

**Landkreis Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Ortsteil Oppelsbohm**



Bebauungsplan

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

**„Sondergebiet
Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“**

Textteil

E n t w u r f

Planungsstand: 14.05.2024

ARP

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 14.05.2024 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 SO – Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.325 m² mit folgendem Sortiment:
 - Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel,
 - sonstige Waren nur als Nebensortiment bis maximal 10% der Verkaufsfläche.
- Bäckereifiliale mit Café
- Die der vorgenannten Nutzung dienenden Stellplätze sowie Neben- und Werbeanlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Paketverteilstation, wenn diese eine maximale Grundfläche von 10 m² nicht überschreitet.

Nicht zulässig sind:

- Fremdwerbung

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

C 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)

Festgesetzt wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

C 2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Die Höhe baulicher Anlagen wird anhand der Gebäudehöhen (GBH_{max}), entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone, festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Gebäudehöhe (GBH_{max})

Die maximale Gebäudehöhe (GBH_{max}) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH in Metern über NN. = unterer Bezugspunkt) und der obersten Begrenzung der Dachfläche einschließlich Attika (= oberer Bezugspunkt).

Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe sind zulässig durch:

- technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) um bis zu 2,50 m, wenn sie um mindestens 1,00 m von der Außenkante des Randabschlusses des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt sind, dies gilt nicht für Aufzugs- und Aufgangsbauten,
- Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m.

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.

- a abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

C 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

C 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen

Oberirdische Garagen (GA) sind unzulässig.

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich innerhalb den in der Planzeichnung mit ST festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, nicht jedoch in den PFG -Flächen.

Ausnahmsweise ist eine freistehende Werbeanlage in der PFG2-Fläche zulässig.

Zisternen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den PFG -Flächen.

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

C 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

C 5.2 Ein- und Ausfahrt

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

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

C 6.1 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 6.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird über eine bestehende Leitung, über welche auch das unverschmutzte Oberflächenwasser aus dem Baugebiet Gassenäcker-Mörgele abgeführt wird, dem Buchenbach zugeleitet.

C 6.3 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsreichs

Hinweis:

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

C 6.3.1 Maßnahme zum Artenschutz 1 – M1 Zeitraum für Rodungsarbeiten

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Fledermäusen sind **Gehölzrodungen nur im Zeitraum von Anfang November (1.11) bis Ende Februar (28.2/29.2)** zulässig.

C 6.3.2 Maßnahme zum Artenschutz 2 – M2 Vogelfreundliche Verglasung

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind bei Einzelflächen über 2 m² Maßnahmen zu treffen.

Hinweis:

Weitere Details können folgender Veröffentlichung entnommen werden:
Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hrsg 2012): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

C 6.3.3 Maßnahme zum Artenschutz 3 – M3 Maßnahmen zum Schutz nachtaktiver Tiere (Außenbeleuchtung)

Zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen sowie einer unnötigen Lockwirkung auf Insekten sind bei der Außenbeleuchtung abgeschirmte, insektenfreundliche Lichtquellen (z.B. warmweiße LEDs) zu verwenden

C 6.3.4 Maßnahme zum Artenschutz 4 – M4 Vermeidung von Kleintierfallen

Die Gebäude sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen.

Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z.B. mit feinmaschigem Gittergeflecht /Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen bzw. mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Entwässerungsschächte sind ebenfalls gegen einfallende Tiere zu sichern oder mit Ausstiegshilfen auszustatten.

Auch offene Kellertreppen müssen entsprechend überhöht oder alternativ mit Ausstiegshilfen versehen werden (z.B. Amphibienleiter oder schmale gepflasterte Rampe am Treppenrand).

C 6.4 Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

C 7. Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

- FR - Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft

Hinweis:

Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

C 8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

C 8.1 Pflanzgebot „Landschaftliche Eingrünung“ (PFG 1)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG 1 gekennzeichneten Fläche sind Feldhecken aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Die Sträucher und Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

C 8.2 Pflanzgebot „Gärtnerische Eingrünung“ (PFG 2)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche sind Schnithecken, Sträucher und Bodendecker gemäß Pflanzenliste anzulegen. Die Schnithecken, Sträucher und Bodendecker sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

C 8.3 Pflanzgebot „Einzelgehölze“ (PFG 3)

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Bäume aus heimischen bzw. klimageeigneten Arten gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen

Die Standorte können in ihrer Lage um maximal 10,00 m verschoben werden, sofern die Anzahl beibehalten wird.

C 8.4 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (PFG 4)

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Für die Begrünung sind heimische bzw. klimageeignete Kräuter- und Sprossmischungen zu verwenden.

Solaranlagen sind auch in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind dabei schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Die Dauerhafte Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung ist hierbei zu gewährleisten.

C 8.5 Pflanzgebot „Begrünung Stützmauer“ (PFG 5)

Stützmauern sind mit Schling- und Rankpflanzen gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ werden außerhalb des Geltungsbereichs werden erbracht.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

C 9.1 Maßnahme zum Artenschutz 5 – M5

Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich für Fledermäuse (CEF)

Der Verlust von 5 Höhlen- und Spaltenbäumen muss im Verhältnis 1 : 3 durch die Installation künstlicher Fledermaus-Quartiere (Flach- und Rundkästen) in angrenzenden Lebensräumen kompensiert werden.

Es sind 5 Flachkästen sowie 10 Rundkästen vorgezogen auf den gemeindeeigenen Flurstücken 161/3 und 1866/2 sowie 2160, 2378/1, 2378, 2138, 2379, 2345, 2379/1 und 2380 anzubringen.

C 9.2 Maßnahme zum Artenschutz 6 – M6

Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich für Vögel - Höhlenbrüter (CEF)

Mit der Rodung von Gehölzen gehen einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Blaumeise und Kohlmeise verloren.

Um die kontinuierliche ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter zu gewährleisten, ist daher die Anbringung von künstlichen Nisthilfen erforderlich:

Blaumeise 3 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 26 mm

Kohlmeise 3 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm

Die künstlichen Nisthilfen sind vorgezogen auf den gemeindeeigenen Flurstücken 2378, 2196, 2197, 2138, 2345, 2380, 2335 und 2381 anzubringen.

C 9.3 Maßnahme zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Erhalt und Entwicklung von FFH-Mähwiesen und Streuobst in "Höblinswart, Gewann Sonnenberg"

Die Gemeinde Berglen ist Eigentümerin der Flurstücke 1357, 1358, 1359, 1361 und 1362 im Teilort Höblinswart, Gewann Sonnenberg. Es handelt sich dabei um heterogene Wiesenflächen am Waldrand, die vereinzelt mit Streuobst und einem kleinen Feldgehölz bestanden sind. Zur ökologischen Aufwertung und zum dauerhaften Erhalt sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Einmalige Maßnahmen

- ME1 Baumrevitalisierung/ Lebensverlängerung abgängiger Habitatbäume
- ME2 Entbuschung des Unterwuchses
- ME3 Neupflanzungen – s.o.

Dauerhafte Maßnahmen (Pflege)

- MP1 Pflege der Streuobstgehölze
- MP2 Pflege des Grünlandes zur Extensivierung

Die Maßnahmen sind entsprechend dem Maßnahmenkonzept, einschließlich Ermittlung von Ökopunkten Zum Erhalt und zur Entwicklung von FFH-Mähwiesen

und Streuobst in "Höblinswart, Gewinn Sonnenberg", Büro Stauss & Turni, Tübingen vom 10.01.2024 durchzuführen.

Hinweis zu C 9.:

Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Berglen und der unteren Naturschutzbehörde.

C 10. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Höhe des Rohfußbodens in Metern über NN, entsprechend Eintrag in der Planzeichnung. Eine Abweichung der eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu +/- 0,50m zulässig.

C 11. 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

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone. Die Hauptbaukörper im Sondergebiet (SO) sind mit begrüntem Flachdach zu errichten (siehe auch C 8.4).

D 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 15 m² je Fassadenseite zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die zulässige Gebäudehöhe bis zu 2,00 m überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 15 m² zulässig. Die maximale Höhe entspricht der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/ oder blinkendem Licht sowie Fremdwerbung.

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

D 3.1 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen 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 sowie zum Rand der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

D.3.2 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß.

Zulässig sind nur Mauern aus Naturstein, Beton sowie Betonmauerscheiben und Gabionen (siehe auch C 8.5).

D 3.3 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.

Hinweis:

Der Standort ist in den Bauvorlagen nachzuweisen und darzustellen.

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

E 2. 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. Im Rahmen der Bauausführung wird auf die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts hingewiesen.

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. 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 4. Denkmalschutz/ Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen sind archäologischen Funde und Befunde – Kulturdenkmälern 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 5. Niederschlagswasser

Das Merkblatt des Landratsamts „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

E 6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Es handelt um ein großflächig Anthropogen verändertes Gelände.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 Gründungshorizonts, 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 7. Pflanzenlisten

Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

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

Für die Anlage der Feldhecke (PFG1) können z.B. die nachstehenden standortheimischen Arten verwendet werden. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände sind zu berücksichtigen:

Kleine und mittelgroße Bäume

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
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für die Einzelbaumpflanzungen (PFG3) können z.B. die nachstehenden Arten (in Sorten) verwendet werden:

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

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen
ARP, Stuttgart, den 14.05.2024