

REIMS-MURR-KREIS  
GEMEINDE BERGLEN  
GEMARKUNG ÖSCHELBRONN

BEBAUUNGSPLAN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## "STÖCKENHÄULE 2"

### TEXTTEIL

Stand: 16.6.2015 / 29.9.2015 / 15.12.2015

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 3.5.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), und vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), vom 12.4.2011 (BGBl. I S. 619) vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509), vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548), vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 4.1993 (BGBl. I S. 466), geändert durch Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. 12.1990, (BGBl. I, 1991 S.58), geändert durch Gesetz vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f).
- **Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.5.2010 (GBl. S. 416), geändert durch Gesetz (LBO-ÄndG 2014) vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten am 1.3.2015
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)**, in der Fassung vom 29.3.1995 (GBl. S. 385), geändert durch Gesetz vom 14.3.2001 (GBl. S. 189), geändert 17.3.2006, zuletzt geändert am 23.6.2015 (GBl. S. 585).
- **Gesetz über Naturschutz- und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.7.2011 (BGBl. I S. 1690.1700), zuletzt geändert am 31.8.2015 (BGBl. I. S. 1474).

Alle genannten Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verfahren: nach § 8 (2+3) BauGB

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen:**  
(§ 9(1+2) BauGB+ §§ 1-23 BauNVO)

**1.1 Art der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)+ §§ 1-15 BauNVO)  
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB u. §§ 16-21 BauNVO)  
Festgesetzt wird als Höchstgrenze  
- Grundflächenzahl (GRZ), (§ 16 (2) Nr.1, § 19 BauNVO) entspr. Planeintrag

**1.3 Bauweise:** (§ 9 (1) Nr.2 BauGB u. § 22 (2 + 4) BauNVO)

E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig

**1.4 Überbaubare Grundstücksflächen:** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1+3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Überschreitungen der Baugrenzen sind ausnahmsweise zugelassen für:

- Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5(6) Ziff.1+ 2 LBO bis max. 1,5 m
- Terrassen, dabei muss der Abstand zu öffentlichen Flächen mind. 2,0 m betragen.

**1.5 Garagen und Stellplätze:** (§ 9 (1) Nr.4 BauGB u. § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte PKW-Stellplätze (Carports) und überdachte Fahrrad-Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen den Garagen bzw. überdachten PKW-Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m vorgeschrieben. PKW-Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

**1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen u. Gebäudehöhen:**

(§ 9 (3) BauGB u. § 16 (2) Nr.4 + § 18 BauNVO).

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der EFH als Bezugshöhe
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten

EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegte EFH bezogenen First- und Traufhöhen nicht überschritten werden.

Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

	EFH	max. zul. TH	max. zul. FH
WA	s. Planeinschriebe	4,2 m	9,0 m

**1.7 Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist zwingend festgelegt (parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen), dabei sind Abweichungen bis max. 10° zugelassen.

**1.8 Nebenanlagen:** (§ 9 (1) BauGB u. § 14 (1) BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 25 cbm Bruttorauminhalt zugelassen, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Anlage.

Für Nebenanlagen sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen
- 1,0 m zu Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1,0 m zu sonstigen privaten Grundstücksgrenzen

**1.9 Flächen für Böschungen und Stützmauern:** (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Flächen für Böschungen sind zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig. Sie sind als Teil der Erschließungsanlage auf den Baugrundstücken herzustellen und auf den Baugrundstücken zu dulden.

**1.10 Pflanzgebote:** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

pfg 1: Pflanzgebot für Einzelbäume, (Laubbäume)

die Standorte sind mit standortgerechten großkronigen, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen, Arten gemäß Pflanzenliste 1, abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen.



- pfg 2: Pflanzgebot für Einzelbäume, (Laubbäume, Obstbäume)  
die Standorte sind mit standortgerechten klein- bis mittelkronigen, heimischen Laubbäumen oder klein- bis mittelstämmigen heimischen Obstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen, Arten gemäß Pflanzenliste 2, abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen, Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten bis max. 10,0 m (in alle Richtungen) sind allgemein zulässig.
- pfg 3: Pflanzgebot für Strauchgruppen aus heimischen Sträuchern  
die Standorte sind in Gruppen aus mind. 5 Sträuchern entspr. Pflanzenliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen, abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen.
- pfg 4: Pflanzgebot "Begrünung der privaten Grundstücke"  
Dieses Pflanzgebot gilt generell für alle Baugrundstücke ohne besondere Darstellung im Lageplan. Die nicht überbauten oder für die Erschließung benötigten Flächen der privaten Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie eine Rasenansaat.  
Auf jedem Baugrundstück sind deshalb neben der Baumpflanzung entspr. pfg 2 mindestens 3 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu sichern, Arten gemäß Pflanzenliste 3, abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen.
- pfg 5: Pflanzgebot "Begrünung von Garagen-Flachdächern"  
Dieses Pflanzgebot gilt generell für alle Baugrundstücke ohne besondere Darstellung im Lageplan. Flachdächer von Garagen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, sind zu begrünen, dabei ist eine unbelastete Substratschicht von mind. 5 -15 cm vorzusehen. Für die Begrünung sind Sedum-Gras-Kräutermischungen zu verwenden. bzw. auszubringen und durch geeignete Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zu erhalten, Pflanzsorten gemäß Pflanzenliste 4.

#### 1.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: (§ 9 (1) Nr. 10, 14, 20, 25a, 25b BauGB)

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind frei wachsende Strauchgruppen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend den Pflanzenlisten 2 und 3 anzupflanzen. Eine Untersaat mit Gras-Kräutermischung ist vorzusehen. Auf diesen Flächen ausgewiesene Anlagen zur Versickerung von Dachwasser sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Die Anlage von Stützmauern, Einfriedigungen, Geschirrhütten und sonstigen baulichen Anlagen ist innerhalb dieser Flächen nicht gestattet.

#### 1.12 Sonstige Grünflächen (Verkehrsgrün): (§ 9 (1) Nr.11,15 BauGB + § 74 LBO)

Das Verkehrsgrün ist als Rasenfläche anzulegen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

#### 1.13 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind: (§ 9 (1) Nr.10 BauGB)

##### 1.13.1 Freihaltezone:

Zur Sicherung des erforderlichen Lichtraumprofils sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden privaten Flächen Freihaltezone von jeder Bebauung, Einfriedigung, Aufschüttung und Bepflanzung freizuhalten. Die Tiefe der Freihaltezone beträgt:

- 0,5 m entlang von Fahrbahnflächen
- 1,0 m entlang der Wendepalte

#### 1.14 Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird beschränkt:

- Einzelhaus: max. 2 Wohnungen je Einzelhaus

#### 1.15 Bodenschutz (§ 1a (2) BauGB):

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bei Durchführung von Baumaßnahmen müssen die Funktionen des Bodens weitgehend erhalten werden. Jegliche Bodenbelastung und Bodenverdichtungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Anfallender Erdaushub ist soweit möglich auf den Baugrundstücken zu verteilen oder soll zu Auffüllungen im Gebiet verwendet werden. Überschüssiger Erdaushub, der innerhalb des Plangebietes nicht verwertet werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung und ggf. Beseitigung zuzuführen. Die Regelungen "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" (s. Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis) sind zu beachten.

**1.16 Flächen für die Wasserwirtschaft:** (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der Zone III des durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Wasserschutzgebietes "Quellfassung Gehrbrunnen". Bei Planung und Ausführung ist das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" zu beachten.

**1.17 Leitungsrecht:** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR = Leitungsrecht für Wasserversorgungs- und Steuerleitung (Zweckverband Wasserversorgung Berghen-Wieslauf) und Versickerungsmulde

**1.18 Archäologisches Kulturdenkmal:** (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 DSchG (Siedlung bzw. Fundplatz der Alt- und Jungsteinzeit ÖSCH003 - Liste Nr. 2). Die in Ziff. 3.4 (Bl. 6) formulierten Hinweise sind zu beachten.

**2. Örtliche Bauvorschriften:** (§ 9 (4) BauGB + § 74 LBO)**2.1 Dachform und Dachneigung:** (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Wohngebäude:

- Satteldach, Dachneigung entspr. Planeinschrieb
- Dachaufbauten sind zulässig als Schleppgauben oder Sattelgauben, wenn ihre Längen insgesamt 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten, von den Giebelwänden muss ein Abstand von mind. 1,5 m eingehalten werden, der Abstand zum First muss mind. 0,5 m betragen.

Garagen, Carports,

überdachte Fahrradstellplätze:

- Satteldach, Dachneigung 20 - 35°
- Pultdach, Dachneigung 10 - 35°
- Flachdach als Hanggarage mit Erdüberdeckung und Begrünung
- Flachdach mit Erdüberdeckung und Begrünung oder mit extensiver oder intensiver Begrünung

**2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude:** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- Die geeigneten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgröße) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: rot, braun, grau, schwarz sowie Mischöne dieser Farben. Blaue, grüne und sonstige landschafts- und ortsuntypische Farben sind nicht zugelassen.  
Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15 Grad z.B. bei Dachaufbauten, wird als Dacheindeckungsmaterial auch Metall zugelassen. Metallische Materialien dürfen allerdings nur dann verwendet werden, wenn sichergestellt ist, dass von den Metallflächen über die Regenwasserableitungen kein Abtrag von Metallionen in die Regenwasserversickerung erfolgt z.B. durch geeignete Oberflächenbehandlung oder durch entspr. Materialwahl.
- Die Dächer von aneinander gebauten Garagen müssen hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung einheitlich gestaltet sein.
- Für Nebenanlagen gelten folgende Festsetzungen:
  - Dachform als Sattel- oder Pultdach.
  - Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe oder Verbretterung aus Holz).
  - Angleichung der Dacheindeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude.
- Verglaste Dachflächen sind zugelassen. Die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Photovoltaik, Solarthermie) auf den Dachflächen ist ebenfalls zugelassen. Dabei müssen flächige Anlagen parallel zu den Dachflächen (mit gleicher Neigung) ausgeführt werden, aufgeständerte Konstruktionen mit Neigungen quer zur Hauptdachneigung sind nicht zugelassen.



**2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen:** (§ 74 (1) Nr.3 + § 10 Nr. 1,2,3 LBO)

Im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten wird das endgültige Geländeprofil hergestellt. Dieses Profil bildet das künftig vorhandene Gelände. Veränderungen dieses Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,5 m zugelassen. Hierfür evtl. erforderliche Stützmauern sind nur mit mind. 2,0 m Grenzabstand und bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zugelassen. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen. Dabei bedeutet harmonisch, dass ein evtl. geplanter oder erforderlicher Geländeausgleich ab der Grenze geböscht werden muss, dabei ist ein Böschungswinkel bis max. 45° zugelassen.

In begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 (3) LBO möglich. Für die Zufahrten zu den Garagen und für die Gestaltung der Hauszugänge sind die erforderlichen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sowie evtl. erforderliche Stützmauern im Grenzbereich generell zulässig.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden (Grundriss- und Schnittdarstellung)

**2.4 Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze:** (§ 74 (1) Nr.3 + (3) Nr.2 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und Stellplatzflächen dürfen entwässerungstechnisch nicht an die Haus- oder Dachentwässerungsanlage angeschlossen werden. Das auf den Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Versickerung beseitigt werden. Möglich ist dies durch die Verwendung von geeigneten Belägen (z.B. dauerhaft wasserdurchlässige Beläge wie Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Dränsteine, Pflasterbeläge aus dränfähigem Betonmaterial u.Ä.) oder durch die Anlage von Versickerungsflächen auf dem Baugrundstück. Die Ausführung muss so konzipiert und dimensioniert sein, dass keine Entwässerung bzw. kein Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen oder in den Schmutzwasserkanal erfolgt.

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

**2.5 Außenantennen:** (§ 74 (1) Nr.4 LBO)

Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes oder an der Fassade ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe bzw. Fassadenfarbe anzugleichen. Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

**2.6 Stellplatznachweis:** (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Für Wohngebäude gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen vom 22.10.1996. Danach wird abweichend von § 37 (1) LBO folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

- Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohnung
- Wohnungen mit mehr als 40 m<sup>2</sup> 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.

**2.7 Niederspannungsfreileitungen:** (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen und sonstige Versorgungsfreileitungen nicht zugelassen. Im Rahmen der Baugebietserschließung erhalten alle Versorgungsträger die Möglichkeit zur Unterbringung ihrer Leitungen in gemeinsamen oder getrennten Gräben.

**2.8 Einfriedigungen:** (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Als Einfriedungen sind Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune, Metallzäune und Mauern zulässig.



Zulässige Höhen der Einfriedungen:WA

- |  |      |       |
|--|------|-------|
| - Hecken (lebende Einfriedigungen)           | max. | 1,5 m |
| - Mauern als Sockel                          | max. | 0,5 m |
| - Holzzäune, Metallzäune (Lochanteil > 60%): | max. | 1,2 m |
- (bei Verwendung von Mauersockeln darf die jeweilige max. zulässige Gesamthöhe nicht überschritten werden).

- 2.9 Wandhöhen und Wandflächen von Grenzgaragen:** (§ 6 (1) Nr.2 , § 74 (1) Nr.7, Satz 2, LBO)  
In topografisch begründeten Fällen werden Überschreitungen von Wandhöhen- und Wandflächenbegrenzungen bei Grenzgaragen ausnahmsweise zugelassen. In diesen Fällen ist eine Wandhöhe bis max. 4 m und eine Wandfläche bis max. 35 m<sup>2</sup> zulässig.

- 2.10 Ordnungswidrigkeiten:** (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)  
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Auf die Bußgeldvorschrift des § 75 (4) LBO wird hingewiesen.

### **3 Hinweise:**

- 3.1** Von Eigentümern von Grundstücken, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind zu dulden:
- Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand-, Rabatten- und Pflastersteine.
  - Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen.
- 3.2** Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (LRA Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen, das LRA Rems- Murr-Kreis als untere Wasserbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann in diesem Fall erforderlich werden. Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
- 3.3** Bodenschutz:  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG), insbesondere auf § 3, wird hingewiesen. Zum Erhalt der Bodenfunktionen bei der Durchführung von Baumaßnahmen muss der Oberboden vor Beginn der Maßnahme abgetragen und fachgerecht zwischengelagert werden (z.B. in begrünten Mieten, die nicht mit Radfahrzeugen befahren werden dürfen). Die Aufbringung von Bodenmaterial darf nur bei trockenen Böden und trockener Witterung erfolgen, Bodenpressungen und Verdichtungen sind zu vermeiden. Abgetragenes bzw. zwischengelagertes Oberbodenmaterial ist wieder als oberste Bodenschicht aufzubringen.
- 3.4** Bodenfunde / Denkmalschutz:  
Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich eines archäologischen Denkmals nach § 2 DSchG. Bei Erdarbeiten oder Eingriffen in den Boden können vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind nach ihrer Entdeckung bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat

84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Nähere Informationen sind erhältlich unter:

- <http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html> oder bei

- Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Andreas Thiel ([andreas.thiel@rps.bwl.de](mailto:andreas.thiel@rps.bwl.de)) , hier können auch Terminabsprachen vereinbart werden.

Vor Baubeginn eines Wohngebäudes ist das Landesamt für Denkmalpflege per e-mail ([andreas.thiel@rps.bwl.de](mailto:andreas.thiel@rps.bwl.de)) über den geplanten Baubeginn zu informieren.

3.5 Regenwasserbewirtschaftung:

Obwohl im Plangebiet die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen ist, wird aus Gründen des sparsamen Umganges mit Leitungswasser das Sammeln von Regenwasser in Zisternen und die Verwendung als Gießwasser zur Gartenbewässerung und z.B. für die WC-Spülung empfohlen. Bei der Anlage von Zisternen ist das Merkblatt "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu beachten.

3.6 Straßenbeleuchtung:

Für neu anzulegende Straßenbeleuchtungen und bei Ersatz vorhandener Anlagen ist zum Schutz nachtaktiver Tiere auf insektenschonende Leuchtmittel zu achten (z.B. durch Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel). Die Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung sind entspr. § 126 (1) BauGB von den Eigentümern zu dulden.

3.7 Einbruchschutz:

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

3.8 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.

3.9 Die Entwässerung der Narzissenstraße erfolgt durch Ein-/Ableitung auf die nördlich angrenzenden Grundstücke, dies ist von den jeweiligen Anliegern zu dulden.

3.10 Im Plangebiet wird ein ökologisches Entwässerungskonzept realisiert. Dieses Entwässerungssystem ist auf 5-jährige Hochwasser gerechnet und entsprechend dimensioniert. Darüber hinaus kann es bei z.B. 30-jährigen Hochwasserereignissen zu Überflutungen privater Grundstücke in den Bereichen der Straßentiefpunkte kommen. Diese Überflutungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

3.11 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.

3.12 In den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Hausgärten sind Eidechsenpopulationen bekannt. Baustellen im Plangebiet sind deshalb durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass keine Tiere zu Schaden kommen.

Aufgestellt: Dipl.Ing. Wolfgang Leissle, freier Architekt / Stadtplaner

**LEISSLE\_ ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG** KREHWINKLERSTRASSE 9, 73635 RUDERSBERG

Anlage: Pflanzenlisten



## Anlage: Pflanzenlisten

### Pflanzenliste 1 standorttypische, großkronige Laubbäume z.B.:

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i> - Sorten	Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

### Pflanzenliste 2 heimische Laubbäume und klein- bis mittelstämmige Obstbäume, genannte Sorten oder vergleichbare, z.B.:

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Crataegus laevigata</i> Sorten	Weißdorn
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i> , Sorte = Burlat	Kultur-Kirsche, Sorte = Burlat
<i>Prunus avium</i> , Sorte = Sunburst	Kultur-Kirsche, Sorte = Sunburst
<i>Malus domestica</i> Hybr., Sorte = Bohnapfel	Kultur-Apfel, Sorte = Bohnapfel
<i>Malus domestica</i> Hybr., Sorte = Topaz	Kultur-Apfel, Sorte = Topaz
<i>Malus domestica</i> Hybr., Sorte = Bittenfelder	Kultur-Apfel, Sorte = Bittenfelder
<i>Prunus domestica</i> , Sorte = Hanita	Pflaume, Sorte = Hanita
<i>Pyrus communis</i> Hybr., Sorte = Wahl'sche Schnapsbirne	Kultur-Birne, Sorte = Wahl'sche Schnapsbirne

### Pflanzenliste 3 standortgerechte Sträucher z.B.:

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus / lantana</i>	Gemeiner / wolliger Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

### Pflanzenliste 4 extensive Begrünung z.B.:

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Sedum in Arten</i>	Mauerpfeffer