Anlage 2

Gemeinde Berglen
- Ortsteil Oppelsbohm

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße, 1. Änderung“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
(im Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Textteil

Stand: 23.06.2020/ 27.10.2020

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 einschließlich erfolgter Änderungen.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 einschließlich erfolgter Änderungen.

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 einschließlich erfolgter Änderungen.

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 einschließlich erfolgter Änderungen.

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 23.06.2020/ 27.10.2020 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

B 2. Inkrafttreten

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ungültig.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

C Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB und BauNVO)

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

C 1.1 SO - Sondergebiet Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:
- ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.103 m^2.
- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel.
- Sonstige Waren nur als Nebensortiment bis maximal 10 % der Verkaufsfläche.
- Bäckereifiliale mit Café.
- Stellplätze.
- Die den vorgenannten Nutzungen dienenden Nebenanlagen und Werbeanlagen.

Nicht zulässig sind:
- Werbeanlagen für Fremdwerbung.

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

C 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablonen.

Im Sondergebiet SO ist durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Erhöhung der Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

C 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone.

GBH_{max} - Maximale Gebäudehöhe
Die maximale Gebäudehöhe (GBH_{max}) wird in Metern (m) über der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

Eine Überschreitung der GBH_{max} ist zulässig
- durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie,
- durch technische Aufbauten

jeweils bis zu einer Höhe von 1,50 m, sofern diese mindestens 2,5 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind.

C 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

C 3.1 Bauweise
a – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone.
Im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

C 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche entsprechend Eintrag im Lageplan.

C 4. Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14, 19, 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür gesondert festgesetzten Fläche (St) zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

C 5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
Die Aufteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen sind unverbindlich.

C 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C 6.1 Niederschlagswasserbeseitigung
Das im sonstigen Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf der in der Planzeichnung mit R gekennzeichneten Fläche zu versickern.

C 6.2 Dacheindeckmaterial
Das Dacheindeckmaterial darf nicht aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen bestehen.

C 7. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung mit LR gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Berglen zu belasten.

C 8. Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Hinweis:
Im bauordnungsrechtlichen Verfahren sind entsprechende Außenanlagen- und Bepflanzungspläne beizufügen. Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den entsprechenden Außenanlagen- und Bepflanzungsplänen der Bauvorlagen darzustellen bzw. nachzuweisen.

C 8.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken
Die Freiflächen im sonstigen Sondergebiet sind mit Ausnahme von Zufahrten, offene Stellplätze, Wegen, Entwässerungseinrichtungen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

C 8.2 Pflanzgebot für Einzelbäume
An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten (Pflanzgebot für Einzelbäume) sind einheimische, klein- und mittelkronige Laubbäume (Hochstamm) gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer E 7.) zu pflanzen. Abweichungen der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorte sind zulässig, sofern die

Gesamtanzahl der Baumstandorte und das Gestaltungsprinzip beibehalten werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

C 8.2 Pflanzgebot für Sträucher

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelstandorten (Pflanzgebot für Sträucher) innerhalb der mit R gekennzeichneten Fläche sind einreihige Strauchhecken gemäß Pflanzenliste (siehe Ziffer E 7.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Sträucher sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

C 8.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Offene Stellplätze im sonstigen Sondergebiet sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Offene Stellplätze sind hierbei mit Sickerpflaster auszuführen.

C 9. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB und § 135a BauGB)

Das Gesamtdefizit des durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße, 1. Änderung“ entstehenden Eingriffs beträgt 26.000 Ökopunkte.

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße, 1. Änderung“ werden in Form einer Festsetzung zur Dachbegrünung für Flachdächer (A1) sowie einer Abbuchung von Ökopunkten über das Ökokonto der Gemeinde Berglen (A2) festgesetzt.
Die Dachbegrünung sowie die Abbuchung wird dem sonstigen Sondergebiet innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

C 9.1 Ausgleichsmaßnahme A1 - Dachbegrünung

Flachdächer sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung ist eine artenreiche und buntblühende Saatgutmischung aus 50% Gräser und 50% Blumen sowie eine Beisaat mit Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung zu verwenden. § 40 BNatschG zum Vorkommensgebiet ist zu beachten. Insgesamt sind mindestens 70% der Dachfläche zu begrünen.
Mit der Ausgleichsmaßnahme A1 werden 8.000 Ökopunkte ausgeglichen.

C 9.2 Ausgleichsmaßnahme A2 - Ökokonto der Gemeinde Berglen

Der Eingriff wird teilweise über das Ökokonto der Gemeinde Berglen ausgeglichen bzw. abgebucht.
Mit der Ausgleichsmaßnahme A2 werden 18.000 Ökopunkte ausgeglichen.

C 10. Erdgeschossfußbodenhöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Lageplan eingetragene maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) wird festgelegt als die Höhe des Fertigfußbodens über Normal Null (NN).

D Örtliche Bauvorschriften
§ 74 (1) LBO

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

D 1.1 Dachform
Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablonen im Lageplan des Bebauungsplans.

Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig. Sie sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und der Unterkante der Panele darf 30 cm nicht unterschreiten. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf durch Solaranlagen nicht beeinträchtigt werden.

D 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Allgemein
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen auf oder über Dächern der Hauptbaukörper sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/ oder blinkendem Licht.

Freistehende Werbeanlagen
- Es sind zwei freistehende Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 5,0 m und einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 m zulässig.

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

D 3.1 Einfriedungen
Als Einfriedungen entlang der Grundstückgrenzen sind nur Hecken, auch mit innen liegendem Maschendraht- oder Doppelstabmattenzaun mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Mit den Einfriedungen sind zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

D 3.2 Eingrünung von Müllbehälterstandplätzen
Die dauerhaften Müllbehälterstandplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht allseitig und dauerhaft einzugrünen.

Hinweis:
Der Standort ist in den Bauunterlagen nachzuweisen und darzustellen.

D 3.3 Freileitungen
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

E Hinweise

E 1. Bodenfunde

Im Zuge von Bodeneingriffen sind archäologische Aufschlüsse grundsätzlich nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 DSchG wird hingewiesen und das Landesdenkmalamt ist bei Einzelbauvorhaben mit neuen Bodeneingriffen zu informieren.

E 2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen.
Das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Rems-Murr- Kreises ist zu beachten.

E 3. Artenschutz

Hinweis:
Auf die faunistische Relevanzprüfung (Stauss & Turni vom 22.10.2019) wird hingewiesen. Die Untersuchung ist zu den üblichen Öffnungszeiten dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Gehölzrodungen
Gehölzrodungen sind außerhalb der Fortpflanzungsphase zwischen 1. Oktober und 28./ 29. Februar durchzuführen. Sollte eine Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich sein, so sind die Gehölze direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf das Vorhandensein besonders geschützter Tierarten hin zu untersuchen.

Insektenfreundliche Beleuchtung
Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (z.B. Natrium-Niederdruckdampfleuchten) an Gebäuden zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.

Vermeidung von Vogelschlag
Bei großen Glasfronten sind für Vögel wahrnehmbare Scheiben zu verwenden oder andere geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

E 4. Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung: Gipskeuper), die von holozänem Auenlehm unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

E 5. Leitungen

Leitungen der Telekom

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese Telekommunikationslinien können nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Für die Verlegung der Telekommunikationslinie benötiget die Telekom nach Fertigstellung der neuen Trasse sechs Monate. Es wird daher gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Auch während der Bauphase muss der Bestand der vorhandenen TL-Linien, gewährleistet bleiben. Neue Maßnahmen welche für die Baumaßnahme bedeutsam sein könnten, sind von Telekom in dem Ausbaubereich zurzeit nicht beabsichtigt oder eingeleitet.
Es wird daher gebeten beim Verkauf der Erweiterungsfläche um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu bewirken:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Leitungen der Gemeinde Berglen

Im Geltungsbereich verlaufen Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Eigentum der Gemeinde Berglen. Alle baulichen Maßnahmen sind im Bereich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Vorfeld mit der Gemeinde Berglen, Bauamt abzustimmen.

Leitungen der Syna GmbH

Innerhalb des Plangebietes sind Energiekabel der Syna GmbH verlegt. Die derzeitige Lage der Kabelstrecken sind unter www.syna.de (→ Über Syna → Planauskunft) aufrufbar.

E 6. Bauvorlagen

In den Bauvorlagen ist die Gestaltung der Freiflächen vollständig darzustellen.
Ein Gestaltungsplan über das gesamte Grundstück, in dem sämtliche Außenanlagen, insbesondere Pflanzungen, Beläge der Erschließungsflächen, Nebenanlagen, Abfallsammelbehälter, Einfriedungen, Werbeanlagen, Beleuchtungen und sonstige

Flächenbefestigungen, die Entwässerung dieser Flächen und Höhenangaben dargestellt sind, ist mit den Bauvorlagen vorzulegen (§ 6 LBOVVO).

Darüber hinaus sind in den Bauvorlagen der Bereich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Berglen darzustellen und Detailpläne der geplanten baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen in diesem Bereich beizufügen.

E 7. Pflanzliste

Für die Pflanzmaßnahmen sollen gebietsheimische, standortgerechte bzw. klimageeignete Gehölze verwendet werden. Folgende Gehölze werden empfohlen:

Bäume
Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Eingrünung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde

Parkplatz:

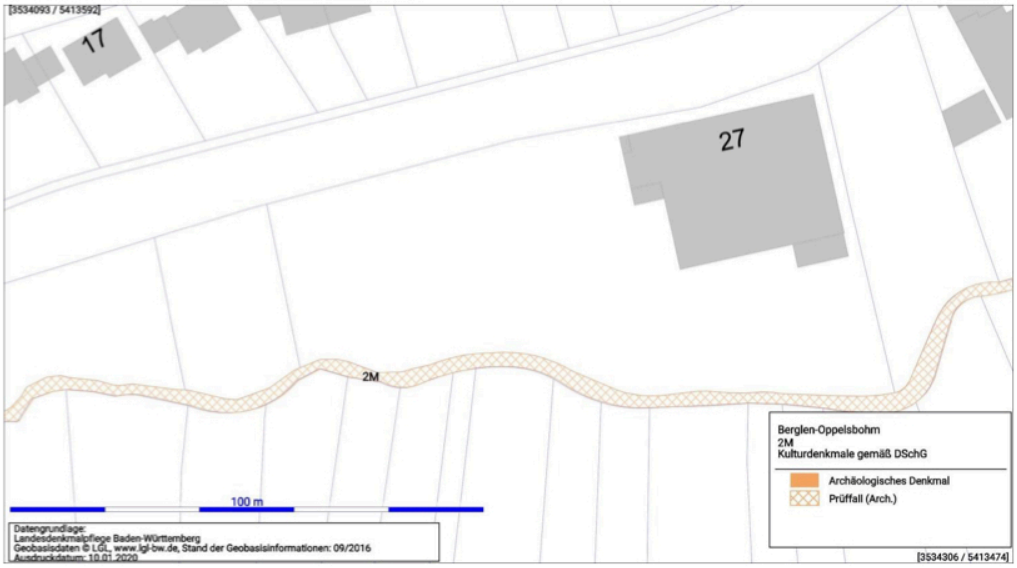
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

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

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

E 8. Denkmalpflege

Südlich des Plangebiets liegt im Bereich Ehemaliger Mühlkanal und Wehranlage der Volkhardtsmühle (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 2M). Für die Abgrenzung maßgeblich ist die nachstehende Kartierung.
Die weiter westlich bereits auf Gemarkung Bretzenacker liegende Volkhardtsmühle befand sich bereits mittelalterlich im Besitz von Kloster Lorch. Für den zugehörigen Mühlkanal mit Streichwehranlage besteht der begründete Verdacht bereits in die Frühzeit der Mühle zurückzureichen. Archäologisch relevante Quellen heimatgeschichtlicher Bedeutung, sowie der lokalen Wirtschaftsgeschichte und Sachkultur sind gegebenenfalls hier zu erwarten.
Maßnahmen innerhalb der ausgewiesenen archäologisch relevanten Bereiche ohne denkmalschutzrechtliche Genehmigung sind nicht zulässig.



Gemeinde Berglen, den 23.06.2020/ 27.10.2020

Friedrich
Bürgermeister