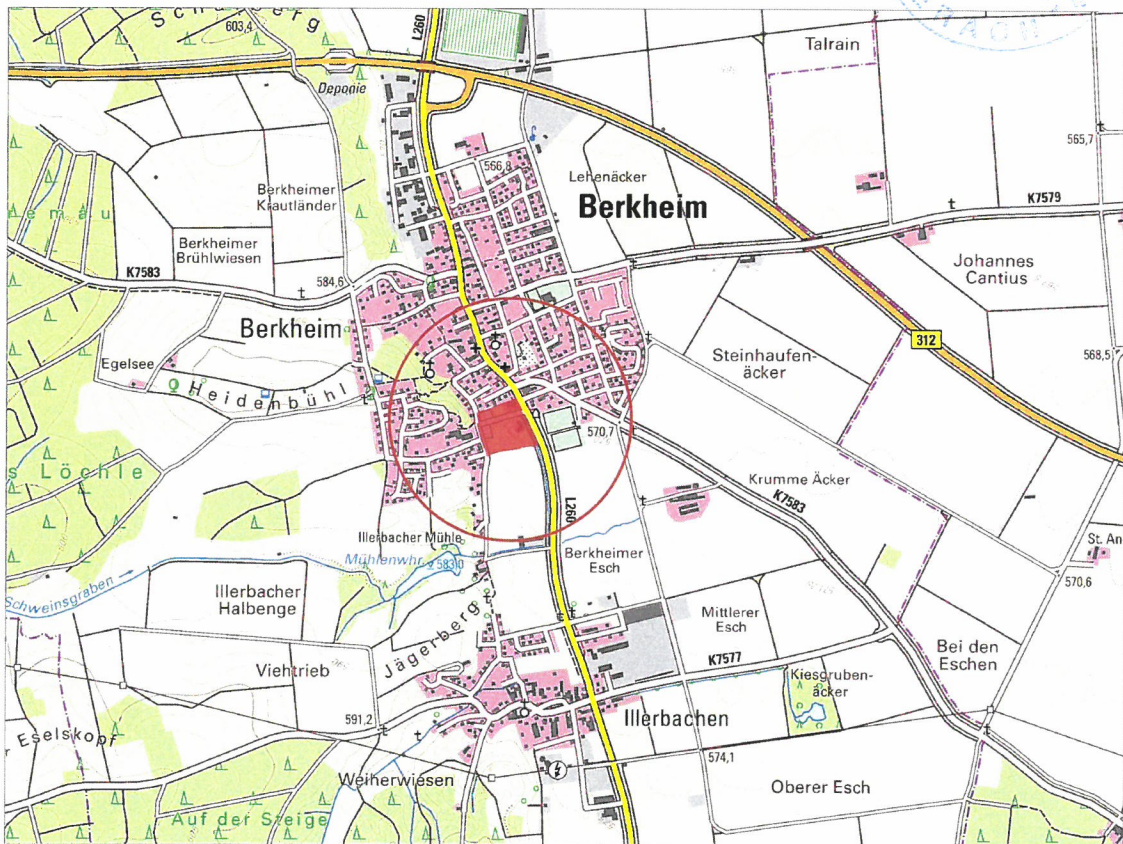
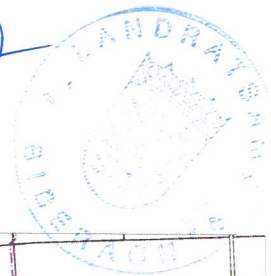


Gemeinde Berkheim

Bebauungsplan mit Grünordnung "Schulstraße" - 3. Änderung

Satzung und Begründung

Genehmigt
Biberach, den
24. Aug. 2022



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

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Schulstraße" - 3. Änderung
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1
84450 Berkheim

Telefon: 08395 94060
Telefax: 08395 940622

E-Mail: puza@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

LARS
consult

BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie
Simone Knupfer - Dipl. Geographin
Anna Walter - M.Sc. Umweltplanung

Memmingen, den 21.06.2022

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach BauGB	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise und Baugrenzen	11
2.4	Verkehrsanlagen	12
2.5	Grünflächen	12
2.6	Sonstige Festsetzungen	14
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	16
3.1	Planzeichen	16
3.2	Pflanzempfehlungen	17
3.3	Hinweise durch Text	18
B	Satzung Örtliche Bauvorschriften (LBO)	22
1	Präambel	22
2	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	24
2.1	Gebäude und Nebenanlagen	24
2.2	Sonstige Bauvorschriften	25
C	Begründung	28
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	28
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	28
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002)	28
2.2	Regionalplan Donau-Iller (RPDI, 1987)	30
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	34
3	Das Plangebiet	35
3.1	Lage, Größe und Topographie	35
3.2	Aktuelle Nutzung	36
3.3	Immissionen	37
3.4	Baugrund	40
3.5	Erschließung	40

3.6	Altlasten	41
3.7	Wasserschutzgebiete	41
3.8	Bau- und Bodendenkmäler	41
3.9	Leitungstrassen	41
4	Städtebauliche Zielsetzung, Bedarf und Standortwahl	41
5	Festsetzungskonzept	43
5.1	Art der baulichen Nutzung	43
5.2	Maß der baulichen Nutzung	43
5.3	Bauweise und Baugrenzen	44
5.4	Örtliche Bauvorschriften	45
5.4.1	Gebäude und Nebenanlagen	45
5.4.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	45
6	Grünordnung	46
7	Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	47
8	Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	48
8.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	49
8.2	Artenschutz	49
8.3	Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	49
8.4	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	51
8.5	Ausgleichsmaßnahmen	58
9	Flächenkennzahlen	59

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	50
Tabelle 2:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand	52
Tabelle 3:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Planung	54
Tabelle 4:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches	55
Tabelle 5:	Bewertung Boden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Bestand	56
Tabelle 6:	Bewertung Boden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan - Planung	57
Tabelle 7:	Bilanz Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches	57
Tabelle 8:	Gesamtbilanz Ökopunkte	58
Tabelle 9:	Flächenkennzahlen Bebauungsplan	59

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug Raumstrukturkarte (o.M.)	31
Abbildung 2:	Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller	33
Abbildung 3:	Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI	34
Abbildung 4:	Aktuelle Darstellung des FNP	35
Abbildung 5:	4. Änderung des FNP	35
Abbildung 6:	Luftbildübersicht-Plangebiet (o.M.)	36
Abbildung 7:	Immissionspegelwerte in dB(A) (Loos akustik)	38
Abbildung 8:	Sportlärm gem. 18. BImSchV (Loos akustik)	39
Abbildung 9:	Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs	52
Abbildung 10:	3. Änderung Bebauungsplan Schulstraße	54
Abbildung 11:	Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	55
Abbildung 12:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	56

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach § 10 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 mit Grünordnung „Schulstraße“ – 3. Änderung in öffentlicher Sitzung am 21.06.2022 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplan mit Grünordnung „Schulstraße“ – 3. Änderung ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 605/2, 1530 (Teilbereich), 605/3 (Teilbereich), 1529/2, 590 (Teilbereich) sowie 1529, Gemarkung Berkheim bei einer insgesamten Fläche von ca. 1,56 ha.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Schulstraße“ – 3. Änderung besteht aus der Satzung vom 21.06.2022 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 21.06.2022

Beigefügt sind die Begründung mit gesondertem Umweltbericht, jeweils mit Stand vom 21.06.2022 und ein Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Einschätzung (LARS consult GmbH, Stand: 30.09.2021).

Die Inhalte des Bebauungsplans „Schulstraße“ (rechtskräftig seit 03.08.1995), des Bebauungsplans „Schulstraße“ - 1. Änderung (rechtskräftig seit 19.11.2014) und des Bebauungsplans „Schulstraße“ - 2. Änderung (rechtskräftig seit 10.03.2016) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diese Bebauungspläne beziehen, werden im Bereich des neuen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Schulstraße“ – 3. Änderung durch den Bebauungsplan mit Grünordnung „Schulstraße“ – 3. Änderung überlagert und vollständig ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Schulstraße“ – 3. Änderung, bestehend aus dem Textteil, den Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung sowie dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 21.06.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 21.06.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Berkheim,

den 21.06.2022




Bürgermeister Walther Puza

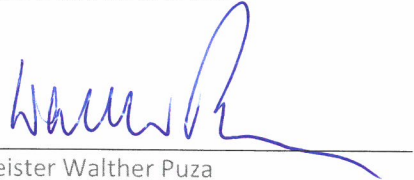
In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Schulstraße“ – 3. Änderung der Gemeinde Berkheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 01.09.2022 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berkheim,

den 02.09.2022

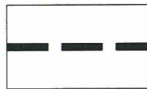



Bürgermeister Walther Puza

Genehmigt
Biberach, den
24. Aug. 2022



2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

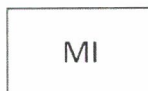
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Schulstraße“ – 3. Änderung

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1



Mischgebiet

§ 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind:

Wohngebäude,

Geschäfts- und Bürogebäude,

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige Gewerbebetriebe,

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gartenbaubetriebe,

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

- § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen,
- § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten,
- § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe; davon ausgenommen sind Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von max. 400 m² aufweisen.

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 Abs. 1 u. 4 BauNVO

hier: 0,6

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Tiefgaragen und damit verbundene geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten

um bis zu 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 darf diese um bis zu 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

II - III

Anzahl Vollgeschosse: hier II - III

Als zulässiges Maximalmaß; gemäß Nutzungsschablone

II: zwei Vollgeschosse zulässig

II bis III: zwei bis maximal drei Vollgeschosse zulässig:

Ein drittes Vollgeschoss ist ausnahmsweise als sogenanntes „Terrassengeschoss“ zulässig. Terrassengeschosse definieren sich dadurch, dass die Geschossfläche des obersten Geschosses maximal 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses besitzt und umlaufend um mindestens 1,5 m zur Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt ist.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind hiervon ausgenommen.

FH =
max. 9,5m

Maximal zulässige Firsthöhe (FH), in Metern

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Für Sattel- und Walmdächer: 9,5 m

Gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

WH =
min. 6,0m

Minimal zulässige Wandhöhe (WH), in Metern

§ 16 Abs. 5 BauNVO

hier: 6,0 m

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt der Dachattika.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind hiervon ausgenommen.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

WH =
max. 6,5m

Maximal zulässige Wandhöhe (WH), in Metern

§ 16 Abs. 5 BauNVO

hier: 6,5 m

Es ist maximal die in der Nutzungsschablone festgesetzte Wandhöhe zulässig.

Bei Sattel- und Walmdächern bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Zulässige Dachaufbauten bleiben bei der Bemessung der maximalen zulässigen Wandhöhen außer Betracht.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die maximal zulässige Wandhöhe am höchsten Punkt (i.d.R. Attika) des Gebäudes gemessen. Bei Flachdächern entspricht die maximal zulässige Wandhöhe zugleich der maximal zulässigen Firsthöhe.

Bei Gebäuden mit Flachdächern kann die maximal zulässige Wandhöhe durch ein zusätzliches sogenanntes „Terrassengeschoss“ um weitere 3,00 m erhöht werden. Daraus ergibt sich dann eine maximale Wandhöhe von 10,50 m.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

ROK =
570,75 m
ü. NN

**Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude als
Höchstmaß**

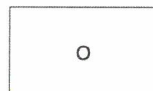
§ 18 Abs. 1 BauNVO

Hier: 570,75 m ü. NN

Die maximal zulässige Höhe der Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes wird für die einzelnen Bauparzellen einzeln festgesetzt.

In den Bauzeichnungen auf Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung sind die verwendeten Höhenbezugspunkte anzugeben.
(s. Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO

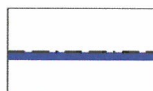
(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

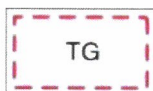


Baugrenze

§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis 1,0 m zulässig.

(s. Planzeichnung)

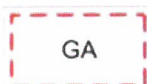


**Umgrenzungslinie für unterirdische Garagen und deren Zufahrten
(TG)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Unterirdische Garagen (TG) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinien sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für Garage / Carport

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Garagen/Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen/Carports sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

(s. Planzeichnung)

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

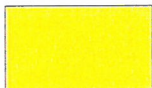
§§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen gemäß § 5 LBO.

2.4 Verkehrsanlagen



Öffentliche Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

(s. Planzeichnung)

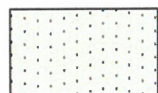


Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünflächen



Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün, Seitenflächen

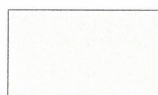
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.)

Auf weiteren Flächen ggf. Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers. Eine Versickerung von

unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

(s. Planzeichnung)



Öffentliche Grünfläche

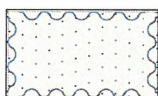
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter Pflanzempfehlungen (Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Die zu pflanzende Anzahl der Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Eine Versickerung ist zulässig.

(s. Planzeichnung)



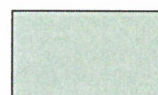
Öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Versickerungsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Herstellung von extensiven Wiesenstreifen und Anlage von Retentionsflächen zur Versickerung des Oberflächenwassers.

Die genaue Dimensionierung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

(s. Planzeichnung)



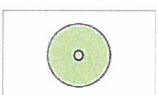
Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter Pflanzempfehlungen (Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Eine Versickerung ist zulässig.

(s. Planzeichnung)

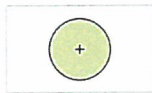


Zu pflanzender Baum (empfohlener Standort, Lage variabel)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Gehölze aus der unter Pflanzempfehlungen (Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Die Lage der Anpflanzung ist variabel.

(s. Planzeichnung)



**Zu pflanzender Baum, lagegenau
Entwicklung einer durchgängigen Baumreihe,
Auswahl aus folgenden Arten:**

Alnus speathi – (Erle)
Tilia platyphyllos 'Örebro' (Linde)
Carpinus betulus 'Fastigiata' (Buche)

Hierbei ist autochthone Pflanzware und nachweislich gebietseigenes Pflanzgut im Sinne des § 40 BNatSchG zu verwenden.

**Private
Grundstücke**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Je 500 m² (angefangene) private Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung ist variabel. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. oder II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

2.6 Sonstige Festsetzungen



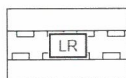
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Innerhalb dieser Fläche sind folgende Vorhaben nicht zulässig:

- Hochbauten und bauliche Anlagen
- Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO
- Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.



Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Betreibers der Bestandsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Freifläche beidseitig der geplanten Leitung, die offengehalten werden muss. Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen sind nicht zulässig. Ausgehend vom tatsächlichen Verlauf ist beidseitig ein Schutzstreifen von mindestens 1,5m festzulegen. Die Freifläche für das Leitungsrecht hat eine Breite von 3,0m.

(s. Planzeichnung)

Insektenschutz

Außenbeleuchtungen

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Außerhalb der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

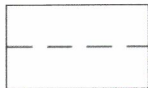
Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen/Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

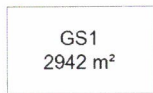
3.1 Planzeichen



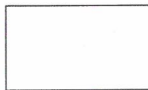
Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan (siehe Übersicht)



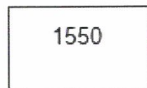
Grundstücksgrenze, Planung
 (Vorschlag)



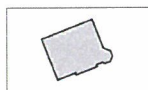
Parzellennummer mit Flächengröße, Planung
 (Vorschlag)



Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



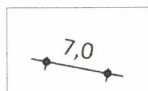
Flurstücksnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



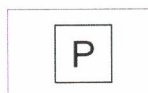
Höhenlinie



Bemaßung



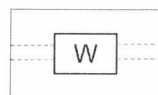
Straße, Bestand



Parkplatz, Bestand



Parkplatz, Optional



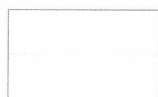
Pfad, geplant



Graben



Bauverbotszone



Fernwärme, Bestand



Wasserleitung mit Schacht, Bestand



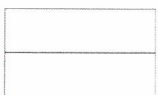
Abwasser, Bestand



Kabel, Bestand



Mischwasser, Bestand



Regenwasser, Bestand

3.2 Pflanzempfehlungen

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit ausschließlich autochthone Pflanzware und gebietsheimisches Pflanzgut verwendet werden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
------------	----------------

Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, 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.

Es wird empfohlen, die Funktionserfüllung der grünordnerischen Maßnahmen nach fünf und nach zehn Jahren zu beurteilen zu beurteilen. Je nach Beurteilung werden Nachpflanzungen erforderlich.

3.3 Hinweise durch Text

Altlasten 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. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Biberach) durchzuführen.

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

Bau- und Bodendenkmäler Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. 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.

Baugrund

Es wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten, die Rheingletscher-Niederterrassenschotter und Gesteine der Oberen Süßwassermolasse überlagern. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trocknen, 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.

Für das anfallende Bodenmaterial ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

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

Brandschutz

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.

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 ausulegen.

Immissions- schutz	<p>Es wird empfohlen Luft-Wasser-Wärmepumpen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten sowie zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen.</p>
Landwirtschaftli- che Nutzung	<p>Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.</p> <p>Bei noch nicht bebauten Grundstücken ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bis zur Durchführung der Bebauung weiterhin zulässig.</p>
Hangwasser / Kellergeschoße	<p>Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).</p> <p>Bis einschließlich +100 cm über Bemessungswasserstandes sollen alle Bauteile (Lichtschächte, Kellerfenster, Kellerabgänge, Tiefgaragenabfahrten...) wasserdicht ausgeführt bzw. so ausgebildet werden, dass nicht durch Starkregen und/ oder Schichtwasser Wasser in das Gebäude eindringen kann.</p>
Hinweise zur Versickerung von Niederschlags- wasser	<p>Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser stellt in der Regel eine Gewässerbenutzung dar und ist wasserrechtlich durch die Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Biberach) zu genehmigen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.</p> <p>Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorgaben des DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zu beachten.</p>

Die technischen Anforderungen für die Einleitung in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Ergänzende Hinweise

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

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 Berkheim vor.

Eine ruhige gegliederte Fassadengestaltung mit einer homogenen Materialverwendung bzw. Fassadenbegrünung ist erwünscht. Grelle Farbtöne sowie stark reflektierende Materialien und Farben sind zu vermeiden.

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

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der 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 SATZUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung „Schulstraße“ – 3. Änderung folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 24.06.2022. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzungen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen nach § 74 vom 24.06.2022. Beigefügt ist die Begründung vom 21.06.2022.

Die Inhalte des Bebauungsplans „Schulstraße“ (rechtskräftig seit 03.08.1995), des Bebauungsplans „Schulstraße“ - 1. Änderung (rechtskräftig seit 19.11.2014) und des Bebauungsplans „Schulstraße“ - 2. Änderung (rechtskräftig seit 10.03.2016) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diese Bebauungspläne beziehen, werden im Bereich des neuen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Schulstraße“ – 3. Änderung durch den Bebauungsplan mit Grünordnung „Schulstraße“ – 3. Änderung vollständig ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- 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).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Inkrafttreten

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

Ausgefertigt

Berkheim,

den 22.06.2022



Bürgermeister Walther Puza

Genehmigt
Biberach, den
24. Aug. 2022



2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD/WD/FD	Zulässige Dachformen Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO SD = Satteldach FD = Flachdach WD = Walmdach Im MI 1 sind für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachaufbauten/Dachgauben) und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports auch andere Dachformen zulässig. (s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)
	<div>DN= 0-40°</div> Zulässige Dachneigung Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO hier: 0-40° (s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)
Dach-eindeckung	Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Es sind nur blendfreie, abtragsfreie und nicht spiegelnde Materialien zulässig. Dacheindeckungen sind nichtreflektierend auszuführen und in roten, grauen, anthrazit bis schwarzen Tönen zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Fassaden-gestaltung	Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.
Solartechnische Anlagen	Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Bei geneigten Dächern (SD, WD) sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach mit einem maximalen Abstand von 0,35m zur Dachhaut und mit min. 1,0m Abstand gegenüber den Dachrändern und des Gebäudefirstes auszuführen, Aufständereien sind hier nicht zulässig. Bei Flachdächern dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Wandhöhe um max. 1,50m überschreiten und sind mit min. dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuordnen. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Dachaufbauten Bei geneigten Dächern (SD, WD) ist pro Dachfläche ist eine Dachaufbaut (Dachgaube) zulässig.
Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes 27°
- Max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,0 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante zur jeweiligen Giebelseite: 1,0 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,5 m

Außenantennen Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig.

Freileitungen Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation usw. sind nicht erlaubt.

2.2 Sonstige Bauvorschriften

Einfriedungen Art. 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von bis zu 1,20 m zum Straßenraum hin und in den rückwärtigen Bereichen bis zu 1,80 m zulässig. Mauern und Gabionen als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren.

Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja).

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Werbeanlagen Art. 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 3,0 m² zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die für den Bereich

festgesetzte maximale zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Werbeanlage.

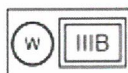
Unzulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen
- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.
- Fremdwerbungen

Niederschlagswasserbeseitigung

Art. 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstücks zu versickern bzw. in hierfür zu errichtenden Zisternen zu sammeln. Die Errichtung von Notabläufen von privaten Grundstücken in den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Bereiche ist unzulässig. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.



Zone IIIB Wasserschutzgebiet;

Die geplante Bebauung liegt in Zone IIIB im Wasserschutzgebiet „Illertal“. Die Bestimmungen in der Rechtsverordnung des Landratsamts Biberach vom 23.01.2004 sind zu berücksichtigen.

Geländemodellierung

Art. 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig.

Geländeveränderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

Stellplätze

Art. 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Es gelten die landesrechtlichen Vorgaben gem. § 37 LBO in Verbindung mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift.

Bei Wohngebäuden gilt das Erfordernis von mindestens 2 Stellplätzen je Wohneinheit. Pro angefangenen 4 Wohneinheiten ist zur vorgenannten Stellplatzanforderung mindestens zusätzlich ein weiterer Besucherparkplatz herzustellen.

Im Geschosswohnungsbau sind bei mehr als 8 Wohneinheiten pro Gebäude mindestens 50 % der Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze herzustellen.

Bei Büro- und Verwaltungsräumen ist je 30 m² Büronutzfläche 1 Stellplatz erforderlich. Bei mehr als 420 m² Bürofläche sind mindestens 50 % der nachzuweisenden Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze herzustellen.

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.

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

**Begrünungs-
pflicht**

Art. 9 Abs. 1 LBO

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, sind zu begrünen. Auf die gesetzliche Verpflichtung gem. § 9 Abs. 1 LBO und Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird hingewiesen.