

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.

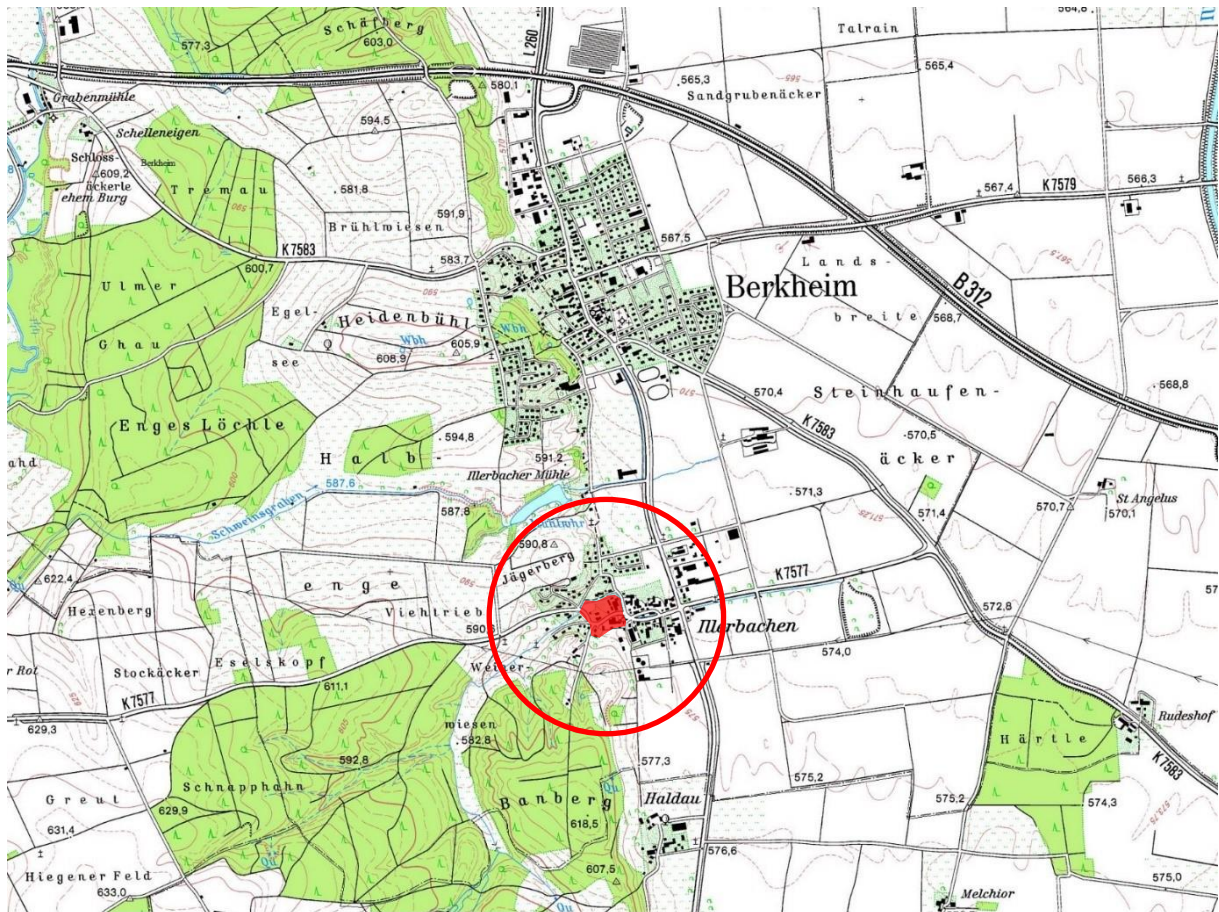


Abbildung 1: Übersichtsplan BP „Am Ortsbach“ (ohne Maßstab)

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 Illerbach 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.

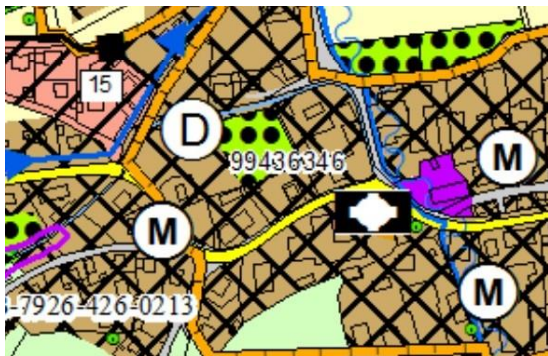


Abbildung 2: Auszug FNP-Fortschreibung III – 2. Änderung (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVVIllertal; ohne Maßstab)

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

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

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

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

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

4.5 Erschließung und ÖPNV

Die Erschließung des geplanten 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 Immissionen

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 einzuhaltenden Mindestabstände zum Schutz der jeweiligen Nutzungsarten mit der verbindlichen Bauleitplanung gewahrt.

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 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 zu 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 hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier +0,30m) ergibt die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

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 Illerbach 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.

Die innere Erschließung wird durch einen gemeinsamen Privatweg erfolgen, der alle Grundstücke an die „Bernhard-Riedmiller-Straße“ anbindet.

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. 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 Illerbach 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 und Streuobstwiese 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.

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 10,00m 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 Streuostwiese 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.