

Gemeinde Berkheim

## Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ortsbach" - OT Illerbachen

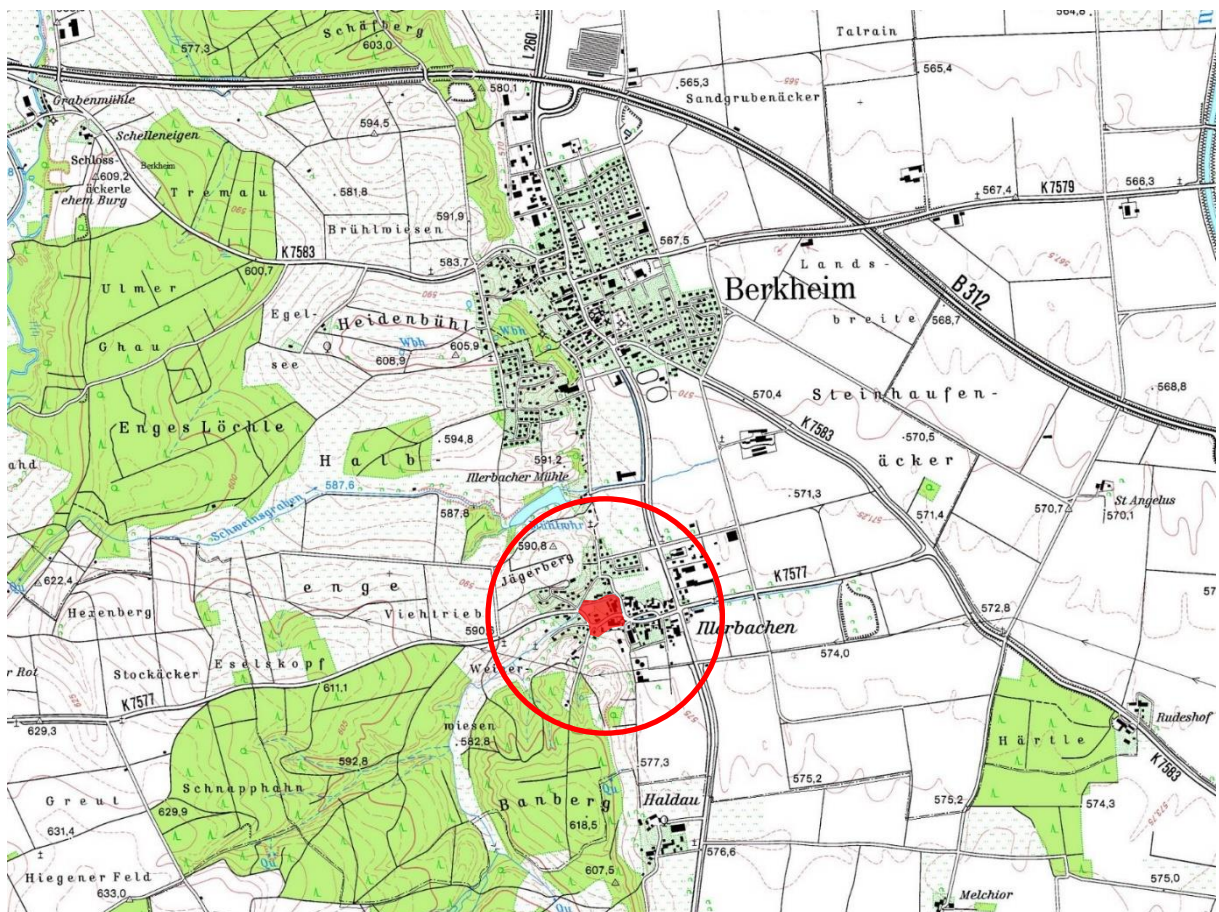
Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

Entwurf | Stand: 26.05.2020

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)

C. Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen

Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de) · Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Ortsbach" - OT Illerbachen  
Bebauungsplan gem. § 13a BauGB Entwurf | Stand: 26.05.2020

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1  
88450 Berkheim

Telefon: 08395 9406 0

Telefax: 08395 9406 22

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

Web: [www.gemeinde-berkheim.de](http://www.gemeinde-berkheim.de)

Vertreten durch: Bürgermeister Walther Puza

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

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



## BEARBEITER

Cassian Behr - M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie

Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Memmingen, den .....

---

Cassian Behr  
M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach Baugesetzbuch</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB</b>	<b>7</b>
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	10
<b>3</b>	<b>Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>11</b>
3.1	Planzeichen	11
3.2	Weitere Hinweise durch Text	12
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung</b>	<b>15</b>
<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO</b>	<b>17</b>
2.1	Dachgestaltung	17
2.2	Gestaltung unbebaute Fläche, Einfriedungen, Stellplätze	18
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>20</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>20</b>
<b>2</b>	<b>Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB</b>	<b>21</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>21</b>
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	21
3.2	Flächennutzungsplan	22
<b>4</b>	<b>Das Baugebiet</b>	<b>22</b>
4.1	Lage, Größe, Nutzung und Topographie	22
4.2	Geologie, Grund- und Niederschlagswasser	23
4.3	Altlasten	23
4.4	Bau- und Bodendenkmäler	23
4.5	Erschließung und ÖPNV	24
4.6	Immissionen	24

---

<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>25</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	25
6.2	Maß der baulichen Nutzung	25
6.3	Bauweise und Baugrenzen	26
6.4	Verkehrsflächen und Erschließung	27
6.5	Grünordnung	27
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>28</b>
7.1	Dachgestaltung	28
7.2	Weitere örtliche Bauvorschriften	28
<b>8</b>	<b>Naturschutzfachliche Belange</b>	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>Erschließung</b>	<b>32</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Übersichtsplan BP „Am Ortsbach“ (ohne Maßstab)	20
Abbildung 2:	Auszug FNP-Fortschreibung III – 2. Änderung (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVVillertal; ohne Maßstab)	22

## **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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_ 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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

#### **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 32), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ 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