

Gemeinde Berglen



ARP

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

Rems-Murr-Kreis

**Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO)**

„Hanfäcker“

Textteil

Vorentwurf

Stand 07.03.2017

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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 11.11.2014 (GBl. S. 501).

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 07.03.2017 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
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- 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.

Im WA 3 ist beim Bau von Tiefgaragen eine Erhöhung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, wenn die Tiefgaragen außerhalb der mit Gebäude überbauten Fläche eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm aufweisen (siehe D 2.2).

C 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

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

Maximale Gebäudehöhe (GBH)

Die Gebäudehöhe (GBH) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFHmax) (siehe Ziffer C 12.) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GBH) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung um max. 1,50 m überschritten werden (siehe D 1.2).

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) (siehe Ziffer C 12.) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe C 12.) und der Oberkante des Firstabschlusses.

C 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

C 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**C 3.1 Bauweise**

Bauweise entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

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 11,00 m zulässig.

a₂ (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 14,00 m zulässig.

a₃ (E/D) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Bei Doppelhäuser ist eine maximale Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 16,00 m zulässig. Bei Einzelhäuser ist eine maximale Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 14,00 m zulässig.

C 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Balkonen, Treppenhäusern, Vorbauten und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Breite von 5,00 m allgemein zulässig.
Zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

C 3.3 Stellung baulicher Anlagen

Firstichtung der Gebäudehauptkörper bei Satteldächern entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

C 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

C 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA/CP) zulässig.

Mit Garagen sowie mit 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 Carports ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

C 4.2 Offene Stellplätze

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

C 4.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig (siehe D 2.2).

Mit Tiefgaragen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme ihrer Zu- und Abfahrten, ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

C 4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in Form von offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solchen für Fahrräder zulässig. Darüberhinaus sind Gerätehütten mit einer Einzelgröße von max. 20 m³ zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m einhalten.
Je Grundstück ist eine Gerätehütte zulässig.

C 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 2 sind je Einzelgebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Hinweis zu C 6.:

Die in der Planzeichnung eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist unverbindlich.

C 7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz für unterschiedliche Altersgruppen mit entsprechender Ausstattung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 8. 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 07.03.2017 wird verwiesen.

C 8.1 Maßnahme M1 - Pflanzgebot von Einzelbäumen entlang der K1915 und auf öffentlichen Flächen

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten (Pflanzgebot für Einzelbäume) sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer E 12.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 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.

C 8.2 Maßnahme M2 - Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene Grundstücksfläche von 400 m² ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste (siehe Ziffer E 12.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzten Bäume werden angerechnet. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind zulässig soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

C 8.3 Maßnahme M3 - Bepflanzung des Lärmschutzwalls

Die im zeichnerischen Teil abgegrenzte Fläche (Lärmschutzwall) ist beidseitig mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

C 9. Flächen/ Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand (LS):

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand (LS) mit einer Mindesthöhe (oberster Abschluss der Wand) zu errichten. Gemessen wird über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Lärmschutzwall (LSW):

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist ein aktiver Lärmschutz in Form eines Lärmschutzwalles mit einer Mindesthöhe (oberster Abschluss der Wallkrone) zu errichten. Gemessen wird über der Oberkante der angrenzenden privaten Baugrundstücke (siehe Ziffer C 8.3).

Passiver Lärmschutz:

L1: Bereiche in denen Vorkehrungen für bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - nachzuweisen sind.

Aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind im Bereich der mit L gekennzeichneten Baugrenzen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“) erfüllt werden.

Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren ab einem Lärmpegelbereich III zu erbringen.

Hinweis:

Der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen für Räume die vorwiegend dem Schlafen dienen wird empfohlen.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Büro BS Ingenieure vom 15.11.2016 mit Ergänzung vom 6.12.2016 wird verwiesen.

C 10. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

C 10.1 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von obersten Geschossen von Gebäuden sowie die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (Gras - Kräuter – Sedum). Dachterrassen auf Garagen und Carports sind unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der Landesbauordnung zulässig. Eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen.

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

C 10.2 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 11. 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 „Hanfäcker“ werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (M1 bis M3 - siehe Ziffer C 8.) und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (K1 und K2) als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB unter den festgesetzt.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen M1, M2, M3 und die Kompensationsmaßnahmen K1 und K2 sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets und der Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

Kompensationsmaßnahme K1 - Nördlicher Ortsrand

Das gemeindliche Grundstück Flst. Nr. 212 ist als Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit gebietsheimischem Saatgut anzusäen und zu einer Fettwiese mittlerer Standorte zu entwickeln. Es sind 15 Obstgehölze als Hochstämme im Pflanzabstand von ca. 12 m und Reihenabstand von 10 m zu pflanzen. Die Maßnahmenfläche ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Kompensationsmaßnahme K2 - Naturnahe Gestaltung der Retentionsfläche

Auf den gemeindlichen Grundstücken Flst. Nr. 1829, 1829/1, 1831/1, 1831/2, 1850/1, 1850/2, 1851, 1854 und Teilflächen der Grundstücke Nr. 1829/2, 1829/3 und 1829/4 ist eine Retentionsfläche (mit Ableitungsmulde in den Buchenbach) herzustellen und naturnah zugestalten.

Die Böschungen sind naturnah mit einer mittleren Böschungsneigung von 1:3 anzulegen. Die Sohle des Beckens ist mit Röhricht und feuchten Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die Böschungen und Randflächen sind locker mit Strauchgruppen (Feuchtgebüsch) zu bepflanzen. Die Maßnahmenfläche ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

C 12. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) ist festgelegt als die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens über Normal Null (NN).

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.

Bei Flachdächern in den Gebieten WA 3 ist das oberste Geschoss auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Seite um mindestens 2,00 m und an allen anderen Seiten um mindestens 0,25 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser.

Oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind mit begrüntem Flachdach zu errichten. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen (siehe Ziffer C 10.1).

Im WA 1 und WA2 sind die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung zu errichten. Die Dächer sind in Farbe und Material aufeinander abzustimmen.

D 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten

Für die Gebiete WA 1, WA 1.1 und WA 2 gilt:

Dachaufbauten sind als Schleppegauben oder Satteltauben zulässig. Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel bei Satteldächern sind zulässig. Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf je Dachseite 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Von den Giebelwänden muss ein Abstand von mindestens 1,5 m eingehalten werden. Der Abstand zum First muss mindestens 0,5 m betragen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung

Bei Flachdächern:

Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung (z.B. im Zusammenhang mit Wärmepumpen) die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,75 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und

zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden (siehe Ziffer C 2.2).

Bei Satteldächern:

Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig.

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

D 2.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

D 2.2 Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

Wände von aus der Erde ragenden Tiefgaragen, sind mit Ausnahme der 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 allgemein

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

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

D 2.4 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch mit innen liegendem Maschen- oder Knüpfdrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, zulässig. Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Flächen muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

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

D 2.6 Restmüll - und Wertstoffbehälter

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

D 3. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist höchstens eine Außenantennenanlage oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Anlagen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht wahrnehmbar sind.

D 4. 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 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz/ Wohnung
- Wohnungen mit mehr als 40 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung

Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden. Innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen bzw. Carports können keine anrechenbare Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden.

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 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, das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

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.

E 5. Insektenfreundliche Beleuchtung

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

E 6. Haltevorrichtungen

Von Eigentümern von Grundstücken, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind zu dulden:

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

E 7. Denkmalschutz/ Bodenfunde

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

E 8. Baumpflanzungen

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

E 9. Einbruchschutz

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

E 10. Geologie

Aufgrund der geologischen Situation im Plangebiet werden bei geotechnischen Fragen und zur Abklärung der Tragfähigkeit des Baugrundes objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch entsprechende Fachbüros empfohlen.

E 11. Entwässerung der Untergeschosse

Bedingt durch die Höhenlage der öffentlichen Entwässerungskanäle ist es möglich, dass die Untergeschosse der Wohngebäude nicht im Freispiegel in diese Kanäle eingeleitet werden können. Werden trotzdem in den Untergeschossen Entwässerungsgegenstände angeordnet, müssen diese über geeignete technische Anlagen (z.B. Hebeanlagen) an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

E 12. Pflanzenlisten

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

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

GroßgehölzePflanzqualität:

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

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

Klein- und Mittelkronige LaubbäumePflanzqualität:

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

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	Sumpfschilf
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Iris pseudoacorus	Sumpfschwertlilie
Lythrum salicaria	Blutweiderich

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen,
Stuttgart, den 07.03.2017

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP), C. Miracapillo/ R. Schneider