Pultdächer werden ausgeschlossen, da diese Dachformen ein uneinheitliches Bild der Dachlandschaft sowie der Gebäudevolumina ergeben würden.

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

Von einer Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde hierbei zugunsten einer etwas freieren Anordnung durch die Bauwerber abgesehen – dies wird an dieser Stelle im Gemeindegebiet mit teilweise wechselnden Firstrichtungen im Umfeld für vertretbar erachtet.

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

Dachüberstände sind bei den Haupt- und Nebengebäuden mit max. 0,7 m Überstand gegenüber der Außenwand auszuführen.

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

7.2 Weitere örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Bodenmodellierung

Zum Übergang zu den Bestandsgebäuden und -grundstücken entlang des Brahmsweges bzw. der Carl-Orff-Straße sind Anböschungen mit dem, im Zuge der Baumaßnahme, anfallendem Aushub umzusetzen. Damit soll der derzeit bestehende Höhengsprung möglichst entfallen und das gesamte Gelände auf eine Fläche angehoben werden, welches sich nach Norden hin in das Höhenniveau der Planstraße sowie der Straße Im Brühl anpasst.

Stellplätze

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

Luft-Wasser-Wärmepumpen

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

Einfriedungen

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

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

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

8 Naturschutzfachliche Belange

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

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Unteres Illertal“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Teil der Gemeinde und hat eine Größe von ca. 2,1 ha. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 810, 819 und 820 vollständig und Teilflächen der Flurstücke 745, 821 und 824. Im Süden, Westen und Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende von Wohnen geprägte Bebauung an. Im Norden befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle inklusive Eingrünung sowie der Weg „Im Brühl“, der von West nach Ost verläuft. Ansonsten wird das Plangebiet landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Das Plangebiet ist über die von West nach Ost verlaufende Straße Im Brühl sowie den von Süd nach Nord auf die Straße Im Brühl treffenden Brühlweg erschlossen.

Innerhalb des Untersuchungsraums liegen weder Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) noch nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Projektbedingte negative Auswirkungen auf solche Gebiete sind demnach nicht zu erwarten. Das Vorhabensgebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes WSG Gesamt Illertal (Zone IIIB), was jedoch keine Auswirkung auf das geplante Vorhaben hat. Grundwasser steht nach Aussage der Gemeinde in einer Tiefe von ca. 6 bis 10 m an.

Amtlich kartierte Biotop liegen nicht innerhalb des Planungsraumes. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen nur einen relativ geringen naturschutzfachlichen Wert auf. An relevanten Strukturen für Natur und Landschaft sind angrenzend an den Geltungsbereich lediglich die Gehölzstrukturen des landwirtschaftlichen Hofes im Norden zu nennen sowie die Heckenstruktur entlang der L 260 ca. 120 m westlich des Geltungsbereiches.

Am 12.09.2017 (von 18:30 bis 19:15 Uhr) erfolgte eine Relevanzbegehung des Gebietes durch einen fachkundigen Biologen. Im Ergebnis der Begehung sowie in weiterer Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann das Vorkommen von Fledermäusen im Stadel im Norden des Geltungsbereiches grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die leerstehenden Gebäude werden in Verbindung mit dem alten Baumbestand sicherlich als Sommerquartier genutzt.

Mit dem geplanten Vorhaben sind Eingriffe in die Natur verbunden, die die Lebensraumstruktur streng geschützter Arten unter Umständen beeinträchtigen können. Daher wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (siehe Anlage – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, LARS consult, vom 23.01.2018).

Für den gegenständlichen Geltungsbereich wird die artenschutzrechtliche Betroffenheit in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt und Maßnahmen zur Vermeidung angegeben. Für das Projekt zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen sind:

V 1 - Untersuchung des Bestandsgebäudes und der Gehölze auf Fledermaus- und Nischenbrütervorkommen

Die Abrissarbeiten sind in Begleitung eines Sachverständigen durchzuführen, der im Vorwege das Gebäude und die Gehölze auf potenzielle Nistplätze von Vögeln bzw. Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen untersucht. Können im Zuge der Untersuchungen Nistplätze, Wochenstuben und Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden, so ist CEF 1 und 2 zu beachten. Können die genannten Strukturen ausgeschlossen werden, so ist von CEF 1 und 2 abzusehen.

V 2 – Baumfällungen und Baufeldfreimachung

Um eine direkte Zerstörung von besetzten Vogelnestern auszuschließen und damit eine Tötung von europarechtlich geschützten Vogelarten zu vermeiden, dürfen Gehölzstrukturen nur im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar entfernt werden.

V 3 – Abtransport Schnittgut

Die gefällten Bäume, sowie anfallendes Schnittgut sind unverzüglich abzutransportieren. Dadurch soll vermieden werden, dass künstlich und unbeabsichtigt angelegte Reisighaufen oder Benjeshecken entstehen, in denen sich Vögel oder auch andere Tiere ansiedeln können.

Für den gegenständlichen Geltungsbereich wird die artenschutzrechtliche Betroffenheit in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) angegeben. Für das Projekt zu berücksichtigende CEF-Maßnahmen sind:

CEF 1 - Neuschaffung von Fledermausquartieren

Der Verlust von Gebäudequartieren ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Art der Maßnahmen ist artspezifisch und dabei abhängig vom Ergebnis der Vermeidungsmaßnahme 1 (s.o.). Sie erfolgt in Abstimmung mit der UNB.

CEF 2 - Nisthilfen für Höhlen-, Nischen- und Baumbrüter

Der Verlust von Gebäudequartieren ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Art der Maßnahmen ist artspezifisch und dabei abhängig vom Ergebnis der Vermeidungsmaßnahme 1 (s.o.). Sie erfolgt in Abstimmung mit der UNB. Der Verlust von Vogelbruthabitaten an Bäumen ist durch das Ausbringen von drei geeigneten Nisthilfen je vorhabensbedingt entfernter Brutstruktur im Umfeld auszugleichen.

CEF 3 – Gehölzbrüter

Als Ersatzhabitat für Gehölzbrüter sind im Umfang der zu beseitigenden Bestandsgehölze (ca. 0,1 ha) Hecken anzulegen.

Zusätzlich müssen Erhebungen zum Artvorkommen, spezielle artenschutzrechtliche Bewertungen und geeignete CEF-Maßnahmen frühzeitig im Voraus mit den Abbruch- bzw. Bauanträgen auf Flst.

824 verbunden werden und durch Nebenbestimmungen in den Genehmigungen umgesetzt werden. Geeignete CEF- Maßnahmen müssen im nahen Umfeld zu den einzelnen Vorhaben auf Flst. 824 vorgesehen werden.

Hinsichtlich Offenlandarten (z. B. Feldlerche) erscheint der Bereich unproblematisch, da in die offenen Bereiche nördlich der Straße Im Brühl nicht eingegriffen wird. Zudem besteht eine hohe Vorbelastung durch die angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung, Gehölze und den hohen Straßendamm der B 312 inkl. verkehrsbedingten Beeinträchtigungen.

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

Den geologischen Untergrund des Geltungsbereiches bilden laut Umweltinformationssystem Baden-Württemberg fluvioglaziale Kiese und Sande. Im Bereich der karbonathaltigen Niederterrassenschotter haben sich in erster Linie Parabraunerden entwickelt. Parabraunerden weisen meist günstige Wasser- und Nährstoffspeichervermögen auf und sind damit relativ gute Pflanzenstandorte. Entsprechend herrscht in diesen Bereichen der Niederterrassenschotter häufig intensive ackerbauliche Nutzung vor. Zusätzlich begünstigt wird die landwirtschaftliche Nutzung durch die guten, ebenen Geländebedingungen. Die Filter- und Pufferfunktion der Böden im Geltungsbereich wird mit „hoch“ eingestuft. Dagegen hat der Boden als Standort für die natürliche Vegetation sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine „mittlere“ Bedeutung. Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch positive Auswirkungen ergeben (Wegfall des Nährstoffeintrages / der Verdichtung etc.) und der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert wird (Grundflächenzahl 0,3; Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.).

Die Schutzgüter Wasser (keine Oberflächengewässer im Plangebiet, das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 6 bis 10 m an) und Klima / Luft sind vom Vorhaben kaum betroffen, hier werden zudem ebenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (z. B. Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone).

Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die Arrondierung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen keinen nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen sowie artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen, die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden, und somit insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zum allgemeinem Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen wird die Gehölzentnahme auf das absolut notwendige Maß beschränkt und durch die festgesetzten Ersatzpflanzungen und ggf. Anbringung von

Nisthilfen ausgeglichen. Eine Betroffenheit des § 39 BNatSchG ist damit auch weitestgehend auszuschließen.

9 Erschließung

Wasser

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Berkheim angeschlossen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Schmutzwasserkanal Im Brühl zur Verbandskläranlage.

Für den Bau der Schmutzwasserkanalisation muss beim Wasserwirtschaftsamt das Benehmen gemäß §48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz beantragt werden.

Stromversorgung

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

Von Süd nach Nord - durch das Plangebiet - verläuft eine 0,4-kV-Leitung der Netze BW GmbH, die Gebäude auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 824 versorgt. Die Netze BW GmbH sind in die Planung mit einbezogen, es ist vorgesehen, die derzeit verlaufenden Leitungen in die Erschließungsstraße zu verlegen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgung des Landkreises Biberach.

Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

10 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Öffentliche Verkehrs- und Erschließungsfläche	2.900 m ²	14 %
Private Baugrundstücke	18.400 m ²	86 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	21.300 m²	100 %