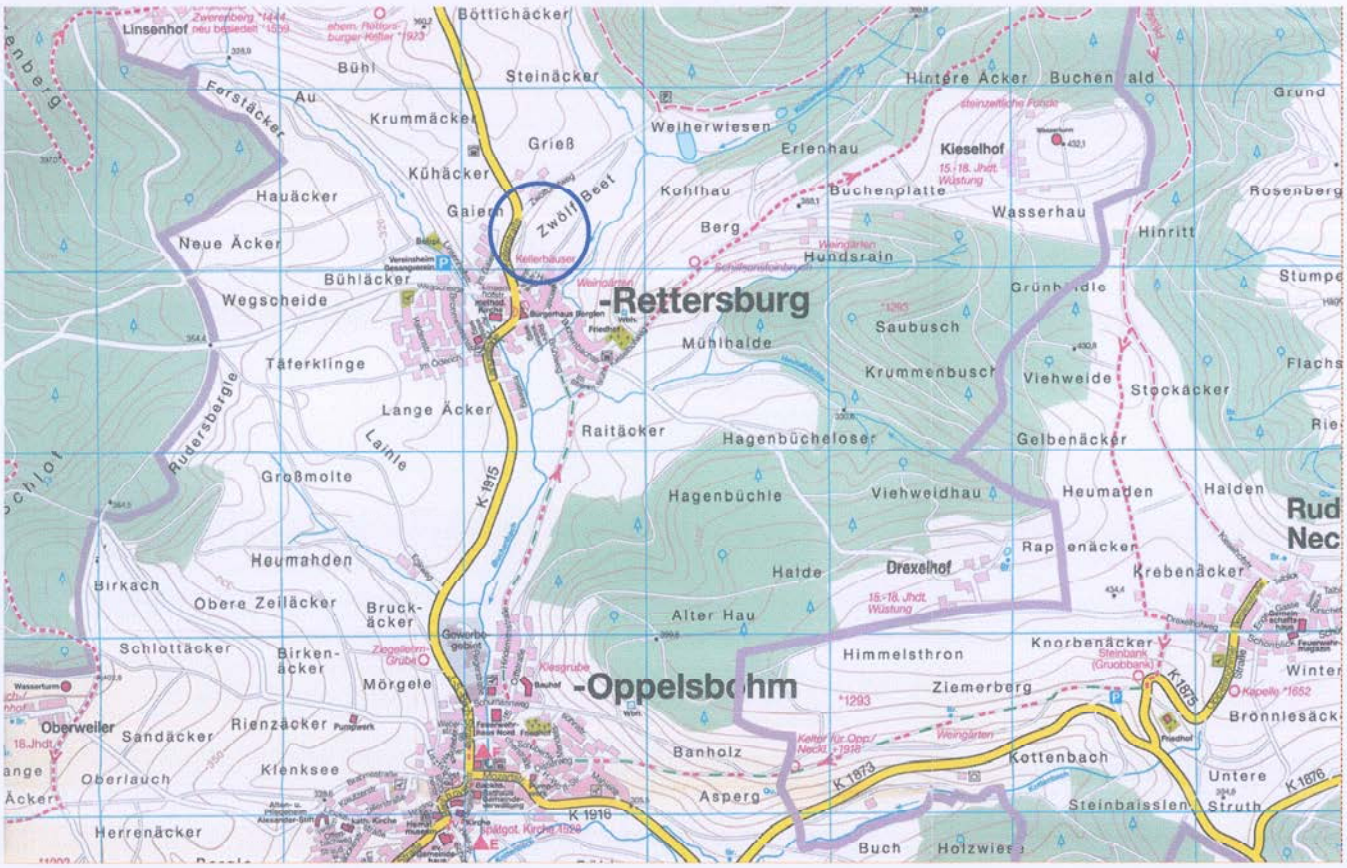


Gemeinde Berglen
- Ortsteil Rettersburg

Berglen

Bebauungsplan

mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)

"Hanfäcker, 1. Änderung“

M 1 : 500

17. Dezember 2019

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungs- und Auslegungbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB	17.12.2019
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Berglen vom	19.12.2019
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	19.12.2019
4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom	07.01.2020 bis 07.02.2020
5. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	21.04.2020
6. Ortsübliche Bekanntmachung und Rechtsverbindlichkeit im Amtsblatt der Gemeinde Berglen	23.04.2020

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates Berglen, wie dieser im Beschluss vom 21.04.2020 zum Ausdruck kommt, überein.

Berglen den 22.04.2020

.....
Bürgermeister M. Friedrich

GEMEINDE BERGLEN * REMS-MURR-KREIS *

Der Bebauungsplan besteht aus dem
- Lageplan mit Textteil M 1:500 vom 17.12.2019

Dem Bebauungsplan beigefügt wird
- die Begründung vom 17.12.2019

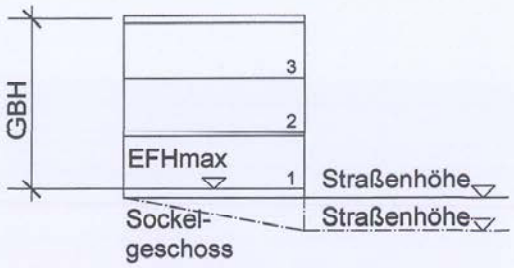
Schemaschnitte

Nutzungsschablone

WA 1	III
0,4	GBH 9,75m
o	FD bis 3°

siehe Schemaschnitt A

Schemaschnitt A



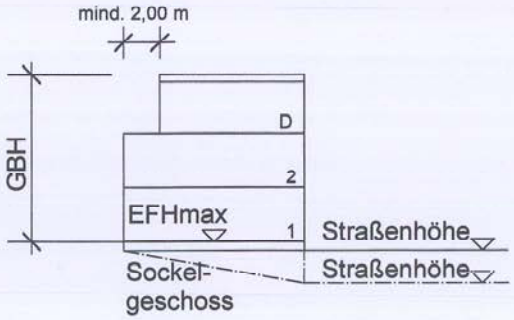
entsprechend Topografie

Nutzungsschablone

WA 2	II
0,4	GBH 9,25m
o	FD bis 3°

siehe Schemaschnitt B

Schemaschnitt B



entsprechend Topografie

generelles Betretungsverbot für Personen, die in Kontakt zu einer infizierten Person stehen oder standen, wenn seit dem Kontakt mit einer infizierten Person noch nicht 14 Tage vergangen sind, oder die Symptome eines Atemwegsinfekts oder erhöhte Temperatur aufweisen.

§ 8
Weitere Maßnahmen nach dem Infektionsschutzgesetz

(1) Das Recht der zuständigen Behörden, weitergehende Maßnahmen zum Schutz vor Infektionen zu erlassen, bleibt von dieser Verordnung unberührt. Für den Erlass von Maßnahmen nach dem Infektionsschutzgesetz ist das Sozialministerium zuständige oberste Polizeibehörde. Das Sozialministerium übt die Fachaufsicht für Maßnahmen der nach § 1 Absatz 6 der Verordnung des Sozialministeriums über Zuständigkeiten nach dem Infektionsschutzgesetz zuständigen Ortspolizeibehörden aus.

(2) Das Sozial- und das Innenministerium werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Einzelheiten zur Verarbeitung personenbezogener Daten zwischen Gesundheitsbehörden, Ortspolizeibehörden und dem Polizeivollzugsdienst zu regeln, soweit dies aus Gründen des Infektionsschutzes erforderlich ist

1. zum Schutz der Beamtinnen und Beamten des Polizeivollzugsdienstes sowie der Beschäftigten der Ortspolizeibehörden vor Ansteckung bei Einsätzen,
2. zur Anordnung, Durchführung, Überwachung und des Vollzugs von Maßnahmen nach dem Infektionsschutzgesetz,
3. zur Verfolgung von Straftaten und Ordnungswidrigkeiten nach dem Infektionsschutzgesetz und auf seiner Grundlage ergangener Rechtsverordnungen und
4. zur Prüfung der Haft- oder Unterbringungsfähigkeit sowie der Erforderlichkeit einer isolierten Unterbringung in Gewahrsamseinrichtungen und Justizvollzugsanstalten.

§ 9
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 73 Absatz 1a Nummer 24 des Infektionsschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 Absatz 1 Satz 1 sich im öffentlichen Raum aufhält,
2. entgegen § 3 Absatz 2 an einer Veranstaltung oder sonstigen Ansammlung von jeweils mehr als fünf Personen teilnimmt,
3. entgegen § 3 Absatz 6 Auflagen zum Schutz vor Infektionen nicht einhält,
4. (aufgehoben)
5. (aufgehoben)
6. entgegen § 4 Absatz 1 eine Einrichtung betreibt,
7. eine aufgrund von § 4 Absatz 2 in Verbindung mit einer Rechtsverordnung des Sozialministeriums untersagte Einrichtung betreibt oder eine Auflage für den Betrieb einer Einrichtung nicht einhält,
8. entgegen § 4 Absatz 3 Satz 2 oder 3 Sortimentsteile verkauft,
9. entgegen § 4 Absatz 3a Satz 2 eine Einrichtung betreibt,
10. entgegen § 4 Absatz 5 nicht darauf hinwirkt, dass zwischen Personen ein Mindestabstand von 1,5 Metern eingehalten wird,
11. entgegen § 6 Absätze 1, 2 und 4 eine der dort genannten Einrichtungen betritt,
12. entgegen § 6 Absatz 7 Betreuungs- und Unterstützungsangebote im Vor- und Umfeld von Pflege anbietet,

12a. entgegen § 6a Absatz 1 eine zahnmedizinische Behandlung durchführt,

13. entgegen § 7 eine der genannten Einrichtungen betritt oder
14. entgegen § 5 Absatz 1 Satz 1 einen ihm zugewiesenen Unterbringungs- und Versorgungsbereich verlässt oder gegen eine Regelung zur Separierung bestimmter Personengruppen innerhalb der Landeserstaufnahme nach § 5 Absatz 2 verstößt.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Corona-Verordnung vom 16. März 2020 außer Kraft.

§ 11
Außerkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am 15. Juni 2020 außer Kraft. Sofern in dieser Rechtsverordnung nichts anderes bestimmt ist, gelten die Maßnahmen bis zum Außerkrafttreten der Verordnung.

(2) Das Sozialministerium wird gemäß § 32 Satz 2 IfSG ermächtigt, den Termin des Außerkrafttretens zu ändern.

Stuttgart, den 17. März 2020

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

Kretschmann

Strobl — Sitzmann
Dr. Eisenmann — Bauer
Untersteller — Dr. Hoffmeister-Kraut
Lucha — Hauk
Wolf — Hermann
Erler

Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hanfäcker, 1. Änderung" und der örtlichen Bauvorschriften in Rettersburg

Der Gemeinderat der Gemeinde Berglen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.04.2020 den Bebauungsplan „Hanfäcker, 1. Änderung" auf Gemarkung Rettersburg und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), als jeweils selbstständige Satzungen gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der jeweils geltenden Fassung, beschlossen.
Dieser Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dem Satzungsbeschluss liegt der Lageplan im Maßstab 1:500 mit Planzeichenerklärung und Textteil der Architekten Partnerschaft ARP, Stuttgart, vom 17.12.2019 sowie die vom Gemeinderat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossene Begründung vom 17.12.2019 zu Grunde. Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lageplan im Maßstab 1:500 der Architekten Partnerschaft ARP, Stuttgart, vom 17.12.2019.

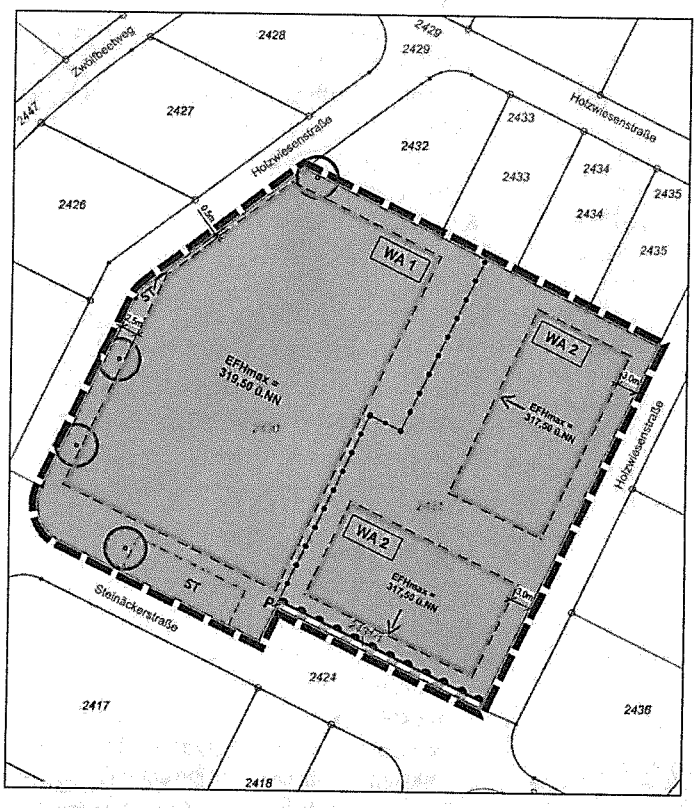
Der Bebauungsplan „Hanfäcker, 1. Änderung" in Rettersburg und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).
Jedermann kann den Bebauungsplan, die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung während den regelmäßigen Dienststunden beim Bürgermeisteramt Berglen, Rathaus Oppelsbohm, Bauamt, Zimmer 4, Beethovenstraße 20, 73663 Berglen, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzungen:
Unbeachtlich gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Berglen geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungs-

ansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Gemäß § 44 Abs. 3 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Gemäß § 44 Abs. 4 BauGB erlischt ein Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.



Bebauungsplan „Hanfäcker, 1. Änderung" in Rettersburg.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder aufgrund der GemO ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist. Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Berglen geltend zu machen.
Wer die Jahresfrist ohne tätig zu werden verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gerügt hat.

Berglen, den 23.04.2020
Maximilian Friedrich
Bürgermeister

Container-Standorte bitte sauber halten!
Anlieferzeiten:
werktags 08.00 – 20.00 Uhr

Das Rathaus informiert:

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Schlossplatz 4 (Neues Schloss) | 70173 Stuttgart
Tel. 0711 123-0 | Fax 0711 123-2121
poststelle@wm.bwl.de | www.wm.baden-wuerttemberg.de
www.service-bw.de

Auslegungshinweise zur Corona-Verordnung

(Stand 19. April 2020)
+++ Bitte beachten Sie, dass diese Auslegungshinweise kontinuierlich aktualisiert werden +++

Angesichts der dynamischen Entwicklung der Corona-Pandemie sah sich die Landesregierung zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung in der Pflicht, die Verordnung über infektionsschützende Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Corona-Virus zu erlassen (Corona-Verordnung). Nachfolgende Auflistung dient als ergänzende Auslegungshinweise, welche Einrichtungen nach der Corona-Verordnung nicht mehr betrieben werden dürfen.
Grundsätzlich gelten die Auslegungshinweise mit folgender Maßgabe:
Mischsortimente: Wenn Mischsortimente angeboten werden, dürfen Sortimentsteile, deren Verkauf nicht gestattet ist, verkauft werden, wenn der erlaubte Sortimentsteil überwiegt; diese Stellen dürfen dann alle Sortimente vertreiben, die sie gewöhnlich auch verkaufen. Wenn bei einer Stelle der verbotene Teil des Sortiments überwiegt, darf der erlaubte Teil allein weiter verkauft werden, wenn eine räumliche Abtrennung möglich ist (§ 4 Abs. 3 S. 2 CoronaVO). Bei dem Betrieb der Einrichtung ist die Einhaltung der erforderlichen Hygienestandards gem. § 4 Abs. 5 CoronaVO sicherzustellen.
Beurteilungsmaßstab für Mischsortimente: Die örtlich zuständigen Behörden können in Zweifelsfällen nach den Umständen des Einzelfalls in einer überschlägigen Gesamtbetrachtung entscheiden, i. d. R. durch Inaugenscheinnahme. Als Hilfskriterium kann insbesondere die Verkaufsfläche oder der Umsatz herangezogen werden. Der erlaubte Sortimentsanteil überwiegt, wenn alle erlaubten Sortimente zusammen mehr als 50 Prozent des Gesamtsortiments bilden (50 % + x).
Kriterien für Verkaufsfläche: Für die Bestimmung der Verkaufsfläche in Einrichtungen des Einzelhandels gilt eine gemeinsame Richtlinie des Wirtschaftsministeriums und des Sozialministeriums: https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien_Downloads/Gemeinsame_Richtlinie_Oeffnung_des_Einzelhandels_aufgrund_Corona-VO.pdf
Erforderliche Hygienestandards: Betriebe und Einrichtungen mit Kundenverkehr in geschlossenen Räumen haben darauf hinzuwirken, dass im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten der Zutritt gesteuert und Warteschlangen vermieden werden. Insbesondere ist darauf hinzuwirken, dass ein Abstand von möglichst 2 Metern, mindestens 1,5 Metern zwischen Personen eingehalten wird, sofern keine geeigneten Trennvorrichtungen vorhanden sind (§ 4 Abs. 5 CoronaVO).
Für die Hygienevoraussetzungen in Einrichtungen des Einzelhandels gilt eine gemeinsame Richtlinie des Wirtschaftsministeriums und des Sozialministeriums: https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien_Downloads/Gemeinsame_Richtlinie_Oeffnung_des_Einzelhandels_aufgrund_Corona-VO.pdf
Zur aktuellen Corona-Verordnung des Landes Baden-Württemberg: https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/aktuelle-infos-zu-corona/aktuelle-corona-verordnung-des-landes-baden-wuerttemberg/
Insbesondere auf die Regelung zu Ordnungswidrigkeiten in § 9 der CoronaVO wird ausdrücklich hingewiesen (Zur Höhe des angedrohten Bußgelds, siehe Bußgeldkatalog: https://www.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-sm/intern/downloads/Downloads_Gesundheitsschutz/CoronaVO_Bussgeldkatalog.pdf).
Die Auslegungshinweise gelten vorbehaltlich strengerer Regelungen der zuständigen Ortspolizeibehörden gem. § 8 CoronaVO.

Anlage 4

Gemeinde Berglen

Bebauungsplan
„Hanfäcker, 1. Änderung“

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2019 und der Frist von einem Monat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Landratsamt Rems-Murr-Kreis	03.02.20	<u>Bodenschutz</u> Die Bewertung der Bodenfunktionen sind im Planungsgebiet wie folgt: - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering, - Filter- und Pufferfunktion: mittel bis hoch, - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel. Die Gesamtbewertung ist somit mittel. Durch die mit dem Vorhaben verbundene Versiegelung ist eine nachhaltige Zerstörung der Bodenfunktionen verbunden. Es steht im Ermessen des Bauleitplanungsträgers, die Bodenfunktionen und die Eingriffe in das Schutzgut Boden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu beschreiben, zu bewerten und auszugleichen.	**Kenntnisnahme** Durch die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen kommt es zu einer nur geringfügigen zusätzlichen Versiegelung und damit auch lediglich zu einem geringen Verlust von Boden. In Verbindung mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, wie z. B. der Begrünung der Freiflächen, der Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und der Begrünung der Dachflächen, werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden und deren Auswirkungen minimiert. Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

		<u>Straßenbauamt</u> Bei der Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports sind die Vorgaben der Garagenverordnung einzuhalten. Außerdem sind hierbei und bei eventuellen Ein- und Ausfahrten entsprechende Sichtfelder nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) zu berücksichtigen.	**Kenntnisnahme**

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen,
Stuttgart, den 03.03.2020

ARP - Architektenpartnerschaft Stuttgart

A Rechtsgrundlagen/ Überleitung

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 03.11.2017.

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 einschließlich erfolgter Änderungen.

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

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

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 17. Dezember 2019 mit einem schwarzen, unterbrochenem 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.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, 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.

Beim Bau von Tiefgaragen ist 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 Gebäuden überbauten Fläche und mit Ausnahme ihrer Zu-/Abfahrtsbereiche 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 anhand der Gebäudehöhe (GBH) entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhe (GBH)
Die Gebäudehöhe (GBH) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFHmax) (siehe Ziffer C 7.) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GBH) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung um max. 1,75 m überschritten werden (siehe D 1.2).

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
(§ 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)

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, Balkonen, Treppenhäusern, Vorbauten und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Breite von 5,00 m allgemein zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m einhalten.

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 im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Mit Garagen sowie mit Carports ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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, wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,5 m einhalten.
Gerätehütten sind mit einer Einzelgröße von max. 20 m^3 zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m einhalten.
Je Grundstück ist eine Gerätehütte zulässig.

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

C 5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 5.2 Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parken" sind Ladeinfrastrukturen in Form von Ladesäulen für elektrisch betriebene Fahrzeuge zulässig.

C 5.3 Bereiche ohne Ein-und Ausfahrt

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

C 6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

C 6.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene Grundstücksfläche von 400 m^2 ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste (siehe Ziffer E 13.) 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 6.2 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 6.3 Verwendung versickerungsaktiver Beläge
Offene Stellplätze sowie Erschließungswege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

C 6.4 Dacheindeckmaterial
Das Dacheindeckmaterial darf nicht aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen bestehen.

C 7. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFHmax) 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 im Gebiet WA 2 ist das oberste Geschoss auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Seite um mindestens 2,00 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports sind mit begrüntem Flachdach zu errichten. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen (siehe Ziffer C 6.2).

D 1.2 Dachaufbauten

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.

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

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.

D 2.4 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch mit innen liegendem Maschen- oder Knüpfdrahtzaun zulässig. Im WA 1 ist eine maximale Höhe von 1,20 m zulässig. Im WA 2 ist eine maximale Höhe von 0,80 m zulässig. Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

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 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 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 Stauraumflächen vor den Garagen bzw. Carports können keine anrechenbare Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden.

E Hinweise

E 1. Bauvorlagen

In den Bauvorlagen ist die Gestaltung der Freiflächen vollständig darzustellen. Ein Gestaltungsplan im Maßstab 1:100 oder 1:200 über das gesamte Grundstück, in dem sämtliche Außenanlagen, insbesondere Pflanzungen, 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). Für alle Baugrundstücke innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 1.19.008 - Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe - ist eine Befreiung nach Schutzgebietsverordnung erforderlich.

E 2. 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 3. Bodenschutz

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 [35], sind zu beachten.

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, das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als 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

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 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. Geologie

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro 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. Telekommunikation

Im Plangebiet wird durch die Deutsche Telekom AG ein Glasfasernetz (FTTH) bereitgestellt bzw. aufgebaut. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Südwest, PTI 21, Rosenbergstraße 59, 74074 Heilbronn so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom ist nicht zulässig.

E 13. 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:

<u>Großgehölze</u>
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

<u>Klein- und Mittelkronige Laubbäume</u>
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