

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Oberurbach



Bebauungsplan EBENE ÄNDERUNG - Sportgelände

Mit Erlaß vom 04.01.1995 wurde
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine
Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend gemacht

gez. Dr. Haas
beurkundet

Ruppert
Ruppert

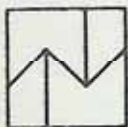


Lageplan Maßstab 1:500

ROHABZUG

Vorgang : Bebauungsplan Ebene rechtskr. 14. 12. 1979

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet .
Plüderhausen, den 11. 09. 1991 / 06. 12. 1994



VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDACKERSTRASSE 12
73655 PLÜDERHAUSEN
TEL. 07181/83054 FAX 83055



Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122) und geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1124)
- PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 SO = Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

1.1.1.1 Im Bereich "SO-Gemeinbedarf":

Nutzungen und bauliche Anlagen die dem Sport und der Freizeit dienen, wie Sporthalle mit Nebenräumen, Vereinsheim mit Gaststätte und ähnliches.

1.1.1.2 Im Bereich "SO-Sportanlagen":

Nutzungen und bauliche Anlagen die dem Sport und der Freizeit dienen, wie Leichtathletikstadion mit Rasenspielfeld und Laufbahnen, Kleinspielfeld, weiteres Spielfeld und Lärmschutzwälle. Die Lage der einzelnen Anlagen ist im Lageplan eingetragen. Geringfügige Abweichungen, die sich bei der Detailplanung ergeben können, sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

1.2.1 z.B. 0,4 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen nach §18 BauNVO

Die Höhe der Gebäude, gemessen vom festgelegten Gelände bis zur Trauflinie darf je nach Planeinschrieb 7.00 m bzw. 4.50 m nicht überschreiten. Als Trauflinie (TL) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise

Offene Bauweise im Sinne von §22 Abs.2 BauNVO jedoch ohne Längenbeschränkung.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach §23 (3) BauNVO festgesetzt.

1.5 Flächen für Aufschüttungen (§9 (1)Nr.17 BBauG)

Die Schutzwälle am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes dienen der Abschirmung von Lärmeinwirkung auf die Wohnbebauung während des Spielbetriebs. Die Aufschüttung erfolgt höchstens bis zu einer Höhe von 4,50 m über gewachsenem Gelände.

- 1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- 1.6.1 Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.
- LR = Leitungsrecht für Stromversorgungskabel zugunsten der Neckarwerke Esslingen AG
- 1.6.2 GR + FR = Geh- und Fahrrecht für die landwirtschaftlichen Zwecke zugunsten der anliegenden Grundstücke.
- 1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.7.1 Die mit Pflanzgebot belegten Flächen, insbesondere der Schutzwall, sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Neben einer flächenhaften Begrünung sind Baum- und Strauchgruppen anzulegen.
- 1.7.2 Die Stellplätze südlich des Rasenspielfeldes sind durch Einzelbäume zu gliedern und in einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Hochwachsende einheimische Laubbäume mit einer artgemäßen Kronenausdehnung von 5-7m sind zu verwenden.
- 1.7.3 Maßgebend für die Gestaltung der Bepflanzung und die Artenauswahl ist der Grünordnungsplan des Büros Hörner und Hoheneder, Ludwigsburg vom 30.11.94. Der Grünordnungsplan ist mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.8 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume, die Buschgruppen und die flächenhafte Bepflanzung sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18 920 zu schützen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)

- 2.1 Farbgebung und äußere Gestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)
- Auffallend grelle Farben und schwarz, sowie reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

- 2.2 Dachgestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind als begrünte Dächer auszubilden.

3. HINWEISE

3.1 Wasserschutzzone

Im westlichen Bereich liegt ein Teil des Plangebietes in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III A "Brunnen Altlachen und Roßwasen II" der Stadt Schorndorf. Es wird darauf hingewiesen, daß bei einer späteren Bewirtschaftung der Anlage auf eine schonende, der Lage im Wasserschutzgebiet angepaßte Düngung zu achten ist.

3.2 Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als *Untere Wasserschutzbehörde* und das *Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz* als technische Fachbehörde zu benachrichtigen (§37 WG).

3.3 Bodenschutz

Die geplanten baulichen Anlagen sind möglichst so zu gestalten, daß überschüssiger Erdaushub innerhalb des Bebauungsgebietes untergebracht werden kann.

Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, daß Mutterboden (humoser Oberboden) und Unterboden getrennt ausgebaut und entsprechend ihrer Wertigkeit wiederverwendet werden. Um Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit zu vermeiden, ist bei den Bodenarbeiten auf einen günstigen Bodenzustand (Konsistenz) zu achten. DIN 18 915 ist zu berücksichtigen.

Grundsätzlich wird bei der Unterkellerung von Gebäuden eine Bodengrunduntersuchung für erforderlich gehalten.

Bei der Erschließung des Gebietes sollten geplante Grünflächen möglichst nicht befahren und nur soweit als notwendig als Aushubzwischenlager genutzt werden.

Auf das Beiblatt zum Schutz des Bodens als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

3.4 Sollten während der Bauausführung Altlasten auftreten, muß das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich in Kenntnis gesetzt werden.

Eine Deponierung von unbelastetem Erdaushub ist zu vermeiden, deshalb ist für das Bodenaushubmaterial ein Erdmassenausgleich anzustreben.

Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden. Nicht zulässig sind Auffüllungen mit Abbruchmaterialien bzw. sonstigen Abfällen.

Sollten im Bebauungsplan verunreinigte Böden angetroffen werden, ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept aufzustellen und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu hören.

3.5 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§20 DSchG).

3.6 Schalleinwirkungen

Bezüglich der Schalleinwirkungen der Sportanlagen auf die umgebende Wohnbebauung wird auf die Schallimmissionsprognose von Institut Dr. Schäcke + Bayer, Waiblingen-Hegnach, vom 09.06.92, verwiesen.

3.7 Elektrische Freileitung

Damit keine Gefahr durch unzulässige Annäherung an die Freileitung entsteht, sind entsprechend der DIN VDE-Vorschrift 0210 vom Dezember 1985 bei Arbeiten die entsprechenden Sicherheitsabstände zur Freileitung zu beachten.

Auszüge aus der DIN 57105 sind als Schreiben der Neckarwerke vom 01.02.93 dem Bebauungsplan beigelegt.

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB) am 17.09.1991
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 02.10.1991
Frühzeitige Bürgerbeteiligung
(§3 Abs. 1 BauGB) am 25.01.1993
Entwurfsbeschluß und Auslegungsbeschluß am 24.08.1993
Bekanntmachung der Auslegung am 14.10.1993
Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB) vom 25.10.1993 bis 26.11.1993
und vom 24.10.1994 bis 24.11.1994
Satzungsbeschluß (§10 BauGB) am 06.12.1994
Anzeige an das Landratsamt (§11 BauGB) am 14.12.1994
Bestätigung durch das Landratsamt (§11 BauGB)
AZ.: 4016-11/B.P.-Sport am 04.01.95

AUSFERTIGUNG:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates überein.
Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§1-12 BauGB) sind eingehalten.

Urbach, den 23.01.95



.....
Bürgermeister
- FUCHS -
Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens
(§12 BauGB)

26.01.95
am

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.