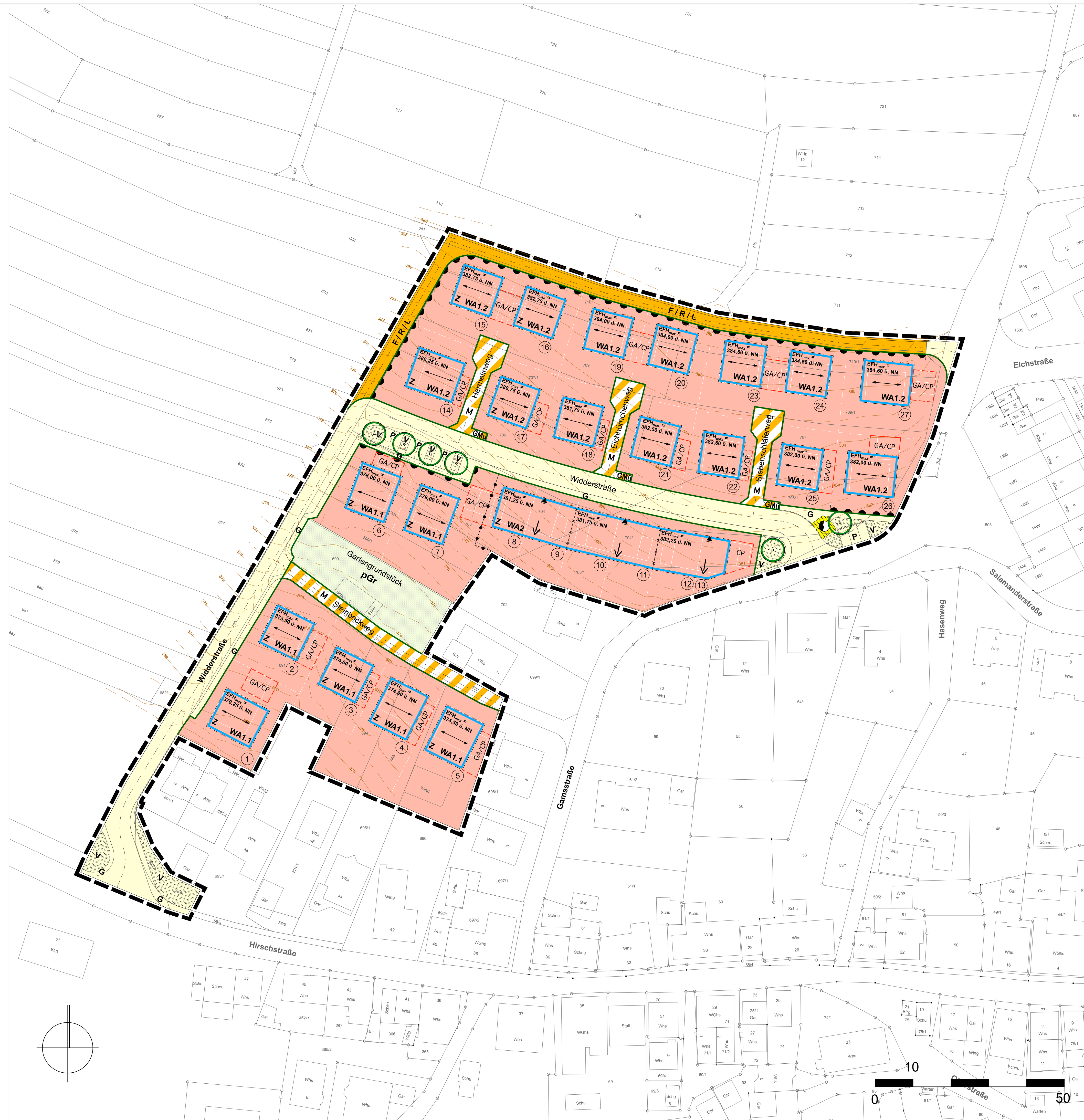


Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max.
Zahl der Wohneinheiten	
Grundflächenzahl max.	Gebäudehöhen max.
Bauweise	Dachform

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und §§ 1-15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und §§ 16-21a BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§ 20 BauNVO)

GBH_{max} 6,75m — Gebäudehöhe als Höchstwert in Metern (§ 16 (2) 4 BauNVO)

TH_{max} 4,00m — Traufhöhe als Höchstwert in Metern (§ 16 (2) 4 BauNVO)

FH_{max} 9,25m — Firsthöhe als Höchstwert in Metern (§ 16 (2) 4 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

a_1 — abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) - nur Einzelhäuser zulässig

a_2 — abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) - nur Doppelhäuser mit Längenbeschränkung zulässig

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB

Firstrichtung der Hauptdächer bei Satteldächern

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB

GA/CP — Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Parkplätze (Hinweis)

G — Gehweg (Hinweis)

V — Verkehrsgrün (Hinweis)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

F / R / L — Fußweg / Radweg / Landwirtschaftlicher Weg

M — Mischverkehrsfläche Fahren/ Gehen

GMü — gemeinschaftliche Mülltonnenaufstellfläche zum Zeitpunkt der Abholung

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein-/ Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

pGr — private Grünfläche (Gartengrundstück)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume

Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

EFH_{max} = 384,50 ü.NN — maximale Erdgeschossfußbodenhöhe der Hauptgebäude über Normal Null (NN)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen

SD 30-35° — Satteldach mit Neigungwinkel als Mindest- / Höchstwert (§ 74 LBO)

FD bis 3° — Flachdach mit Neigungwinkel als Höchstwert (§ 74 LBO)

WA 1.1 - 2 — Verweis auf zugehörge Nutzungsschablonen

Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

Abgrenzung unterschiedliche Festsetzungen (Erdgeschossfußbodenhöhe/Zisterne)

Bezugspfeil zur für die Bauweise maßgebende öffentliche Verkehrsfläche

Z — Herstellung von Retentionszisternen

Rücksprung des obersten Geschosses an dieser Gebäudeseite um mindestens 2,00m

Sonstige unverbindliche Darstellungen

vorhandene Flurstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

geplante Gebäude und Garagen

26 — Nummerierung der geplanten Baugrundstücke

Straße A — Straßen- / Wegebezeichnungen

377 — Höhenlinien (Bestandsgelände)

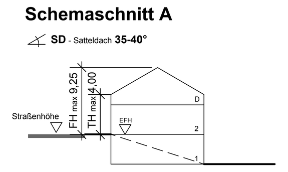
Nutzungsschablonen / Schemaschnitte

Nutzungsschablone

WA 1.1 / 2 WE	II
0,35	TH_{max} 4,00m / FH_{max} 9,25m
a_1	SD 35° bis 40°

siehe Schemaschnitt A

Schemaschnitt A

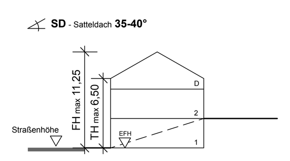


Nutzungsschablone

WA 1.2 / 2 WE	II
0,35	TH_{max} 6,50m / FH_{max} 11,25m
a_1	SD 35° bis 40°

siehe Schemaschnitt B

Schemaschnitt B

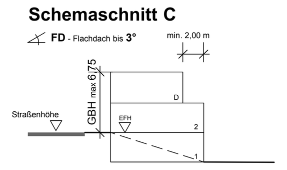


Nutzungsschablone

WA 2 / 2 WE	II
0,4	GbH_{max} 6,75m
a_2	FD bis 3°

siehe Schemaschnitt C

Schemaschnitt C



A Rechtsgrundlagen/ Überleitung

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

B Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 26.02.2019/ 21.05.2019 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

C Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

C 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

C 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

C 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

C 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)
Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

C 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern durch maximale Gebäudehöhen (GBH_{max}) sowie bei Satteldächern anhand der maximalen Trauf-/Firsthöhen (TH_{max}/FH_{max}) festgesetzt. Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt.

Maximale Gebäudehöhe (GBH_{max})
Die Gebäudehöhe (GBH_{max}) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH_{max}) (siehe Ziffer C 11.) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GBH_{max}) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung um max. 1,50 m überschritten werden (siehe D 1.2).

Maximale Traufhöhe (TH_{max})
Die Traufhöhe (TH_{max}) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) (siehe Ziffer C 11.) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Maximale Firsthöhe (TH_{max})
Die Firsthöhe (TH_{max}) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) (siehe Ziffer C 11.) und der Oberkante des Firtabschlusses.

C 2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in die Planzeichnung bzw. in die Nutzungsschablone festgesetzt.

C 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

C 3.1 Bauweise
Bauweise entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

a_1 (E) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

a_2 (D) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 16,00 m zulässig.

C 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer maximalen Breite von 5,00 m allgemein zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Balkonen, Treppenhäusern, Vorbauten und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Breite von 5,00 m allgemein zulässig. Die Abstandsflächen der LBO sind jeweils einzuhalten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Gesimsen und Dachvorsprüngen allgemein zulässig, wenn sie nicht mehr als 0,75 m vor die Außenwand vortreten.

Ohne Abstandsflächen sind o. g. Terrassen und Terrassenüberdachungen bei Doppelhäusern entlang der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

C 3.3 Stellung baulicher Anlagen
Firstrichtung der Gebäudehauptkörper bei Satteldächern entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

C 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

C 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA/CP) zulässig.
Mit Garagen ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Mit überdachten Stellplätzen (Carports) ist an der Einfahrtseite ein Abstand von mindestens 1,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. An den anderen Seiten ist mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ein Abstand von mindestens 0,75 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

C 4.2 Offene Stellplätze
Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

C 4.3 Nebenanlagen
Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in einem Abstand von 2,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Dies gilt nicht für überdachte Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie überdachte Stellplätze für Fahrräder (siehe Ziffer D 2.5), wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Darüber hinaus ist je Grundstück eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 15 m^3 zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 2,50 m einhalten.

C 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

C 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

C 6.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung
Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 6.3 Bereiche ohne Ein-und Ausfahrt
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Hinweis zu C 6.:
Die in der Planzeichnung eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist unverbindlich.

C 7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die private Grünfläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu erhalten.

Zweckbestimmung „Gartengrundstück“
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche ist ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von höchsten 60 m^2 zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

C 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C 8.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge
Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

C 8.2 Maßnahme für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

Maßnahme 1 (M 1) – Zeitraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten
Die Rodungen von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Baumhöhlennutzung von Fledermäusen der potenziell vorkommenden Arten, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./ 29. Februar durchzuführen. Können Arbeiten an Gebäuden bzw. Rodungen von Gehölzen nicht im genannten Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Gebäude bzw. die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Werden Brutvorkommen festgestellt, sind die Maßnahmen zu unterlassen bzw. unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) einzuholen.

Hinweis:
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Neubau) zu berücksichtigen.

C 8.3 Dacheindeckmaterial
Das Dacheindeckmaterial darf nicht aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen bestehen.

C 9. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

C 9.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Laubbäume gemäß Pflanzenliste (siehe Ziffer E 12.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind zulässig soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

C 9.2 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke
Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangene 400 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein Laub-/ Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Es sind standortgerechte, einheimische Arten entsprechend Pflanzenliste zu verwenden (siehe Ziffer E 12.).

C 9.3 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern
Für das Gebiet WA 2 gilt:
Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptbaukörper sind auf mindestens 70 % der Dachfläche zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solaranlagen sind nur in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind aufgeständert mindestens 30 cm über der Dachbegrünung in Schrägstellung anzubringen.

C 10. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB
Die Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz für das Bebauungsplanverfahren „Unterer Hohenrain“ werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (Ziffer C 8.2 – M 1) und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (Bereiche M 2 und M 3) als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen M1 sowie M 2 und M 3 sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets - (WA 1 bis WA 2) – zugeordnet.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Maßnahme 2 (M 2) – Ausgleichsmaßnahme (CEF) – Neuschaffung von Brutplätzen durch Nisthilfen (Vögel)
Vorgezogene Maßnahmen (CEF), das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen im Plangebiet erfolgt sein muss.

In räumlicher Nähe zum Baugebiet sind für Höhlenbrüter 15 Nisthilfen auf geeigneten Grundstücken fachgerecht an Bäumen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

Kleinhöhlenbrüter	3 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm 3 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 26 mm
Star	9 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 45 mm

Auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 1355, 1355/1, 1357, 1358 und 1360 sind insgesamt 15 Nisthilfen anzubringen.

Maßnahme 3 (M 3) – Ausgleichsmaßnahme (CEF) – Entbuschung von verbrachten Streuobstwiesen, Lebensraum für Fledermäuse
Vorgezogene Maßnahmen (CEF), das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen im Plangebiet erfolgt sein muss.

Auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 481, 482, 504, 505 und 509 sind verbrachte Streuobstwiesen zu entbuschen und als Lebensraum für Fledermäuse wiederherzustellen.

Hinweis zu C 10.:
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Neubau) zu berücksichtigen. Auf die faunistischen Untersuchungen unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange des Büros „Stauss & Turni vom 02.11.2018 wird hingewiesen.

Die Untersuchung ist bei der Gemeindeverwaltung Berglen dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

C 11. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die in der Planzeichnung eingetragene maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) wird festgelegt als die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens über Normal Null (NN).

Eine Unterschreitung der eingetragenen maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe ist zulässig.

D Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs. 1 LBO

D 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D 1.1 Dachform und Dachgestaltung
Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung unter Ziffer C 9.3 wird verwiesen.

Oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdach zu errichten und auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen.

Für das Gebiet WA 2 gilt:
Bei Flachdächern im Gebiet WA 2 ist das oberste Geschoss auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Seite um mindestens 2,00 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser.
Im Gebiet WA 2 sind die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung zu errichten. Die Dächer sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten.

D 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten
Für die Gebiete WA 1.1 und WA 1.2 gilt:
Dachgauben ‚Dacheinschnitte und Quergiebel bei Satteldächern sind zulässig. Die Summe der Länge der Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel darf je Dachseite 1/3 der Traufkantenlänge nicht überschreiten.
Zum Ortgang muss ein Abstand von mindestens 1,5 m eingehalten werden.
Der Abstand zum First muss mindestens 0,5 m betragen.
Gemessen wird jeweils parallel zur Dachdeckung.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung
Bei Flachdächern:
Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung (z.B. im Zusammenhang mit Wärmepumpen) die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden (siehe Ziffer C 2.2).

Bei Satteldächern:
Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachdeckung liegende Sonnenkollektoren zulässig.

D 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

D 2.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken
Die nicht überbaubaren Flächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten. Mindestens 20 % dieser Freiflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer E 12.) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Steinschüttungen auf den privaten Freiflächen sind nicht als „gärtnerisch gestaltet“ anzusehen und somit nicht zulässig.

D 2.2 Stützmauern
Stützmauern allgemein
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig. Ist die Stützmauer höher als 0,90 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerteils zurückzusetzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß. Mit der Außenkante der Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zulässig sind Mauern aus Naturstein, Beton sowie Betonmauerscheiben und Gabionen, die flächendeckend zu begrünen sind.

D 2.3 Einfriedigungen
Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch mit innen liegendem Maschen- oder Knüpfdrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, zulässig. Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Flächen muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

An den gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite sind bei Doppelhäusern (einseitige Grenzbebauung) Sichtblenden/ Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer Länge von 4,00 m – gemessen ab der gartenseitigen Gebäudeflucht – zulässig.
Zu andern Grundstücksgrenzen sind solche Einfriedungen unzulässig.

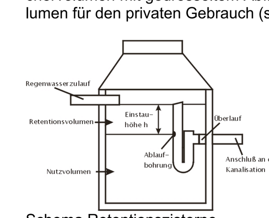
D 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen auf den Baugrundstücken sind gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche bis max. 1,50 m zulässig.

D 2.5 Restmüll- und Wertstoffbehälter
Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

D 3. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Je Gebäude ist höchstens eine Außenantennenanlage oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Anlagen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht wahrnehmbar sind.

D 4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung
(§ 74 Abs. 3 Nr. 5 LBO)
Für Gebäude innerhalb der mit -Z- gekennzeichneten Baufenster sind auf den einzelnen Baugrundstücken Retentionszisternen zum Sammeln und zur Nutzung des Niederschlagswasser herzustellen. Hierbei ist ein Retentionsvolumen von 3m^3 nachzuweisen. Der Drosselabfluss (i.d.R. zwischen 0,1 bis 1,5 l/s), der Rückwirkung auf die Gebäude-/ Grundstücksentwässerung hat, ist vom Antragssteller zu bemessen. Die Bemessung ist dem Entwässerungsgesuch beizulegen. Die dauerhafte Funktion der Zisterne ist zu gewährleisten. Bauliche Veränderungen oder Maßnahmen, die eine Umgehung der Anlagen zur Folge haben, sind nicht zulässig.

Hinweis zu D4:
Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen von Gebäuden innerhalb der mit -Z- gekennzeichneten Baufenster, darf nicht auf direktem Weg in die Mischwasserkanalisation geleitet werden, sondern ist ausreichend dimensionierten Retentionszisternen zuzuführen. Diese bestehen aus einem Speichervolumen mit gedrosseltem Abfluss und - bei Bedarf - einem Nutzungsvolumen für den privaten Gebrauch (siehe Schema Retentionszisterne).



Schema Retentionszisterne

D 5. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen vom 22.10.1996 wird abweichend von § 37 Abs. 1 LBO folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

- Wohnungen bis 40 m^2 Wohnfläche: 1 Stellplatz/ Wohnung
- Wohnungen mit mehr als 40 m^2 Wohnfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung

Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden.

Innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen bzw. Carports können keine baurechtlich anrechenbare Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden.

E Hinweise

E 1. Bauvorlagen
In den Bauvorlagen ist die Gestaltung der Freiflächen vollständig darzustellen. Ein Gestaltungsplan im Maßstab 1:100 oder 1:200 über das gesamte Grundstück, in dem sämtliche Außenanlagen, insbesondere Pflanzungen (Pflanzgebote sind zu kennzeichnen), Beläge für Terrassen, Wege, Zufahrten, Stützmauern, Nebenanlagen, Abfallsammelbehälter, sonstige Flächenbefestigungen, die Entwässerung dieser Flächen und Höhenangaben dargestellt sind, ist mit den Bauvorlagen vorzulegen (§ 6 LBOVVO).

E 2. Altlasten
Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, abzustimmen.

E 3. Bodenschutz
Zur Vermeidung von weiteren Bodenbeeinträchtigungen oder stofflichen Beeinträchtigungen des Grundwassers sind die nachfolgenden Regelungen zu beachten: Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzutragen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten. Das Aufbringen von Bodenmaterial darf nur bei trockenen Böden und trockener Witterung erfolgen, Bodenpressungen und Verdichtungen sind zu vermeiden. Abgetragener und zwischengelagerter Oberboden ist wieder als oberste Bodenschicht aufzubringen. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Aushub- und Baumaterial dürfen nicht auf Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Artenschutz gelagert werden. Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge ins Grundwasser bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden. Einschlägige Richtlinien zum schonenden Umgang mit Boden (DIN 19731 und DIN 18915) sowie das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Rems-Murr- Kreises, sind zu beachten.

E 4. Grundwasserschutz
Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen, die untere Wasserbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen. Das Merkblatt „Bauen im Grundwasser“ des Rems-Murr-Kreises ist zu beachten.

E 5. Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung (Wege- und Zufahrtsbeleuchtung) sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. LED-Lampen und insektendichte Lampengehäuse, zu verwenden.

E 6. Haltevorrichtungen
Von Eigentümern von Grundstücken, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind zu dulden:
1. Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand-, Rabatten- und Pflastersteine.
2. Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen.
3. Haltevorrichtungen sind mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

E 7. Denkmalschutz/ Bodenfunde
Im Zuge von Bodeneingriffen sind archäologische Aufschlüsse grundsätzlich nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

E 8. Baumpflanzungen
Bei den geplanten Baumstandorten sind die Abstände zu unterirdischen Leitungen gemäß DIN 18920/ DVGW GW 125 („Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“/ „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen“) einzuhalten. Demnach sind Baumpflanzungen mit einem Abstand von weniger als 1 m zur Leitungsachse der unterirdischen Versorgungsanlage nicht zulässig. Im Bereich von 1 m bis 2,5 m zwischen Außenkante Baumstamm und Leitungsanlage sind zusätzliche Schutzmaßnahmen erforderlich.

E 9. Einbruchschutz
Allen Bauherren wird eine Beratung zur Gebäudesicherheitstechnik von der Polizeidirektion Aalen - Kriminalprävention Außenstelle Fellbach, Frizstraße 5, 70734 Fellbach empfohlen.

E 10. Geologie
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Löwenstein-Formation (Stubensandstein). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 empfohlen.

E 11. Entwässerung der Untergeschosse
Bedingt durch die Höhenlage der öffentlichen Entwässerungskanäle ist es möglich, dass die Untergeschosse der Wohngebäude mit den Bauplatznummer 7, 26 und 27 nicht im Freispiegel in diese Kanäle entwässert werden können. Werden trotzdem in den Untergeschossen Entwässerungsgegenstände angeordnet, müssen diese über geeignete technische Anlagen (z.B. Hebeanlagen) an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

E 12. Pflanzenlisten
Für die Pflanzmaßnahmen sollen gebietsheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Die Ansaat von Flächen soll mit gebietsheimischen standortgerechten Saatgutmischungen erfolgen.

Für die Einzelbaumpflanzungen mit heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen können die nachstehende Arten verwendet werden:

Großgehölze
Pflanzqualität:
Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Klein- und Mittelkronige Laubbäume
Pflanzqualität:
Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)
Pflanzqualität:
Hochstämme als zweijährige Veredelung, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen. Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Sträucher
Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm, ohne Ballen.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungs- und Auslegungbeschluss
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
i.V.m. § 13b BauGB bzw. § 3 Abs. 2 BauGB __.__.____

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB
im Amtsblatt der Gemeinde Berglen vom __.__.____

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____

4. Öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis __.__.____

5. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 BauGB __.__.____

6. Ortsübliche Bekanntmachung und Rechtsverbindlichkeit
im Amtsblatt der Gemeinde Berglen __.__.____

Ausgefertigt:

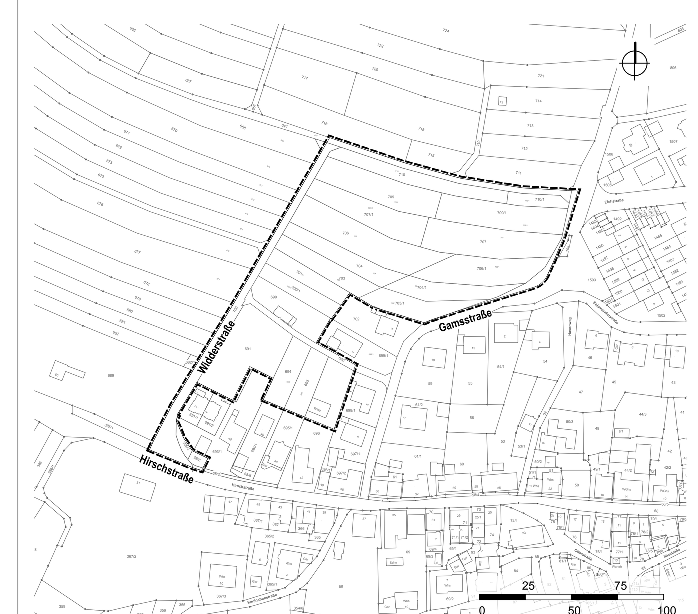
Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates Berglen, wie dieser im Beschluss vom __.__.____ zum Ausdruck kommt, überein.

Berglen den ... .

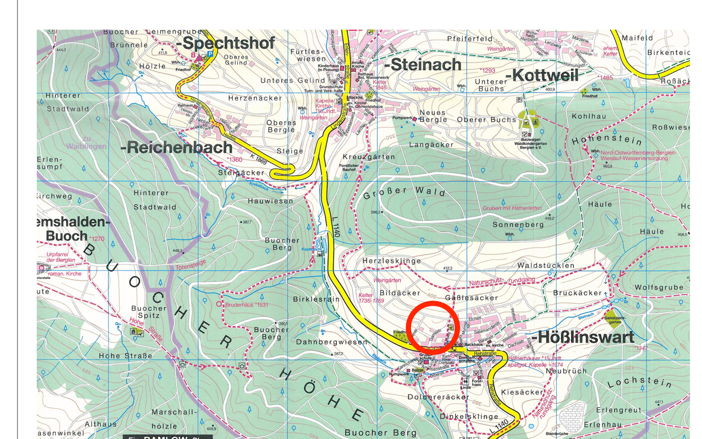
Bürgermeister Friedrich

Der Bebauungsplan besteht aus dem
- Lageplan mit Textteil M 1:500 vom 26.02.2019/ 21.05.2019

Dem Bebauungsplan beigefügt wird
- die Begründung vom 26.02.2019/ 21.05.2019



Abgrenzungsplan M 1 : 2000



Gemeinde Berglen
Rems-Murr-Kreis

Berglen

Bebauungsplan

mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

"Unterer Hohenrain“

Architekten Partnerschaft Stuttgart
ARP
Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/64869-200
Fax 0711/64869-299
www.arp-stuttgart.de

M 1 : 500 26.02.2019/ 21.05.2019