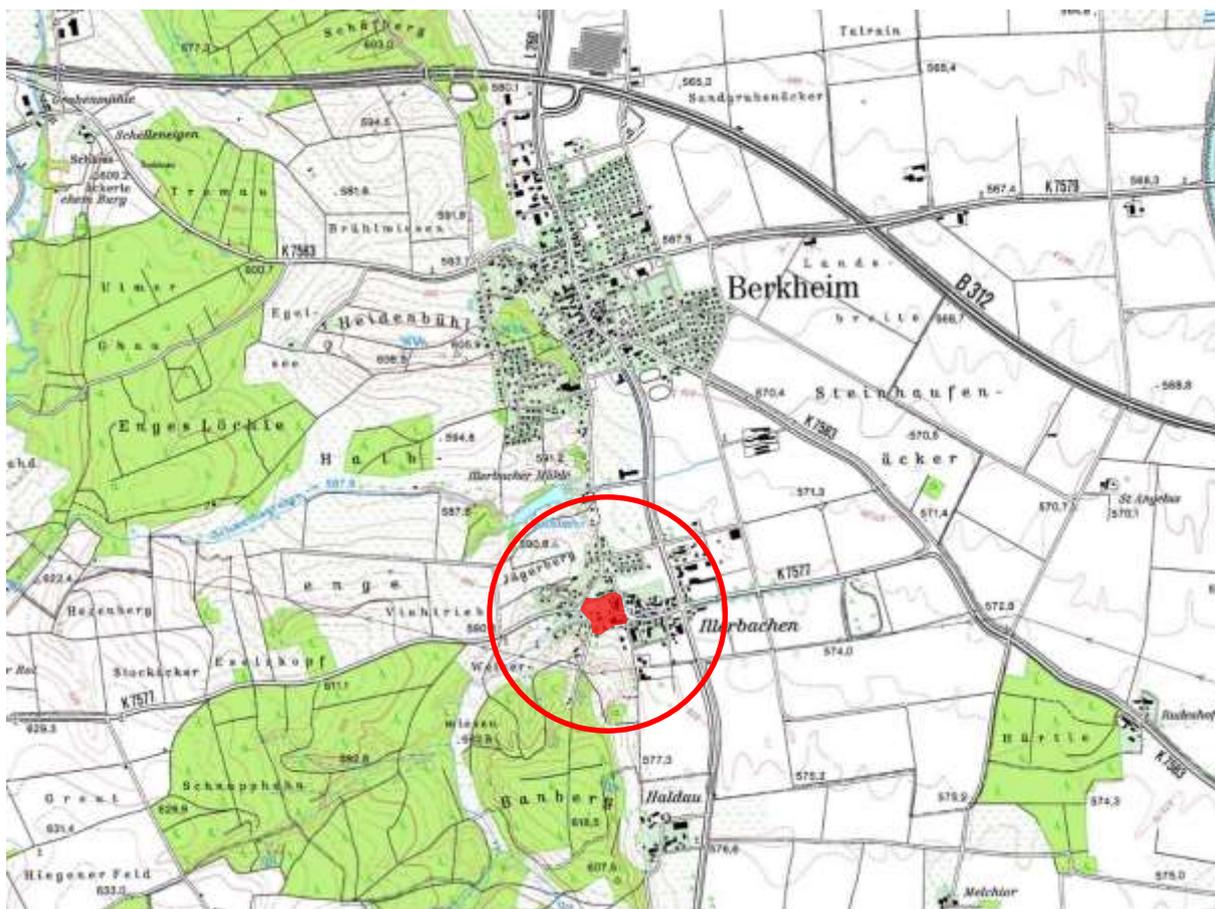


Gemeinde Berkheim

Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ortsbach" - OT Illerbachen

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

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



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ortsbach" - OT Illerbachen
Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1
88450 Berkheim

Telefon: 08395 9406 0

Telefax: 08395 9406 22

E-Mail: info@gemeinde-berkheim.de

Web: www.gemeinde-berkheim.de

Vertreten durch: Bürgermeister Walther Puza



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Cassian Behr - M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie

Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Memmingen, den 13.10.2020

Cassian Behr
M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	8
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Grünordnung	9
2.6	Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen	11
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
3.1	Planzeichen	11
3.2	Weitere Hinweise durch Text	12
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung	16
1	Präambel	16
2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO	18
2.1	Dachgestaltung	18
2.2	Gestaltung unbebaute Fläche, Einfriedungen, Stellplätze	19
C	Begründung	21
1	Planungsanlass	21
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB	22
3	Planungsrechtliche Vorgaben	22
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	22
3.2	Flächennutzungsplan	23
4	Das Baugebiet	23
4.1	Lage, Größe, Nutzung und Topographie	23
4.2	Geologie, Grund- und Niederschlagswasser	24
4.3	Altlasten	24
4.4	Bau- und Bodendenkmäler	25
4.5	Erschließung und ÖPNV	25
4.6	Emissionen	25

5	Städtebauliches Konzept	26
6	Festsetzungskonzept	26
6.1	Art der baulichen Nutzung	26
6.2	Maß der baulichen Nutzung	27
6.3	Bauweise und Baugrenzen	28
6.4	Verkehrsflächen und Erschließung	28
6.5	Grünordnung	28
7	Örtliche Bauvorschriften	29
7.1	Dachgestaltung	29
7.2	Weitere örtliche Bauvorschriften	30
8	Naturschutzfachliche Belange	31
9	Erschließung	34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan BP „Am Ortsbach“ (ohne Maßstab)	21
Abbildung 2:	Auszug FNP-Fortschreibung III – 2. Änderung (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVVllertal; ohne Maßstab)	23

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a 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 „Am Ortsbach“ in öffentlicher Sitzung am 13.10.2020 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren 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 Informationen 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.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Ortsbach“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1492/1, 1753, 1751, 1752, 1753/1, 1754, 1755, 1756, 1756/1, 1756/2, 1801, 1802, 1803 sowie Teilflächen der Flurnummern 1492, 1668, 1749, 1750, 1804 der Gemarkung Berkheim und hat eine Größe von ca. 2,36ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 13.10.2020.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 13.10.2020.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

-
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015.
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Am Ortsbach“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 34), und der Zeichnung in der Fassung vom 13.10.2020 dem Gemeinderatsbeschluss vom 13.10.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Am Ortsbach“ 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 „Am Ortsbach“



Bereich des qualifizierten Bebauungsplans

2.1 Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiswirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

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.

WH =
min. 3,8m

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

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

WH =
max. 6,2m

**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.

FH =
max. 9,0m

**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 =
+0,3m

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 der im Norden geplanten Erschließungsstraße 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

o

Offene Bauweise (o)

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



Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D)

Es sind Einzel- und Doppelhäuser 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.



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (GA)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

Abstandsflächen Es gelten die Abstandsregelungen gemäß LBO.

2.4 Verkehrsflächen



Privatweg

Ausführung in befahrbarer befestigter (z. B. Schwarzdecke, Pflasterfläche etc.) oder unbefestigter Art (wassergebundene Decke). Die genaue Lage/Breite kann im Zuge der Erschließungsplanung variieren.

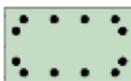


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Stellplätze

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

2.5 Grünordnung



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: extensive Gartenfläche

Erhalt bzw. Weiterentwicklung des durchgängigen Streuobstbestandes. Extensive Grünfläche mit Streuobstbestand. Untergeordnete Gartennutzungen etc. sind zulässig.

Eine Bebauung mit Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.



Bestandsbaum, zu erhalten

Erhalt des vorhandenen Baumbestandes; bei notwendiger Rodung (Verschlechterung Erhaltungszustand o.ä.) ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.



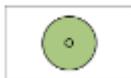
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Entwicklung eines durchgängigen Gewässerrandstreifens durch Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaums durch Initialpflanzung standortgerechten Gehölzarten (Weiden-; Erlenarten, Traubenkirsche etc.) und Zulassen von Sukzession.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs 4. WHG zu sichern. Auf dem gesamten Gewässerrandstreifen sind Neuanpflanzungen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder die Gehölzpflege im Rahmen der Gewässerunterhaltung, nicht zulässig.

Des Weiteren sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung baulicher Anlagen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können, nicht zulässig.

Umgebende Beleuchtungen müssen in insektenfreundlicher Ausführung und vom Gewässerrandstreifen abgewandt sein. Nach innen (Richtung Ortsbach) gewandte Strahlungen sind unzulässig. Es ist auf eine direkte oder indirekte künstliche Beleuchtung des Gewässerrandstreifens zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang zu verzichten.



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Auf jeder Grundstücksfläche ist die eingezeichnete Anzahl an Bäumen 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.



Bestandsbaum, Rodung ggf. erforderlich

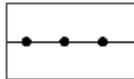


Gehölzpflanzung/Hecke



Öffentliche Grünfläche

2.6 Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen

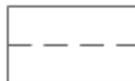


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen



Grundstücksgrenze, Planung



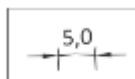
Parzellennummer mit Flächengröße



Gebäude, Planung



Garage/Carport, Planung



Bemaßung



Erholungsplatz (Bsp)



Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Sichtdreieck

Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

3.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzempfehlungen

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

Bäume I. Ordnung:

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

Bäume II. Ordnung:

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

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

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

Ranker:

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
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 buntadeligen 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.

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 Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.

Bevor Gehölze (Obstbäume) gerodet oder zurückgeschnitten werden ist zuvor, zu jeder Zeit im Jahr, eine Überprüfung durch eine fledermausfachkundige Person durchzuführen, um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (stören, verletzen oder töten von Fledermäusen) auszuschließen. Sollte dabei eine Fledermaus gefunden werden, ist zur Absprache des weiteren Vorgehens die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

Es ist außerdem auf eine direkte oder indirekte künstliche Beleuchtung der Streuobstbereiche zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang zu verzichten.

Der vom Vorhaben betroffene Nistplatz eines Feldsperlings ist im Verhältnis 1:3 durch Nistkästen vom Typ „Nischenbrüterhöhle“ in der verbleibenden Streuobstwiese vorgezogen auszugleichen (bis Ende Februar 2021).

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.

Lärmemissionen

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Nähe der Kirche St. Josef muss im mittelbaren und unmittelbaren Umfeld zeitweise von entsprechenden Emissionen ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und im Dorfgebiet von den Anwohnern zu dulden.

Luft-Wasser-Wärmepumpe

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

An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 39 dB(A) nicht überschritten werden.

Geologie, Baugrund	<p>Zu geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>
Bodenschutz	<p>Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.</p> <p>Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.</p>
Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grund- stücken und Zufahrten	<p>Die Anfahrt von 14 t 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 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.</p> <p>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.</p>
Archäologische Funde	<p>Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.</p> <p>Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.</p>
Ergänzende Hinweise	<p>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.</p> <p>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.</p>

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 NACH LANDESBAUORDNUNG

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 13.10.2020 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 13.10.2020 und umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1492/1, 1753, 1751, 1752, 1753/1, 1754, 1755, 1756, 1756/1, 1756/2, 1801, 1802, 1803 sowie Teilflächen der Flurnummern 1492, 1668, 1749, 1750, 1804 der Gemarkung Berkheim und hat eine Größe von ca. 2,36ha. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom 13.10.2020

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000.
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015.

Ordnungswidrigkeiten

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

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Textteil mit Begründung und die Planzeichnung in der Fassung vom 13.10.2020 dem Gemeinderatsbeschluss vom 13.10.2020 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 BauGB).

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

2.1 Dachgestaltung

SD

Zulässige Dachformen: SD, WD
(siehe Planzeichnung)

SD/WD

Es sind folgende Dachformen auf den Hauptgebäuden gemäß Planzeichnung zulässig: SD (Satteldach), Walmdach (WD).

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten oder Garagen (auch freistehende Garagen) und Nebengebäude dürfen andere Dachformen haben.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

DN=
20-45°

Zulässige Dachneigung: 20-45°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten oder Garagen (auch freistehende Garagen) und Nebengebäude dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben.

Bedachung

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

Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt.

Wiederkehre und Zwerchgiebel

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

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

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- 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 Aufständerungen) 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.

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

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

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

Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung	Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene mindestens 30cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten.
Vorgärten	Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Zusammenhängende Steingärten sind unzulässig.
Einfriedungen	<p>Einfriedungen zum öffentlichen 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>
Stellplätze	<p>Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00m einzuhalten; diese darf nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche (§ 74 Abs.2 LBO).</p> <p>Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.</p>

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Berkheim plant im Ortsteil Illerbachen die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Ortsbach“ nach § 13a BauGB zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet.

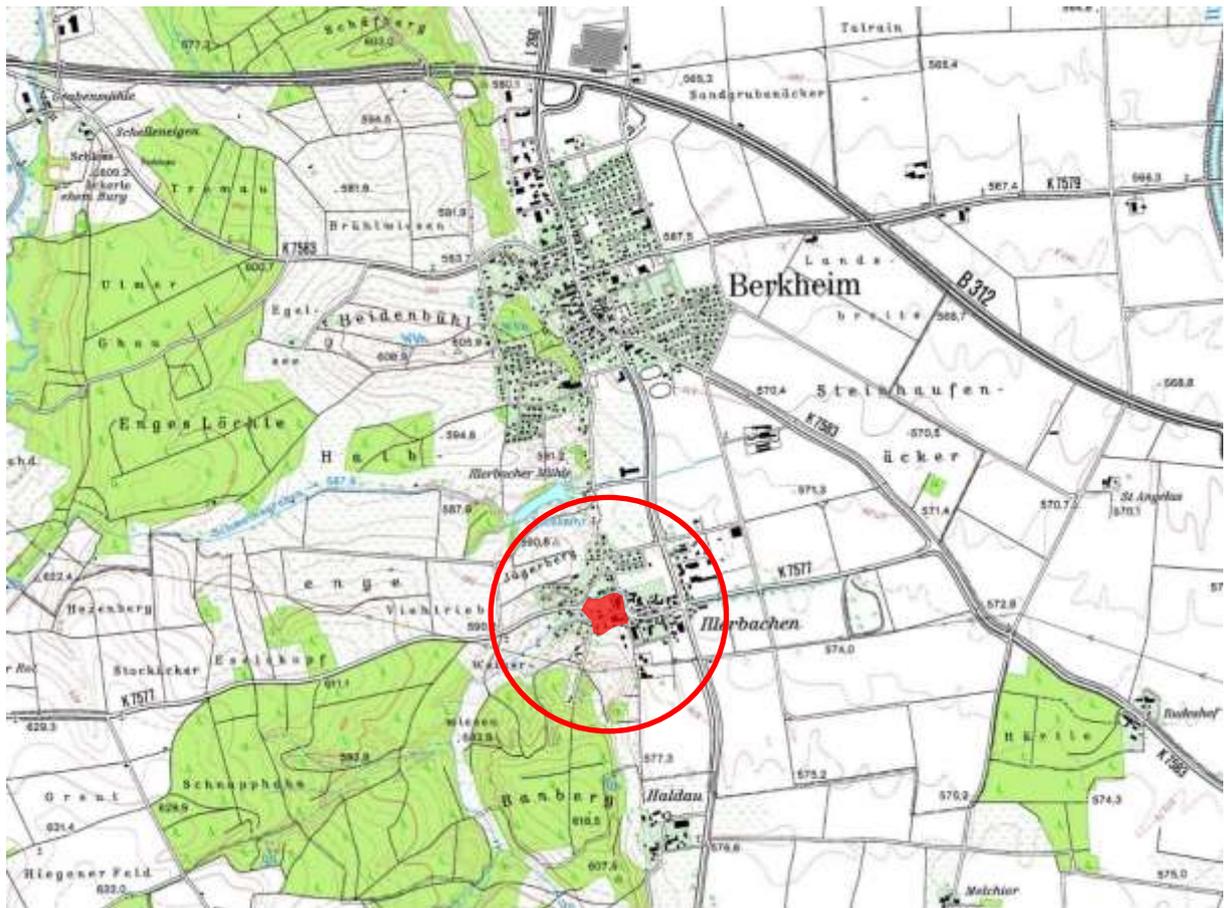


Abbildung 1: Übersichtsplan BP „Am Ortsbach“ (ohne Maßstab)

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.

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 Illerbacher Bürger die Möglichkeit geschaffen werden, im Ortsteil bauen und leben zu können. Parallel zum gegenständlichen Bauleitplanverfahren wird im Norden von Illerbachen ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt.

Die beabsichtigte Neuausweisung dient der Nachfrage von Einheimischen bzw. „Rückkehrern“, die entweder im Ort verbleiben wollen oder in den Heimatort zurückkommen möchten.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Am Ortsbach“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m². Gemäß § 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 wurde 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 abgesehen. Ferner wurde gemäß § 13 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“ (2.4.3 G).

Gemäß des gültigen grenzüberschreitenden Regionalplans des Regionalverbands Donau-Iller (1987) soll sich die Siedlungstätigkeit „in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinde vollziehen“ (B II.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 Regionalplans 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).

Diese Vorgaben werden mit der gegenständlichen Bauleitplanung aufgegriffen und berücksichtigt. Die geplante bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung entspricht somit den übergeordneten planerischen Vorgaben

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.

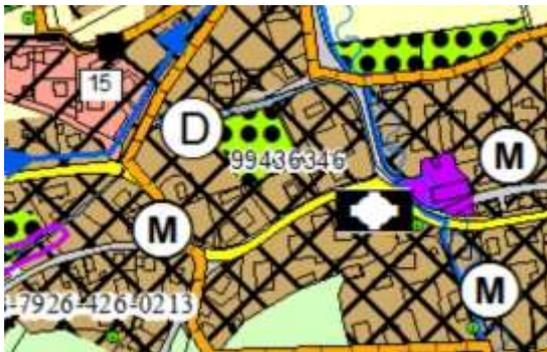


Abbildung 2: Auszug FNP-Fortschreibung III – 2. Änderung (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVVIllertal; ohne Maßstab)

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche bzw. Dorfgebiet dar. Mittig des Plangebietes wird eine Obstwiese dargestellt.

Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung greift diese Darstellungsweise auf und setzt für das Plangebiet ein Dorfgebiet fest. Durch geeignete Festsetzungen wird ferner die Obstwiese weitestgehend erhalten.

4 Das Baugebiet

4.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mittig der Ortschaft von Illerbachen an der Bernhard-Riedmiller-Straße und hat eine Größe von ca. 2,36ha. Das Plangebiet umfasst dabei die Flurstücke 1492/1, 1753, 1751, 1752, 1753/1, 1754, 1755, 1756, 1756/1, 1756/2, 1801, 1802, 1803 sowie Teilflächen der Flurnummern 1492, 1668, 1749, 1750, 1804 der Gemarkung Berkheim. Bedingt durch seine Lage, wird das Plangebiet von Bauflächen umgeben.

Im Plangebiet selbst befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen sowie vereinzelt Wohngebäude. Mittig ist eine Obstwiese zu finden mit einem ausgeprägtem Streuobstbestand.

Das Vorhabensgebiet liegt weitestgehend ebenerdig und südlich des Verlaufs des Ortsbaches. Aufgrund dessen ist in diesem Bereich bei entsprechenden Witterungsverhältnissen mit lokalen Überschwemmungsflächen zu rechnen, wodurch entsprechende Schutzmaßnahmen und -vorkehrungen von Bauherren zu treffen sind.

4.2 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsreich von Holozänen Auensedimenten. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse an.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsbach (oberirdisches Gewässer) ist Quellwasser (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. 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. Zur Sicherheit vor Wassergefahren werden entsprechende Festsetzungen getroffen, sodass das Erdgeschoss von Gebäuden über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen wird.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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 Bodendenkmäler

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Ortsbach“ in Berkheim-Illerbachen befindet sich im unmittelbaren Umgebungs- und Sichtbereich der Pfarrkirche St. Joseph (Bernhard-Riedmiller-Straße 23), die ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28 DSchG darstellt.

Das Planungsgebiet liegt zudem im Bereich des Prüffallgebiets mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlung (Iller-)Bachen (s. Anlagen). Im 19. Jahrhundert stand unmittelbar am Bach ein Gebäude, bei dem es sich um einen Gewerbebetrieb gehandelt haben dürfte, für den die Nähe zum Wasser eine unabdingbare Voraussetzung war (Mühle?). Wegen der Überschwemmungsgefahr ist einerseits kaum damit zu rechnen, dass das Areal dauerhaft und in größerem Umfang bebaut war, andererseits bestehen hier günstige Voraussetzungen für die Erhaltung organischer Reste (z. B. Hölzer). Im Boden können sich also durchaus mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach § 8 DSchG unzulässig wäre.

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 Wohngebiets erfolgt über die Anbindung an die „Bernhard-Riedmiller-Straße“ im Westen des Plangebiets mittels eines gemeinsamen Privatwegs. Diese besitzt eine direkte Anbindung an die Leutkircher Straße bzw. L 260.

Illerbachen ist durch die Buslinie 250 an das Netz des ÖPNV angebunden.

4.6 Emissionen

Im Osten des Plangebiets, im Bereich des einfachen Bebauungsplans, befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein noch aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. 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. Durch geeignete Festsetzungen zu den bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die einzuhaltenen Mindestabstände zum Schutz der jeweiligen Nutzungsarten mit der verbindlichen Bauleitplanung gewahrt.

Der Bereich der geplanten Wohnentwicklung befindet sich in ca. 100m Entfernung zur südöstlich entfernten Kirche St. Josef. Bestehende Wohnnutzungen im Bereich der Kirche befinden sich deutlich näher am Kirchturm (Emissionen des Glockenschlags). Aufgrund der Lage in der Nähe der Kirche im

mittelbaren und unmittelbaren Umfeld sind zeitweise auftretende Emissionen zu erwarten; diese sind als ortsüblich zu bewerten sind, weshalb sie im Dorfgebiet von den Anwohnern zu dulden sind.

5 Städtebauliches Konzept

Wie unter dem Punkt „Planungsanlass“ bereits ausgeführt wird, möchte die Gemeinde Berkheim zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes Illerbacher Bürger an Wohnbauflächen im gegenständlichen Plangebiet Bauflächen – im Innenbereich von Illerbachen – ausweisen.

Der Ortsteil Illerbachen weist ein gemäßigtes Siedlungswachstum auf. Die Wohnbauentwicklung erfolgt bedarfsorientiert. Mit der gegenständlichen Bauleitplanung wird im Innenbereich von Illerbachen das regionalplanerische Ziel der Innenentwicklung umgesetzt. Ein besonderes Augenmerk wird auf den weitestgehenden Erhalt der Obstwiese mittig im Plangebiet, dem Schutz des Ortsbaches und die besonderen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen aufgrund eines Dorfgebiets gelegt. Weiterhin wird aufgrund der Lage des Plangebiets über die örtlichen Bauvorschriften Wert auf ein ruhiges und homogenes Ortsbild gelegt. Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften soll die Bebauung des geplanten Gebietes so gesteuert werden, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonisieren.

6 Festsetzungskonzept

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans wird lediglich die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt. Ein zusätzlicher Regelungsbedarf besteht in diesem Bereich nicht. Die nachfolgenden Festsetzungen betreffen somit maßgeblich den Bereich des qualifizierten Bebauungsplans.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet – also der Bereiche des einfachen und qualifizierten Bebauungsplans – dient somit der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zum Schutz des Dorfcharakters wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen nicht zulässig sind, da diese Anlagen und Arten von Nutzungen mit dem bestehenden Dorfstrukturen im Innenbereich von Illerbachen nicht vereinbar sind und eine Störung des Ortsbilds bedeuten würden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird ferner bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Der Gebietscharakter als Dorfgebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 festgesetzt und liegt somit unterhalb der zulässigen Obergrenze für Dorfgebiete (MD) 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 die Umgebungsbebauung 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 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.

Fertigfußbodenoberkante (FOK)

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

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes soll 0,30m über der Straße liegen und ist herbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt 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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Gewässerrandstreifens entlang des Ortsbaches sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, um ökologische Beeinträchtigungen zu verhindern und den Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

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

6.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb von Illerbachen an der „Bernhard-Riedmiller-Straße“. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eben diese Straße, die in wenigen Metern in Richtung Osten eine Anbindung an die L 260 und damit das überörtliche Straßennetz besitzt. Im Zuge der Anbindung sind die entsprechenden Vorgaben nach (RASt 06 zu Einmündungsradien, Sichtdreiecke etc.) einzuhalten.

Die innere Erschließung wird durch einen gemeinsamen Privatweg erfolgen, der alle Grundstücke an die „Bernhard-Riedmiller-Straße“ anbindet. Der Weg soll eine Breite von ca. 4,5 m aufweisen. Die finale Situierung und Ausbaubreite des Weges ergibt sich im Zuge der Erschließungsplanung und ist privatrechtlich zu regeln.

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 bisher freiräumliche Umfeld ermöglicht.

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung der privaten Bauparzellen mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (Pflanzliste gem. Ziff. 3.2) vor. Auf jeder Grundstücksfläche ist die eingezeichnete Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die genaue Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel.

Um die bestehende Obstwiese mittig des Plangebiets weitestgehend zu erhalten wird in diesem Bereich eine private Grünfläche festgesetzt. Die Ausführung soll dabei als extensive Grünfläche für die

Anlage von Privatgärten zur Erholung erfolgen. Eine Bebauung mit Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist aufgrund des Nutzungszwecks zulässig. Durch den Erhalt der Obstwiese wirkt sich die geplante Bebauung positiv auf die Wohnverhältnisse im Gebiet aus.

Zum Schutz des Ortsbaches wird im Randbereich des Bachs eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die genaue Lage ergibt sich im Zuge der Vermessung. Der Gewässerrandstreifen ist 5 m ab Böschungsoberkante zu bemaßen. Dieser Streifen soll als durchgängiger und gewässerbegleitender Gehölzsaum durch Initialpflanzung standortgerechten Gehölzarten (Weiden-; Erlenarten, Traubenkirsche etc.) entwickelt werden. Dabei wird eine Sukzession (Abfolge von Pflanzengesellschaften) zugelassen. Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 34 Abs 4. WHG zu sichern. Auf dem gesamten Gewässerrandstreifen sind Neuanpflanzungen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder die Gehölzpflege im Rahmen der Gewässerunterhaltung, nicht zulässig. Des Weiteren sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung baulicher Anlagen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können, nicht zulässig. Umgebende Beleuchtungen müssen in insektenfreundlicher Ausführung und vom Gewässerrandstreifen abgewandt sein. Nach innen (Richtung Ortsbach) gewandte Strahlungen sind unzulässig.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 20-45°. Zielsetzung ist – auch in Bezug auf die umgebende dorftypische Bebauung – eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten bzw. den baulichen Charakter von Illerbachen mit den dörflichen Strukturen zu bewahren. Die festgesetzten Dachformen sollen ein insgesamt einheitliches und homogenes Bild ergeben. Im rückwärtigen Bereich (Bebauung in zweiter Reihe sind neben Satteldächern auch Walmdächer zulässig. Dies wird in diesem Bereich aufgrund der weniger gut einsehbaren Lage als städtebaulich vertretbar angesehen.

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

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Anbauten und untergeordnete Bauteile dürfen bspw. abweichende Dachformen (Pult- oder Flachdach) aufweisen.

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

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

Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in gleicher Dachneigung (keine Aufständereien) 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. Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind zulässig. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild des Quartiers nicht durch Stützmauern und/oder Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert wird. Zudem soll der natürliche Wasserabfluss nicht durch künstliche Aufschüttungen verändert oder beeinträchtigt werden.

Bodenversiegelung

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

Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung

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

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

Vorgärten

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

Einfriedungen

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

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

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

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

8 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Ortsbach“ wird gemäß § 13a 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.

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum des Ortes Illerbachen südlich des Illerbacher Ortsbaches und nördlich der „Bernhard-Riedmiller-Straße“. Das Plangebiet wird nördlich direkt durch die Gehölze entlang des Ortsbaches und im Osten durch einen Landwirtschaftsbetrieb begrenzt. Westlich und südlich befinden sich einzelne Wohngebäude. Das Zentrum des Plangebiets wird momentan als Grünfläche, Streuobstwiese und als extensive Schafweide genutzt. Die Erschließung erfolgt aktuell über die „Bernhard-Riedmiller-Straße“ von Westen aus. Von dort aus soll auch die zukünftige

Wohnsiedlung erschlossen werden. Die geplante Erschließungsstraße verläuft direkt südlich parallel zum Illerbacher Ortsbach.

Das Projektgebiet liegt naturräumlich direkt im Grenzbereich zwischen dem Unteren Illertal und den Holzstöcken und damit innerhalb der Großregion der Donau-Iller-Lech Platte (04). Dieser Bereich ist geprägt durch das Illertal und die höheren Terrassen zwischen der Riß und der Iller. Es befinden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-25, 27-29 BNatSchG, amtlich kartierten Biotope oder Natura-2000-Gebiete innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung im Februar 2020 wurde festgestellt, dass sich im Wirkungsbereich des Vorhabens potenzielle Lebensräume planungsrelevanter Arten in Form von alten Streuobstbeständen, extensivem Grünland und Baumhöhlen befinden und es im Zuge der Baufeldfreimachung und Überbauung der Flächen zur Erfüllung von Verbotstatbeständen i. S. v. § 44 BNatSchG kommen kann. Daraufhin wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde Biberach für die Sommersaison 2020 ein vertiefendes Kartierprogramm abgestimmt, welche die Erfassung von Brutvögeln, Fledermäusen, Bilchen, und Zauneidechsen umfasste. Während der Begehungen zwischen Februar und Oktober 2020 wurden Jagdaktivitäten von sieben Fledermausarten- bzw. Artengruppen im Geltungsbereich festgestellt sowie sechs Brutvogelarten nachgewiesen (LARS consult vom 20.10.2020). Der überwiegende Anteil der Nistplätze (u.a. Grauschnäpper, Star, Kohlmeise, Blau-meise) bleiben durch den weitestgehenden Erhalt der Streuobstwiese unberührt. Vom Vorhaben unmittelbar betroffen ist der Nistplatz eines Feldsperlings in der Höhle eines zu rodenden Obstbaumes. Dieser Nistplatz wird im Verhältnis 1:3 durch Nistkästen vom Typ „Nischenbrüterhöhle“ in der verbleibenden Streuobstwiese vorgezogen ausgeglichen (bis Ende Februar 2021). Die Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung sind außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Hinweise auf Lebensstätten von Fledermäusen in Form von Baumhöhlenquartieren in der Streuobstwiese ergaben sich nicht, so dass kein Ausgleichsbedarf für derartige Lebensstätten besteht. Es besteht jedoch zu jeder Zeit im Jahr die Möglichkeit, dass sich Einzeltiere sporadisch in den Baumhöhlenstrukturen verstecken, so dass diese unmittelbar vor der Rodung oder dem Rückschnitt durch eine fledermausfachkundige Person abschließend zu kontrollieren sind, um zu vermeiden, dass Fledermäuse i. S. v. § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 verletzt oder getötet werden. Sollten dabei Tiere gefunden werden, ist zur Absprache des weiteren Vorgehens die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

Um zu vermeiden, dass Fledermäuse durch künstliche Beleuchtung beeinträchtigt werden, ist auf eine direkte oder indirekte künstliche Beleuchtung der Streuobstbereiche sowie des Ortsbaches und seiner Begleitgehölze zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang zu verzichten.

Den geologischen Untergrund bilden holozäne Auensedimente aus sandig bis tonigem Schluff und schluffig bis tonigem Sand, meist schwach kiesig und kalkfrei. Über die Böden innerhalb des Siedlungsbereiches liegen keine detaillierten Informationen vor (LGRB Kartenviewer). Aufgrund der umgebenden bodenkundlichen Einheiten handelt es sich jedoch wahrscheinlich um Auengley aus Auenlehm. Genaue Aussagen über die Bodenfunktionen sind nicht möglich. Da diese jedoch im Zuge der neuen Wohnbebauung überprägt werden, ergeben sich unvermeidliche projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung bzw. Umlagerung von Böden im Bereich der Baufenster. Durch

entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise des Bebauungsplanes (maximale Grundflächenzahl 0,35) wird der Grad der Versiegelung soweit als möglich reduziert. Der abgetragene Oberboden soll gesondert gelagert und wenn möglich wieder innerhalb des Geltungsbereiches aufgebracht werden.

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ergeben sich Auswirkungen durch die Inanspruchnahme der derzeit als Grünland bzw. Streuobstwiese genutzten Fläche. Dennoch werden durch die grünordnerischen Festsetzungen Bereiche von Bebauung freigehalten. Der bestehende Streuobstbestand kann größtenteils erhalten werden und wird durch entsprechende Pflanzgebote ergänzt. Der Erhalt der alten Streuobstbäume wirkt sich positiv auf die Habitatstrukturen von Flora und Fauna innerhalb des Geltungsbereichs aus. Durch den Erhalt der Obstbäume und die Pflanzung zusätzlicher standortgerechter Bäume ist eine umfassende Eingrünung des Geltungsbereichs gewährleistet. Aufgrund der abgeschirmten Lage des Projektgebiets werden sich die aktuell vorhandenen Blickbeziehungen auf den Geltungsbereich infolge der geplanten Bebauung nicht wesentlich verändern.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmalen bzw. Blickbeziehungen zu solchen Objekten sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmale, noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld befinden. Daher ist nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter auszugehen. Ein Vorkommen von archäologischen Funden im Geltungsbereich kann zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden, erscheint jedoch relativ unwahrscheinlich. Sollten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Illerbacher Ortsbach ist ein Gewässer II. Ordnung für das zwar keine Überflutungsflächen oder Überschwemmungsgebiete festgesetzt wurden, bei lokalen Starkregenereignissen können Überschwemmungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von (innerörtlich) 5,00m wird durch die gegenständliche Planung gewahrt. Südlich dieses Gewässerrandstreifens grenzt die Erschließungsstraße im nördlichen Teil des Geltungsbereichs an. Die Baufenster weisen einen Abstand von über 10,00 m zum Illerbacher Ortsbach auf, weshalb davon auszugehen ist, dass das Abflussverhalten des Ortsbaches durch die Bebauung nicht negativ beeinträchtigt wird und auch der Retentionsraum nicht nennenswert vom geplanten Projekt betroffen ist.

Über den Grundwasserstand innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine genauen Informationen vor. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Illerbacher Ortsbach (oberirdisches Gewässer) sind ggf. auftretende höhere Grundwasserstände aber nicht grundsätzlich auszuschließen. 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.).

Die Grünflächen und die Streuobstwiese stellen ein Kaltluftentstehungsgebiet für die angrenzende Wohnsiedlung dar. Im Zuge der Wohnbebauung wird diese Fläche teilweise in Anspruch genommen. Da keine erheblichen, zusätzlichen Emissionen durch Verkehr oder die Wohngebäude und deren Bewohner zu erwarten sind, die über das gewöhnliche Maß einer Wohnnutzung hinaus gehen, wird

nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima ausgegangen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen (z. B. Erhalt der Streuobstbäume und Pflanzung von zusätzlichen standortgerechten Bäumen) und den relativ geringen Versiegelungsgrad (GRZ 0,35) wird der Eingriff insgesamt möglichst gering gehalten. Eine gewisse lufthygienische Vorbelastung stellt die östlich angrenzende Hofstelle (Rinderhaltung) mit den üblichen Geruchs- und Geräuschemissionen dar. Zwischen der Hofstelle und den geplanten Baufenstern ist ein Mindestabstand von 30,00m vorgesehen, wodurch gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten.

9 Erschließung

Wasser und Abwasser

Das Baugebiet wird an das Wasserver- und -entsorgungsnetz der Gemeinde Berkheim angeschlossen.

Stromversorgung

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

Abfallentsorgung

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

Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.