



ARP

Architekten

Partnerschaft

Gemeinde Berglen
- Gemarkung Steinach und
Reichenbach, Flur Spechtshof

Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
„Neubau Bauhof“

Textteil

Entwurf

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzNVO) 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 BW) 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 08.02.2022 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 GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten.

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.

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

C 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) Die maximale Gebäudehöhe (GBH) wird in Metern (m) über NN im neuen Höhensystem festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GBH) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung um max. 1,50 m überschritten werden (siehe D 1.1).

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

C 3.1 Bauweise

Bauweise entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung 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 12,00 m allgemein zulässig.

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 (Carpports)

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carpports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

C 4.2 Offene Stellplätze

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

C 4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Stützmauern, Einfriedungen, Schrankenbauwerke, Rammschutzanlagen sowie solchen für Fahrräder zulässig.

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

C 5.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 5.2 Bereich für Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich zulässig.

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

Hinweis:

Auf den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung sowie auf den Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Büro Blank vom 08.02.2022 wird verwiesen.

C 6.1 Ausgleichsmaßnahme M1 – Neupflanzung von Gehölzen (Eingrünung)

Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Fläche sind Strauchhecken und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste (siehe Ziffer E 12.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Sträucher und Laubbäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Fläche sind Terrassen, Einfriedungen, Stützmauern sowie Rammschutzanlagen zulässig. Diese Anlagen dürfen einen Anteil von 25 % der M1-Fläche nicht überschreiten.

C 6.2 Ausgleichsmaßnahme M2 – Dacheindeckmaterial

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

C 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Hinweis:

Im bauordnungsrechtlichen Verfahren sind entsprechende Außenanlagen- und Bepflanzungspläne beizufügen.

C 7.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksteile im Gewerbegebiet sind mit Ausnahme von Erschließungsflächen, offenen Stellplätzen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

C 7.2 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 12.) zu pflanzen. Abweichungen der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorte sind zulässig, sofern das Gestaltungsprinzip und die Gesamtanzahl der Baumstandorte beibehalten wird. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Mit den Baumstandorten sind die Abstände zu unterirdischen Leitungen gemäß DIN 1890/DVGW GW 125 einzuhalten. Ggf. sind zusätzliche Schutzmaßnahmen erforderlich.

C 7.3 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 10° von Gebäuden sind extensiv zu begrünen (Gras - Kräuter – Sedum). Eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen. Insgesamt sind in der Summe mindestens 50 % aller Dachflächen zu begrünen (siehe Ziffer D 1.1).

C 7.4 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

C 8. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB)

Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Neubau Bauhof“ werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (M1, siehe Ziffer C 6.1) und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (A1 und A2) als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen M1 und A1 bis A2 sind dem Gewerbegebiet sowie der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

C 8.1 Ausgleichsmaßnahme A1 – Entbuschung und Ergänzung einer Streuobstwiese auf der Gemarkung Lehenberg

Auf den Flurstücken Nr. 554 und 554/1 ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von 2.541 m² im Gewinn Bergle auf der Gemarkung Lehenberg zu entbuschen und ergänzen.

C 8.2 Ausgleichsmaßnahme A2 – Anlage von Waldrefugien im Gemeindewald Berglen Gemarkung Birkenweißbuch

Auf den Flurstücken Nr. 694, 699, 700 bis 704, 706/1 sowie 908 (alle Gemarkung Birkenweißbuch) wurden in Abstimmung mit der Forstverwaltung und Unteren Naturschutzbehörde 32.015 m² des Gemeindewaldes auf der Gemarkung Birkenweißbuch von der Bewirtschaftung ausgenommen und der natürlichen Entwicklung überlassen.

D Örtliche Bauvorschriften § 74 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.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung

Bei Flachdächern:

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.

Bei geneigten Dächern:

Bei geneigten Dächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig.

E Hinweise

E 1. 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 2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen.

E 3. Grundwasserschutz

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Der minimale horizontale Abstand zum nächsten Wasserschutzgebiet (WSG Brunnen zwischen den Bächen; LUBW Nr. 119114) beträgt ca. 80 m in nordwestlicher Richtung. Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

E 4. Artenschutz

Bau-/ Abrissmaßnahme

Vor Abrissmaßnahmen an Gebäuden sind diese durch qualifiziertes Fachpersonal auf das Vorhandensein besonders geschützter Tierarten hin zu untersuchen.

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen 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

Für die Außenbeleuchtung (Wege- und Zufahrtsbeleuchtung) sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. LED-Lampen und insekten-dichte Lampengehäuse, zu verwenden.

Schutz vor Vogelschlag und vor Bodenfallen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind bei Einzelflächen über 2 m² Vogelschutzglas, Glasbausteine, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen zu verwenden, Siebdrucke oder sichtbare Folien aufzubringen oder eine Rankgitterbegrünung vorzulagern. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektion sind jeweils entsprechenden Leitfäden zu entnehmen. Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Entsprechende Bodenfallen für Tiere sind zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern.

E 5. Denkmalschutz/ Bodenfunde

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

E 6. 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 7. Anbauabstand Landesstraße L1140

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der Landesstraße L 1140 teilweise auf freier Strecke als auch teilweise im Verknüpfungsbereich. Ausnahmen sind im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium Stuttgart) abzustimmen.

E 8. Sichtfeld zur Landesstraße L1140

Sichtfelder zur **L1140** gemäß Eintrag im Lageplan. Sie tangieren jedoch nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Sie muss 3 m vom Fahrbahnrand betragen und in beiden Richtungen eine Schenkellänge von mindestens 110 m aufweisen.

Bei der Bepflanzung ist ein ausreichender Abstand vom freizuhaltenden Sichtfeld vorzusehen.

E 9. LeitungenLeitungen der Gemeinde Berglen

Im Geltungsbereich verlaufen kommunale Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ferner ist ein unterirdisches Regenüberlaufbecken (RÜB 8210) vorhanden. Alle baulichen Maßnahmen sind in diesem Bereich im Vorfeld mit der Gemeinde Berglen, Bauamt, abzustimmen.

Leitungen der Syna GmbH

Über das Plangebiet verläuft, eine 20 kV-Freileitung der Syna GmbH. Diese Freileitungen werden durch Erdkabel ersetzt. Die Kosten dieser Maßnahme gehen zu Lasten der Syna GmbH.

Eine aktuelle Planauskunft wo sich die Anlagen befinden, sind unter www.syna.de (→ Über Syna → Planauskunft) abzurufen.

E 10. Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich z.T. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 1.19.008 - Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe –

Für das Baugrundstück ist eine Befreiung nach Schutzgebietsverordnung erforderlich.

E 11. Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Stuttgart- sowie der Steigerwald-Formation (Mittelkeuper; frühere Bezeichnung: Schilfsandstein sowie Untere Bunte Mergel).

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro 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

Acer pseudoplatanus

Carpinus betulus

Fraxinus excelsior

Prunus avium

Quercus petraea

Quercus robur

Tilia cordata

Spitzahorn

Bergahorn

Hainbuche

Esche

Vogelkirsche

Traubeneiche

Stieleiche

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

Für die flächigen Gehölzpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern können die nachstehende Arten verwendet werden:

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: mind. leichte Heister 100-125 cm, ohne Ballen.

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

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

Für die Bepflanzung des Retentionsbeckens können die nachstehende Arten verwendet werden:

Sträucher, feuchte Standorte

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

Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix viminalis

Röhricht

Pflanzqualität:

mind. Röhrichtballen 10 x 15 cm oder Einzelpflanze im Tb 4 x 8 cm

Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Carex acutiformis	Sumpfssegge
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Iris pseudoacorus	Sumpfschwertlilie

Lythrum salicaria

Blutweiderich

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen,
Stuttgart, den 08.02.2022

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP), C. Miracapillo