GEMEINDE URBACH
GEMARKUNGEN OBERURBACH UND UNTERURBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 179
"URBACHER MITTE - WOHNEN"

ZEICHNERISCHER TEIL vom 4.4.2006

M 1 : 500

Gefertigt am 29.6.2006:

ars

HERRMANN UND HORNUNG GMBH
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
GABLENBERGER HAUPTSTR. 77, 70186 STUTTGART-OST
TELEFON: 0711- 487500, FAX: 0711- 487708

Ausgefertigt:

Urbach, den 11. Juli 2006

Der Bürgermeister

Hetzinger

Genehmigt
gem. Erlass des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 06. 07. 2006

gez. Karl-Heinz Bayer

beurkundet Rapp

Gemeinde Urbach
Rems-Murr-Kreis
Gemarkungen Ober- und Unterurbach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschrift

Nr. 179

"URBACHER MITTE - WOHNEN"

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Lageplan Maßstab 1:500

RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG
vom 16.05.2006

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

AUSFERTIGUNG:
Der Bebauungsplan entspricht den Beschlüssen des Gemeinderats. Die Vorschriften über die Planaufstellung sind eingehalten.

Urbach, den [illegible] Juli 2006

Hetzinger
Bürgermeister

GEMEINDE URBACH REMS-MURR-KREIS

Rechtsverbindliche Fassung vom 16.05.2006

GEMEINDE URBACH, Rems-Murr-Kreis

BEBAUUNGSPLAN Nr. 179
„URBACHER MITTE - WOHNEN“

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBL./S. 1359) in Verbindung mit § 244 (2) (Überleitungsvorschrift).
   Dieses Bebauungsplanverfahren wird nach BauGB 98/01 durchgeführt.

2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

3. **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

4. **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771).

5. Die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

1. **Zeichnerischer Planteil** mit Legende und Hinweisen

2. **Textliche Festsetzungen** gemäß § 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO und
   Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 (1) 1 LBO

3. **Weitere Bestandteile siehe unter Hinweise Punkt 9.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1,2,3) BauGB und BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung**
   (§ 9 (1) 1 BauGB und Bau NVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 Bau NVO genannten, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 Bau NVO die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 Bau NVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.2.1 Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 6 (2) Nr. 7 genannten Tankstellen, nicht zulässig.

1.3 Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5, 6, 9) BauNVO

1.3.1 Zulässig sind die in § 7 (2, 3) BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen: Vergnügungsstätten und Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, sind nicht zulässig.

1.3.2 Ausnahmen nach § 7 (3) BauNVO (Wohnungen):
Ausnahmsweise sind Wohnungen, die nicht unter BauNVO § 7 (2) Nr. 6 und 7 fallen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO sowie
Geschossflächenzahl(GFZ) gemäß § 20 BauNVO:
siehe Planeintragungen

2.2 Höhe baulicher Anlagen:
(§ 18 BauNVO)
Es wird eine maximale Traufhöhe (TH max) festgesetzt.
Sie ist zu messen zwischen der mittleren Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße entlang der Gebäudefront auf der Erschließungsseite des Gebäudes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. In WA 27, WA 28 und MI 1 kann die Bezugshöhe bei Gebäuden, die auf Grund ihrer Lage an der Friedhofstraße unter einem Niveau von 262,60 ü. NN liegen würde, auf 262,60 ü. NN angesetzt werden.
Bei Pultdächern gilt dies für die niedrigere Seite des Pultes. Für WA 1 – WA 26, sowie MI 2, sind die von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Straßen als Erschließungsstraße anzunehmen.
Für WA 27 - 30, sowie MI 1 und MK, ist als Erschließungsstraße die Friedhofstraße anzunehmen.
In WA 27 - 30, sowie MI 1, muß die EFH mind. auf Höhe der Bezugshöhe angesetzt werden.

Die maximale Traufhöhe beträgt in:

WA 1,2,4,5,8,9,12,13,14,18,19,20,22:		
	für die mit „z=II" bezeichneten Bereiche:	8,50 m
	für die mit „z=I" bezeichneten Bereiche:	4,50 m
WA 3,6,7,10,11,15,16,17,21,23,24,25,26,27,28,29,30, sowie MI 1 und MI 2:		8,50 m
WA 31:		5,80 m
MK 1:		7,00 m

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 WA 16,17,21,25,26,27,28,29,30,31, sowie MI 1 und MI 2: offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO

3.2 WA 6,10,23,24 und MK 1: geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 (3) BauNVO

3.3 WA 1,2,4,5,8,9,12,13,14,18,19,20,22: abweichende Bauweise (a1) gemäß § 22 (4) BauNVO:
Ein- oder zweiseitiger Grenzbau. Für Bauteile, die nicht auf die Grenze gebaut werden, sind die Grenzabstände der LBO einzuhalten.

3.4 WA 3,7,11,15: abweichende Bauweise (a2) gemäß § 22 (4) BauNVO:
geschlossene Bauweise in Abschnitten mit einer maximalen Gesamtlänge von 36 m.
Zwischen den einzelnen Abschnitten sind die Grenzabstände der LBO einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB sowie §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga" bezeichneten Flächen zugelassen.

6. Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB)

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Lageplan mit „Ga" bezeichneten Flächen zulässig.

6.2 Carports (Stellplatzüberdachungen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Lageplan mit „Ga", „St" oder „St 1" bezeichneten Flächen zulässig. Carportüberdachungen und Stützen, sowie Garagenbauwerke müssen einen Mindestabstand von 0,75 m zur Fahrfläche des öffentlichen Straßenraums aufweisen.

6.3 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Lageplan mit „Ga", „St", oder „St 1" bezeichneten Flächen zulässig.

6.4 In „St 1" gilt: Es sind nur zwei Stellplätze bzw. Carports pro Haus zulässig.

6.5 In MK 1 sind Stellplätze, bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Verkehrsflächen:
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung der Strassen und Wege sind entlang der Grundstückgrenzen notwendige Stützbauwerke bis zu einer Breite von 0,50 m und einer Höhe von 1,00 m zu dulden. Ebenso ist die Herstellung von Böschungen und Abgrabungen bis zu einer Breite von 2,00 m zu dulden (Böschungen siehe Planeintrag). Beleuchtungsmasten für die Straßenbeleuchtung sind in einem Bereich bis 0,40 m innerhalb der Grundstücksgrenze ebenfalls zu dulden.

9. Flächen und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 und 25a BauGB)
Die Maßnahmen und Pflanzmaterial zur Umsetzung der folgenden Festsetzungen werden im Grünordnungsplan des Büro Hannes Schreiner mit Stand vom 25.5.05/29.8.05 ausführlich beschrieben.

9.1. Gestaltung von befestigten Flächen gemäß § 9 (1) 4 und 11 BauGB:
Alle befestigten Flächen, außer öffentlichen Straßen, sind mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Belägen (Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster, wassergebundene Beläge o. ä.) auszuführen.

9.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BauGB)

9.2.1 An den mit „Bereich zum Anpflanzen eines Baumes" bezeichneten Standorten sind Laubbäume gemäß nachstehender Auswahlliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können um bis zu 3 m verschoben werden.

- Baumpflanzung entlang Friedhofstraße im öffentlichen Bereich (15 Bäume)
  Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Hochstamm
  Acer campestre (Feldahorn), Hochstamm
  Carpinus betulus (Hainbuche), Hochstamm
  Fraxinus ornus (Blumenesche), Hochstamm
  Quercus robur (Stieleiche)

- Baumpflanzung entlang Friedhofstraße im privaten Bereich (24 Bäume)
  Obstbäume, Hochstamm
  Carpinus betulus (Hainbuche), Hochstamm
  Acer campestre (Feldahorn), Hochstamm
  Fraxinus ornus (Blumenesche), Hochstamm
  Prunus avium (Vogelkirsche), Hochstamm
  Prunus cerasifera nigra (Blutpflaume)
  Prunus padus, (Trauben-Kirsche)
  Sorbus Aria (Mehlbeere), Hochstamm
  Sorbus intermedia (Schmale Mehlbeere)

- Bäume im südöstlichen Bereich des Bildackerwegs (3 Bäume)
  Alnus glutinosa (Roterle)
  Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
  Salix alba (Silberweide)
  Salix caprea (Salweide)

- Bäume entlang der „Grünen Lunge" (21 Bäume)
  Quercus robur (Stieleiche), Hochstamm
  Carpinus betulus (Hainbuche), Hochstamm
  Prunus avium (Vogelkirsche), Hochstamm
  Obstbäume, Hochstamm oder Halbstamm
  Sorbus aria (Mehlbeere), Hochstamm
  Sorbus intermedia (Schmale Mehlbeere), Hochstamm

- Bäume auf privater Grünfläche von WA 9 (2 Bäume)
  Alnus glutinosa (Roterle), Stammbusch
  Salix caprea (Salweide), Stammbusch
  Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Stammbusch

- Kleinkronige Bäume im Bereich der Privatgrundstücke im nördlichen Plangebiet (60 Bäume)
  Obstbäume, Hochstamm, Halbstamm
  Prunus cerasifera 'Nigra' (Blutpflaume), Hochstamm
  Sorbus intermedia (Schmale Mehlbeere), Hochstamm
  Sorbus aria (Mehlbeere), Hochstamm
  Sorbus aucuparia (Eberesche), Hochstamm

- Bäume entlang der Lärmschutzwand im Anschluss des Bebauungsplans „Urbacher Mitte, Dienstleistungsbereich" (7 Bäume)
  Carpinus betulus, Hainbuche
  Quercus robur, Stieleiche
  Acer pseudoplatanus, Bergahorn

9.2.2 Für WA 3,7,11,15,21,25 gilt: In der Vorgartenzone (mit „St 1" bezeichneter Bereich) ist pro Haus ein Baum gemäß nachstehender Vorschlagsliste zu pflanzen und zu unterhalten.

9.3 Gemäß Planeintrag sind beidseitig entlang des Urbachs Flächen für besondere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgewiesen. Diese Flächen dienen der naturnahen Entwicklung des Urbachs. Es ist ein naturnaher Biotoptyp in den folgenden Jahren zu erreichen.
Innerhalb dieser Flächen ist eine Hausgartennutzung, sowie das Errichten von baulichen Anlagen nicht zulässig.
In der im Plan dargestellten Zone ist innerhalb dieser Fläche ein öffentlicher Spielbereich für Kinder zulässig.

10. Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten.

(§ 9 (5) 1 BauGB)

10.1 Die Gebiete WA 31 und MK 1 lagen bisher im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Für diesen Bereich gilt § 80 WG, da es sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet handelt. Hier ist die VAwS (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe) anzuwenden (§ 80 III WG).

Gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere durch Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung durch Treibgut müssen gesichert sein (§10 (4) VAwS):

1. Anlagen in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die keine oder geringere als gegen fünfzigjährliche Hochwasserereignisse erforderliche Schutzmaßnahmen bestehen.
2. Anlagen der Gefährdungsstufe B,C und D nach § 6 Abs. 3 in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die Schutzeinrichtungen gegen ein fünfzigjährliches bis zu einem geringer als hundertjährlichem Hochwasserereignis bestehen, im Falle der Neuerrichtung oder der wesentlichen Veränderung.
3. Anlagen der Gefährdungsstufe D in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die Schutzeinrichtungen gegen ein mindestens hundertjährliches Hochwasserereignis bestehen, im Falle der Neuerrichtung.

Der Betreiber kann die Anforderungen auch dadurch erfüllen, dass er geeignete technische, organisatorische oder bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz seines Gebäudes, seines Betriebs oder Betriebsgeländes durchführt. Die Maßnahmen sind in einem schriftlichen Konzept darzustellen, das auch Angaben über den Zeitraum der Umsetzung der Maßnahmen enthalten soll.

10.2 In WA 31 und MK 1 müssen mindestens gem. § 80 WG folgende zusätzlichen Maßnahmen zur Hochwasservorsorge getroffen werden:

- Hochwasserresistente Bauausführung bis mind. 20 cm über die Höhe des errechneten, jeweiligen Hochwasserspiegels HQ 100, insbesondere durch wasserdichte Keller, Verzicht auf tief gelegene Gebäudeöffnungen. Die errechneten Hochwasserspiegel HQ 100 sind der Studie „Hochwasserabflusssituation am Urbach", des Büros Zink Ingenieure zu entnehmen.

10.3 In WA 31 und MK 1 muß die EFH mind. 20 cm über der Höhe des errechneten jeweiligen Hochwasserspiegels HQ 100 (262,50 m ü. NN) angesetzt werden, um bei einem errechneten 100-jährigen Hochwasserereignis eine Überflutung des Erdgeschosses zu vermeiden.

10.4 In WA 27,28,29,30 und MI 1 ist die EFH auf mindestens der jeweils mittleren Höhe der neu geplanten Friedhofstraße entlang der Gebäudefront anzusetzen um bei einem errechneten 100-jährigen Hochwasserereignis eine Überflutung des Erdgeschosses zu vermeiden.
Die nicht bebauten Grundstücksteile sind vollflächig auf das geplante Niveau der Friedhofstraße anzufüllen. Die Grundstücksränder sind zu böschen, bzw. mit Stützmauern zu versehen. Bei der Geländeauffüllung ist durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten (Lehmschlag, etc.), dass durch ein Hochwasserereignis kein drückendes Wasser bis an die Kelleraußenwände herantreten kann. Vorzusehende bauliche Maßnahmen, die aus drückendem Grundwasser, Schichtenwasser, etc. herrühren, bleiben davon unberührt.
§ 78 a WG kommt hier zur Anwendung.

11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

11.1 Gemäß Planeintrag ist auf der privaten Grünfläche, südwestlich von WA 17 und MI 2, eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese dient dem Schutz vor Außenlärm, herrührend von dem geplanten „SO Einzelhandelsbetriebe" aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Urbacher Mitte, Dienstleistungsbereich". Die Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 3,00 m, gemessen ab dem südwestlich angrenzenden Parkplatzniveau des „SO Einzelhandelsbetriebe", zu erstellen.

11.2 Gem. Lärmschutzgutachten werden die zulässigen Lärmpegel für ein allgemeines Wohngebiet an folgenden Stellen überschritten:
- in WA 3 an der südwestlichen Giebelseite, im EG, OG und DG. Die Gebäudelängsseiten sind hier nicht betroffen.
- in WA 17 im Dachgeschoß

daher sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

11.2.1 WA 3
Die südwestliche Giebelseite des an der Straße „D" liegenden Gebäudes im WA 3 darf im EG, OG und DG keine oder keine öffenbaren Fenster haben.

11.2.2 WA 17
Im Dachgeschoss sind an den südwestlichen Gebäudelängsseiten vor den zurückgesetzten Außenwänden in den obersten Geschossen (vgl. § 1 Abs. 1 der Satzung über örtliche Bauvorschriften) die entstehenden, möglichen Terrassenflächen mit einer 1,00 m hohen, geschlossenen und massiven Brüstung zu versehen.

11.2.3 Die jeweiligen Nachweise zu den Lärmschutzmaßnahmen gem. Ziff. 11.2.1 und 11.2.2 sind im Baugenehmigungsverfahren vom Bauantragssteller zu erbringen.

11.3 Im MK 1 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte durch Verkehrslärm aus Schorndorfer-, Mühl- und Hauptstraße überschritten. Je nach Lage und Gebäudestellung sind für verschiedene Hausseiten unterschiedliche Lärmpegelbereiche anzusetzen. Die Vorgaben der Schallimmissionsuntersuchung des Büros W + W Bauphysik vom 10.05.2005 sind zu beachten. Es sind dieselben Vorgaben wie bei Gebäude Hauptstr. 5 anzusetzen.
Schlafräume sollten nach Möglichkeit auf die von der Straße abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein. In Schlafräumen von Wohngebäuden im Lärmpegelbereich III, IV und V sollten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Zusätzlich wird empfohlen, die Schlafräume im Lärmpegelbereich II, die nur über Fenster zu den Straßen gelüftet werden können, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

12. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 und § 9 (6) BauGB)

12.1 Die wie nachstehend bezeichneten Flächen sind wie folgt mit Geh-, und Leitungsrechten belastet und müssen von Überbauung freigehalten werden. Die Leitungstrassen müssen für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zugänglich sein. Die Leitungen dürfen nicht durch Geländeveränderung gefährdet werden. Grund- und Stützmauern sind so anzuordnen, dass sie die Leitungen nicht nachteilig beeinflussen können und beim Freilegen der Leitungen in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Auf Leitungsrechten dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

gr	=	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
lr 1	=	Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
lr 2	=	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen

13. Von Bebauung frei zu haltende Flächen
(§ 9 (1) 10 und § 9 (6) BauGB)

13.1 Die gekennzeichneten Flächen dienen als Sichtfenster für den Straßenverkehr. Daher sind jegliche sichteinengende Maßnahmen, sowohl baulicher als auch gartenbaulicher Art in diesem Bereich untersagt. Bepflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,40 cm zulässig.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)

§ 1 Dachgestaltung
(§ 74 (1) 1 LBO)

(1) Dachform und Dachneigung:

WA 1,2,4,5,6,8,9,10,12,13,14,18,19,20,22,23,24: Die mit „z=II" bezeichneten Bereiche sind mit Pultdächern in einer Neigung von 7°, abfallend nach Nordosten, zu versehen. Oberste Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind gegenüber der darunter liegenden Außenwand auf der Südwestseite um mind. 1,00 m zurückzusetzen.
Die mit „z=I" bezeichneten Bereiche sind als Flachdächer auszuführen und zu begrünen, oder als Terrasse auszubilden.

WA 3,7,11,15,16,17,21,25,26 und MI 2: Oberste Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind gegenüber den darunterliegenden Außenwänden an den nordöstlichen Längsseiten und Giebelseiten um mindestens 20 cm, an der südwestlichen Längsseite um mind. 1,00 m zurückzusetzen und mit Pultdächern in einer Neigung von 7°, abfallend nach Nordosten, zu versehen.

WA 27,28,29,30 und MI 1: Oberste Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind gegenüber den darunterliegenden Außenwänden allseitig um mindestens 20 cm zurückzusetzen. Sie sind mit Pult- oder Walmdächern in einer Neigung von 7° zu versehen. Durch Zurückspringen der obersten Geschosse entstehende Bereiche, können mit Flachdächern versehen und als Terrassen ausgebildet werden.

WA 31: Satteldächer, 35 - 45 °

Garagen und Carports im gesamten Plangebiet: Flach- oder Pultdächer, Neigung 0° - 7°

(2) Materialien:
1. Flachdächer, Pultdächer und Walmdächer sind mit mindestens extensiver Begrünung (mindestens 8 cm kulturfähiges Substrat) auszuführen.
2. Steil geneigte Dachflächen (über 20°) sind mit Ziegeln oder ähnlichen, kleinformatigen Dachsteinen in rötlicher Farbe zu decken.

(3) Dachaufbauten:
In WA 1 – 30 und MI 1 und MI 2 sind Dachaufbauten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten zum Zweck der aktiven Solarenergienutzung.
In WA 31 und MK 1 sind Dachaufbauten jeweils bis zu einer Gesamtlänge von 60% der Gebäudelängsseiten zulässig.

§ 2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
(§ 74 (3), § 10 LBO)

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig bzw. kenntnisgabepflichtig.

(2) Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche sind grundsätzlich zulässig. Bei tiefer liegenden Baugrundstücken ist die komplette unbebaute Grundstücksfläche grundsätzlich bis auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße anzufüllen. In WA 27 – 30, sowie MI 1 ist hierfür das Niveau der neu geplanten Friedhofstraße anzunehmen. Im Sinne eines Erdmassenausgleichs ist für die Geländeauffüllungen nach Möglichkeit das anfallende Aushubmaterial zu verwenden.
In WA 1 – 26 und MI 2 sind darüber hinausgehende Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhendifferenz von maximal 50 cm gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

§ 3 Einfriedigungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

(1) Es sind nur offene und lebende Einfriedigungen zulässig (keine Mauern, geschlossene Lattungen o.ä.).
Zäune und lebende Einfriedigungen (Hecken) dürfen eine Höhe von 1,20 (einschließlich eines Sockels von maximal 25 cm Höhe bei Zäunen) über Gelände nicht überschreiten.
Entlang öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen sind Maschen- und Spanndrähte nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden.

§ 4 Niederspannungs- und Kommunikationsleitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)
Niederspannungs- und Kommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 5 Entsorgung von Oberflächenwasser
(§ 74 (3) 2 LBO)

(1) Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht innerhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, in das separate Entwässerungssystem für Oberflächenwasser einzuleiten.

(2) Zisternen zur Speicherung und Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind zugelassen.

HINWEISE

1. Planrecht

Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden durch den Bebauungsplan aufgehoben.

2. Hochwasser

Von der vorhandenen Urbachverdolung kann nur Wasser bis zu einem 20-jährigen Hochwasserereignis abgeführt werden. Eine Erweiterung der Verdolung im Bereich Hauptstraße / Bachstraße ist mittelfristig nicht möglich. Die Flächen im Bereich der Hauptstraße einschließlich der Anschlüsse der neu geplanten Friedhofstraße und Bachstraße werden im Fall eines 50- bis 100-jährigen Hochwasserereignisses weiterhin überflutet sein. Die im Bebauungsplan eingezeichnete, neue Hochwasserlinie bezieht sich auf die geplante, zukünftige Geländegestaltung. Teilweise grenzen die Abgrenzungen des ursprünglichen, bzw. des neuen Überschwemmungsgebiets direkt an bestehende, bzw. geplante

Gebäude. Hier muss ebenso, wie bei innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegenden Gebäuden davon ausgegangen werden, dass diese Gebäude überflutet werden können, sofern die Gebäudehülle bis zur Höhe des errechneten Hochwasserspiegels nicht wasserdicht ausgebildet wurde. Planerische Aussagen zu hochwassergefährdeten Bereichen sind der Studie zur Hochwasserabflusssituation am Urbach des Büro Zink Ingenieure, sowie der Planung des Büros Sieg zu entnehmen. Siehe hierzu auch Textteil Punkt 10, Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, sowie den Grünordnungsplan des Büro Hannes Schreiner.
Die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung sind entsprechend anzuwenden.
Ferner wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass später in den bei HQ 100 überfluteten Teilbereichen neben den Baugenehmigungen für die einzelnen Bauvorhaben auch eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 b Abs. 4 WHG erforderlich werden kann. Dort ist geregelt, dass die Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage nach §§ 30, 34, 35 BauGB in Überschwemmungsgebieten nach Absatz 2 Satz 3 und 4 der Genehmigung durch die zuständige Behörde bedürfen.
Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen und Bedingungen ausgeglichen werden.

Die Gebiete WA 27,28,29,30 und MI 1 liegen gem. § 35 BauGB im seitherigen Außenbereich. Gemäß § 78 a WG ist für die Ausweisung des Baugebiets im Überschwemmungsgebiet das Einvernehmen der Wasserbehörde einzuholen. Dies muss seitens der Gemeinde vor Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgen und in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren beantragt werden.

Für die Gebiete WA 17 – WA 26, sowie MI 2 ist gemäß § 78 a WG das Einvernehmen der Wasserbehörde erforderlich. Dieses ist seitens der Gemeinde in einem gesonderten Wasser-rechtsverfahren einzuholen.

3. Archäologie:

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä. angeschnitten werden oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Grünordnerische Maßnahmen:

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der Vegetationsperiode bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen auszuführen. Zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen ist der Baurechtsbehörde ein aus dem Grünordnungsplan entwickelter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan als Bestandteil des Bauantrags bzw. der Bauvorlagen vorzulegen.

5. Grundwasserschutz

Innerhalb des Baugebiets liegt der Grundwasserspiegel teilweise sehr hoch. Für Bauwerke, die ins Grundwasser eintauchen oder bei denen Grundwasser freigelegt wird, sind vor der Ausführung wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen. Eine ständige Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Die Untergeschosse von Bauwerken, die ins Grundwasser eintauchen, sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die Prüfpflicht und Erkundung auf das Vorhandensein von drückendem Wasser obliegt dem Bauherrn, bzw. dem Grundstückseigentümer.

6. Stellplatzverordnung

Auf die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Urbach wird hingewiesen.

7. Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und auf dem Grundstück wieder zu verwenden bzw. einer Landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen. Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten, Baulager, Baustelleneinrichtung u. ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

8. Sanierungsgebiet

Teilbereiche des Plangebiets liegen innerhalb eines förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebiets. Die Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Die mit Pfeilen gekennzeichnete Fläche stellt das Sanierungsgebiet innerhalb des Bebauungsplans dar. Dies liegt zwischen der Abgrenzung Sanierungsgebiet und der Bebauungsplangrenze im Sanierungsgebiet.

9. Beipläne, Planungsgrundlagen, Gutachten und Untersuchungen

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

8.1 Orientierende Erkundung des Baugebiets „Urbacher Mitte" des Ingenieurbüros für Geotechnik, Dr. Hafner vom 4.5.2001, sowie Schreiben Dr. Hafner vom 22.3.02.

8.2 Erschließung Wohngebiet „Urbacher Mitte", Geologische und hydrogeologische Erkundung der Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik GmbH vom 31.1.2005

8.3 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte, Bereich Wohnen" des Büro Hannes Schreiner, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt mit Stand vom 25.5.2005 / 29.8.2005.

8.4 Allgemeine Vorprüfung eines Einzelfalls nach UVPG § 3c zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte" Bereiche Dienstleistung und Wohnen des Büro Hannes Schreiner, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt mit Stand vom 7.6.2005 / 29.8.2005.

8.5 Studie Baugebiet Urbacher Mitte, Hochwasserabflusssituation am Urbach des Büro Zink Ingenieure vom 7.3.2005.

8.6 Stellungnahme Baugebiet Urbacher Mitte, Hochwasserabflusssituation am Urbach des Büro Zink Ingenieure vom 9.8.2005.

8.7 Untersuchung der Schallimmissionen von den geplanten Einkaufsmärkten, W & W Bauphysik vom 29.3.2005 mit Ergänzung zum Untersuchungsbericht vom 5.10.2005, sowie Info 06-2005 vom 1.12.2005 und Info 07-2005 vom 5.12.2005.

8.8 Lärmschutzgutachten W & W Bauphysik für Schallimmissionen durch den Straßenverkehr vom 10.05.2005

als Entwurf aufgestellt Stuttgart, 16.05.2006

a r s Herrmann + Hornung GmbH