



Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP

E. Bermayer

S. Früh

N. Goerlich

T. Hamm

R. Horn

M. Igel

F. Maier

S. Neubert

A. Schröder

S. Seiffert

M. Wenderoth

Gemeinde Berglen

Ortsteil Steinach
Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

„Pfeiferfeld“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB

Textteil

Stand 30.03.2021/ 16.11.2021

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

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1078).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 30.03.2021/ 16.11.2021 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

B 2. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden sämtliche bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereichs ungültig.

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 störenden 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.

WA 1.1, WA 1.2 und WA 2

In den Gebieten mit den Kennzeichnungen WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

WA 3.1 und WA 3.2

Im Gebiet mit der Kennzeichnung WA 3.1 und WA 3.2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

C 2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern anhand der Gebäudehöhe (GBH) sowie bei Satteldächern anhand der Trauf-/ Firsthöhe (TH/ FH), entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone, festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze bzw. Mindest-/ Höchstgrenze festgesetzt.

Gebäudehöhe (GBH)

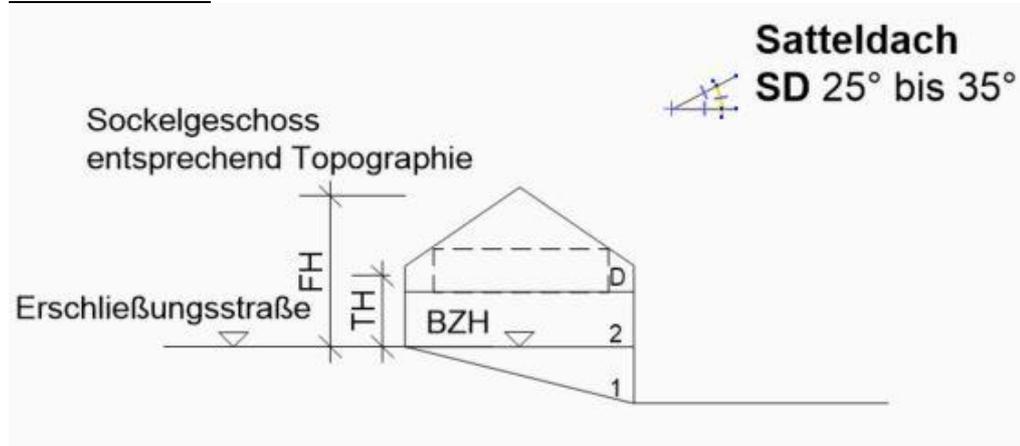
Die Gebäudehöhe (GBH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH) (siehe C 12.) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Die Gebäudehöhe (GBH) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung (z.B. zur Nutzung der Sonnenenergie, Luft-Wärmepumpen etc.) um max. 1,50 m überschritten werden (siehe D.1.2).

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH) (siehe C 12.) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH) (siehe C 12.) und der Oberkante des Firstabschlusses.

Hinweis zu C 2.2

Erläuterungsskizze Höhenfestsetzung

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 sowie §§ 22 und 23 BauNVO)**C 3.1 Bauweise**

Bauweise entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die Planzeichnung.

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a₁ (E) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 12,00 m zulässig. Je Grundstück ist nur ein Gebäude zulässig.
- a₂ (E/D) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzel- und 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. Je Grundstück ist nur ein Gebäude zulässig.
- a₃ (o) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 18,00 m zulässig.

C 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Breite von 5,00 m allgemein zulässig, soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 5,00 m allgemein zulässig, soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

Für die Gebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 gilt zusätzlich:

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Balkonen, Vorbauten (Erkern) bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 5,00 m allgemein zulässig, soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Breite von 5,00 m allgemein zulässig, soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden; Terrassenüberdachungen bei Doppelhäusern sind dabei ohne Abstandsflächen entlang der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

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

Die o.g. Überschreitungen dürfen nicht im Bereich der Leitungsrechte (siehe C 9.) liegen.

C 3.3 Stellung baulicher Anlagen

Firstichtung der Gebäudehauptkörper bei Satteldächern entsprechend Eintrag in der 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 (GA) und überdachte Stellplätze/ Carports (CP) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA/ CP) zulässig.

Mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

An den anderen Seiten ist mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

C 4.2 Offene Stellplätze

Für die Gebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 gilt:

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Für die Gebiete WA 3.1 und WA 3.2 gilt:

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (ST) zulässig.

C 4.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit Tiefgaragen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Zu- und Abfahrten, ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

C 4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

- Als Nebenanlagen sind auch Anlagen zur Energieversorgung (z.B. Batteriespeicher, Luft-Wärme-Pumpen etc.) zulässig.

Für überdachte Nebenanlagen gilt zusätzlich:

- Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen zum Rand von öffentlichen Grünflächen und zum Rand von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der straßenseitig verlaufenden Baugrenze und dem Rand der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie für Fahrradabstellplätze, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (siehe D 2.5).
- Zusätzlich ist je Grundstück ein Nebengebäude in Form einer Gerätehütte oder eines Gewächshauses oder eines Gartenhauses bis zu einer Einzelgröße von max. 15 m³ zulässig

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

Entsprechend der Eintragungen in der Nutzungsschablone.

C 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**C 6.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung**

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

C 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

C 6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

C 7. Öffentliche und Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen (ÖGR) und privaten Grünflächen (PGR) sind als Grünflächen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung, herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche (ÖGR) Zweckbestimmung „Grüner Ortsrand“

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüner Ortsrand“ ist eine Wiesenfläche mit Bäumen und Gehölzen zulässig. Erforderliche Stützmauern zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist in den hierfür festgesetzten Bereichen gleichzeitig Fläche für den Natur- und Artenschutz sowie für Anlagen zur Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser.

Private Grünfläche (PGR) Zweckbestimmung „Gartengrundstück“

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartengrundstück“ ist das Gartengrundstück zu begrünen und gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind die der Zweckbestimmung dienlichen Nebenanlagen.

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. Hiervon ausgenommen sind Rampen von Tiefgaragen.

C 8.2 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die in der Planzeichnung abgegrenzten und entsprechend gekennzeichneten Flächen dienen der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser. Die Flächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Fläche sind technische Anlagen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

C8.3 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsreichs**C 8.3.1 Vermeidungsmaßnahme - V Zeitraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten**

Zum Schutz von Vögeln, ist die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, außerhalb der Vegetationsperiode, zulässig. Können Fällungen von Gehölzen bzw. Abbrucharbeiten an Gebäuden nicht in diesem Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Gehölze bzw. die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden.

Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

C 8.3.2 Ausgleichsmaßnahme A1 (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 auf gemeindeeigenen Grundstücken für Höhlenbrüter 8 Nisthilfen an geeigneten Bäumen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

Kleinhöhlenbrüter	4 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm 2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 26 mm
Star	2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 45 mm

Auf den von der Gemeinde Berglen erworbenen Flurstücken Nr. 535/5, 536/1, 537/1, 539, 540/2 (Teilfläche), 541/2, 543/2, 544, 546/2, 547, 548/2 und 549/1 sind insgesamt 8 Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

C 8.3.3 Minimierungsmaßnahme M – Sicherung des Biotops Biotop Nr. 171221191762 „Quellige Wiesen, Röhrach“, Wasserzuleitung aus Drainagen

Im Bebauungsplangebiet liegt das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 171221191762 „Quellige Wiesen, Röhrach“. Es befindet sich auf den Flurstücken 537/1, 539, 540/2, 541/2, 544 546/2, 547, 548/2 und 549/1. Der Eingriff in die Biotopflächen betrifft die nördlichen Teilbereiche der Flurstücke 537/1, 539, 540/2, 541/2 und 544 mit einer Fläche von ca. 3.800 m² (siehe auch C.11).

Die verbleibenden Feuchtwiesen innerhalb des in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichs (M) sind zu erhalten.

Zum Ausgleich des Eingriffes sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Wasserzuleitungen aus Drainagen aus dem Bebauungsplangebiet
- Offenlegung der Erlenhauquelle (siehe C. 11.1)
- Entwicklung und Sicherung von Feuchtwiesen in Berglen Rettersburg/ Linsenhof (siehe C. 11.2)

Wasserzuleitung aus Drainagen

Die verbleibenden Feuchtwiesen werden durch Zufuhr mit Drainagewasser aus der Straßenbaumaßnahme über einen offenen Graben bewässert. Die Wasserzufuhr wird somit gesichert, Bereiche, die bisher nur gering vernässt sind, werden zusätzlich mit Wasser versorgt, so dass sich größere Teile der Fettwiesen zu Feuchtwiesen entwickeln können (zusätzlich ca. 1.240 m²).

Während der Bauzeit ist der Bereich mit einem festen Zaun abzugrenzen und vor Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme zu schützen. Das Befahren oder Lagern von Material innerhalb des Bereichs ist nicht zulässig.

Hinweis zu C 8.3:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

- Faunistische Relevanzprüfung Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 14.05.2018
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 04.04.2019
- Faunistische Relevanzprüfung erweitertes Plangebiet, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 09.04.2020
- Faunistische Untersuchung erweitertes Plangebiet, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 29.09.2020

Die Untersuchung kann zu den üblichen Öffnungszeiten dort eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

C 9. Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten, in der Planzeichnung eingetragenen Flächen sind wie folgt zu belasten:

LR1: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Berglen und des NOW (Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg). Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

LR2: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Berglen und der Versorgungsträger. Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

Für LR1 und LR2 gilt:

Innerhalb der mit Rechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen oder Bepflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern erstellt werden.

C 10. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

C 10.1 Pflanzgebot für Einzelbäume (PFG 1)

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Bäume gemäß Pflanzenliste (siehe 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 10.2 Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den privaten Baugrundstücken (PFG 2)

Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste (siehe E 12.) zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Standorte für Einzelbäume gemäß Pflanzenliste werden hierbei angerechnet.

C 10.3 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (PFG 3)

Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptbaukörper sowie Flachdächer von Garagen (GA) und überdachten Stellplätzen/ Carports (CP) sind mindestens extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind heimische bzw. klimaangepasste Kräuter- und Sprossmischungen zu verwenden.

Solaranlagen sind in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. (siehe D 1.2)

C 10.4 Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen (PFG 4)

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel-, Platz- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

C 10.5 Pflanzgebot zur Anlage einer Gehölzpflanzung in Form einer freiwachsenden Hecke (PFG 5)

Die in der Planzeichnung mit PFG 5 festgesetzten Bereiche sind mit einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzenliste (siehe E 12.) zu bepflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Stützmauern sind in Verbindung innerhalb des Pflanzgebotes zulässig.

C 10.6 Flächenhafte Pflanzbindung – Erhaltung von Streuobstwiesen (PFB)

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches sind die bestehenden Streuobstbäume zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen (siehe Ziffer E 12.).

C 11. Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Natur- und Artenschutz für das Bebauungsverfahren „Pfeiferfeld“ werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (Ziffer C 8.3) und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (Ziffer C 11.1-11.3) als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt. Die

festgesetzten Maßnahmen A2 bis A4 sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets zugeordnet.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- C 11.1 Ausgleichsmaßnahme A2 - Offenlegung der Erlenhauquelle 2 in Rettersburg (Maßnahme für den Eingriff in das Biotop Nr. 171221191762 „Quellige Wiesen, Röhrach“)**
Wiederherstellung einer naturnahen Quelle (Biototyp 11.11) und die Entwicklung von Quellfluren kalkreicher Standorte (Biototyp 34.30) durch Freilegung der nicht mehr genutzten Erlenhauquelle 2.
- C 11.2 Ausgleichsmaßnahme A3 – Feuchtwiesen Rettersburg/ Linsenhof (Maßnahme für den Eingriff in das Biotop Nr. 171221191762 „Quellige Wiesen, Röhrach“)**
Entwicklung der Flurstücke 770/1, 772/1, 773/1 (teilweise), 774/1 (teilweise) und 779 als Feuchtwiese:
- Vernässung der Flurstücke 770/1, 772/1, 773/1 (teilweise), 774/1 (teilweise) und 779
- Feuchtwiesen Mahd 1x / Jahr, Mähgut abräumen
Die Maßnahmenfläche beträgt insgesamt ca. 4.200 m².
- C 11.3 Ausgleichsmaßnahme A4 - Entbuschung und Beweidung einer Streuobstwiese an der Nachbarschaftsschule**
Umwandlung von Brombeergebüsch in extensive Weidefläche mit Streuobstbestand ca. 6.000 m² auf den gemeindeeigenen Flurstücken: 127/1, 1270/2, 271, 272, 273, 274/1, 274/2, 275/1, 275/2, 281, 282, 283, 284

Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt ca. 8.600 m², davon sind ca. 6.000 m² mit Brombeeren überwachsen.
- C 12. Bezugshöhe** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenfestsetzungen (Höhe baulicher Anlagen) sind auf die in der Planzeichnung eingetragene Bezugshöhe (BZH – in Metern über NN) bezogen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann von der Bezugshöhe (BZH) +/- 1,50 m abweichen.
- C 13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten 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 Eintrag in der Nutzungsschablone.

Satteldächer in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2

Die Hauptbaukörper in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind mit Satteldach zu errichten.

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind, mit Ausnahme von Solaranlagen, nur Materialien in roten, braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Für das Gebiet WA 2 gilt zusätzlich:

Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu errichten. Die Dächer sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten.

Flachdächer im Gebiet WA 3.1 und WA 3.2:

Die Hauptbaukörper im Gebiet WA 3.1 und WA 3.2 sind mit begrüntem Flachdach zu errichten.

Das oberste Geschoss ist auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Seite um mindestens 2,00 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser.

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung (siehe C 10.3) wird verwiesen.

Dächer von oberirdischen Garagen (GA) und überdachten Stellplätzen/ Carports (CP)

Oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind mit begrüntem Flachdach zu errichten.

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung (siehe C 10.3) wird verwiesen.

D 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten

Für die Gebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 gilt:

Dachgauben und Quergiebel sind zulässig. Dacheinschnitte sind allgemein zulässig.

Die Summe der Länge der Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel darf je Dachseite 40 % der Dachlänge an der Traufe nicht überschreiten.

Bei Quergiebeln ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um maximal 2,00 m zulässig.

Der Abstand zwischen Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitten und Quergiebeln muss mindestens 1,50 m betragen. Zum Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m und zum First ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Bei Gauben ist zusätzlich ein Abstand von mindestens 1,00 m zum traufseitigen Dachrand einzuhalten (jeweils gemessen parallel zur Dachdeckung).

Für die Gebiete WA 3.1 und WA 3.2 gilt:

Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Aufbauten in Verbindung mit Treppenhäusern und Aufzügen, nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung

Bei Satteldächern:

Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig.

Bei Flachdächern:

Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung (z.B. Luft-Wärmepumpen etc.) die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwände des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.

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

D 2.1 Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbaute Flächen der bebauten Baugrundstücke 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. Flächige Schüttungen, Schotter- oder Kiesflächen sind unzulässig.

D 2.2 Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen

Wände von aus der Erde ragender Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche mit Erde anzuschütten oder mit Naturstein zu verblenden oder mit einer rankenden Bepflanzung, mit oder ohne Rankhilfe, zu begrünen.

D 2.3 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,20 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunterliegenden Mauerwerks zurück zu setzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß. Mit den Außenkanten der Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Bei Stützmauern, die zur Herstellung von Gebäudezugängen errichtet werden, ist eine Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Zulässig sind nur flächendeckend begrünte Mauern aus Naturstein, Beton sowie Betonmauersteine und Gabionen.

D 2.4 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch in Verbindung mit offenen Metall- oder Holzzäunen, 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.

Auf der Gartenseite sind an den gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen der jeweiligen Hauptbaukörper bei Doppelhäusern Sichtblenden/ Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer Länge von 4,00 m, gemessen ab der gartenseitigen Gebäuderückwand des Hauptgebäudes, zulässig. Zu anderen Grundstücksgrenzen sind solche Einfriedigungen nicht 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 2.6 Aufschüttungen

Aufschüttungen auf den Baugrundstücken sind gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche bis max. 2,00 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden.

D 3. Wandhöhen und Wandflächen von Grenzgaragen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von § 6 Abs.1 Nr. 2 LBO sind auf den Baugrundstücken auf der Tal-seite der öffentlichen Verkehrsflächen Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nur Garagen oder Nebenräume enthalten und eine Wandfläche von nicht mehr als 35 m² aufweisen, soweit die Wandhöhe nicht mehr als 3 m beträgt. Dabei ist bei Ermittlung der Wandhöhe der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen.

D 4. 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 Stauraumflächenvor den Garagen bzw. Carports können keine baurechtlich anrechenbaren Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden. Gefangene Stellplätze sind unzulässig.

E Hinweise**E 1. Bauvorlagen**

In den Bauvorlagen ist die Gestaltung der Freiflächen vollständig darzustellen. Ein gesonderter 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. Entwässerung

Bedingt durch die Höhenlage der öffentlichen Entwässerungskanäle ist es möglich, dass die Untergeschosse der Wohngebäude 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 3. Bodenschutz und Altlasten

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.

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 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

Bei Bodeneingriffen sind archäologischen Funde und Befunde – Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG – grundsätzlich nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 DSchG sowie der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 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. Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Versorgungsträger sind gemäß §§ 1 ff. NAV berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Kabelverteilerschränke zur Stromversorgung hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

E 11. Geologie

Das Plangebiet im Hanggelände befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten talseits im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel). Hangseits daran schließen die Gesteine der Hassberge-Formation (Kieselsandstein) und der Mainhardt-Formation (Obere Bunte Mergel) an. Die Gesteine der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel) werden im Bereich des Talbodens lokal von holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist örtlich zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind örtlich 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.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden. **Generell wird für die Baugrundstücke eine Baugrunduntersuchung durch die Grundstückseigentümer/-innen, auch von der Gemeinde, empfohlen.**

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 nachstehenden 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	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

E 13. Nähe zur Landwirtschaft

Auf die Nähe zur Landwirtschaft wird hingewiesen. Von landwirtschaftlichen Flächen gehen üblicherweise Abtrift-, Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen aus.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen
Stuttgart, den 30.03.2021/ 16.11.2021

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)
R. Schneider / A. Janecky