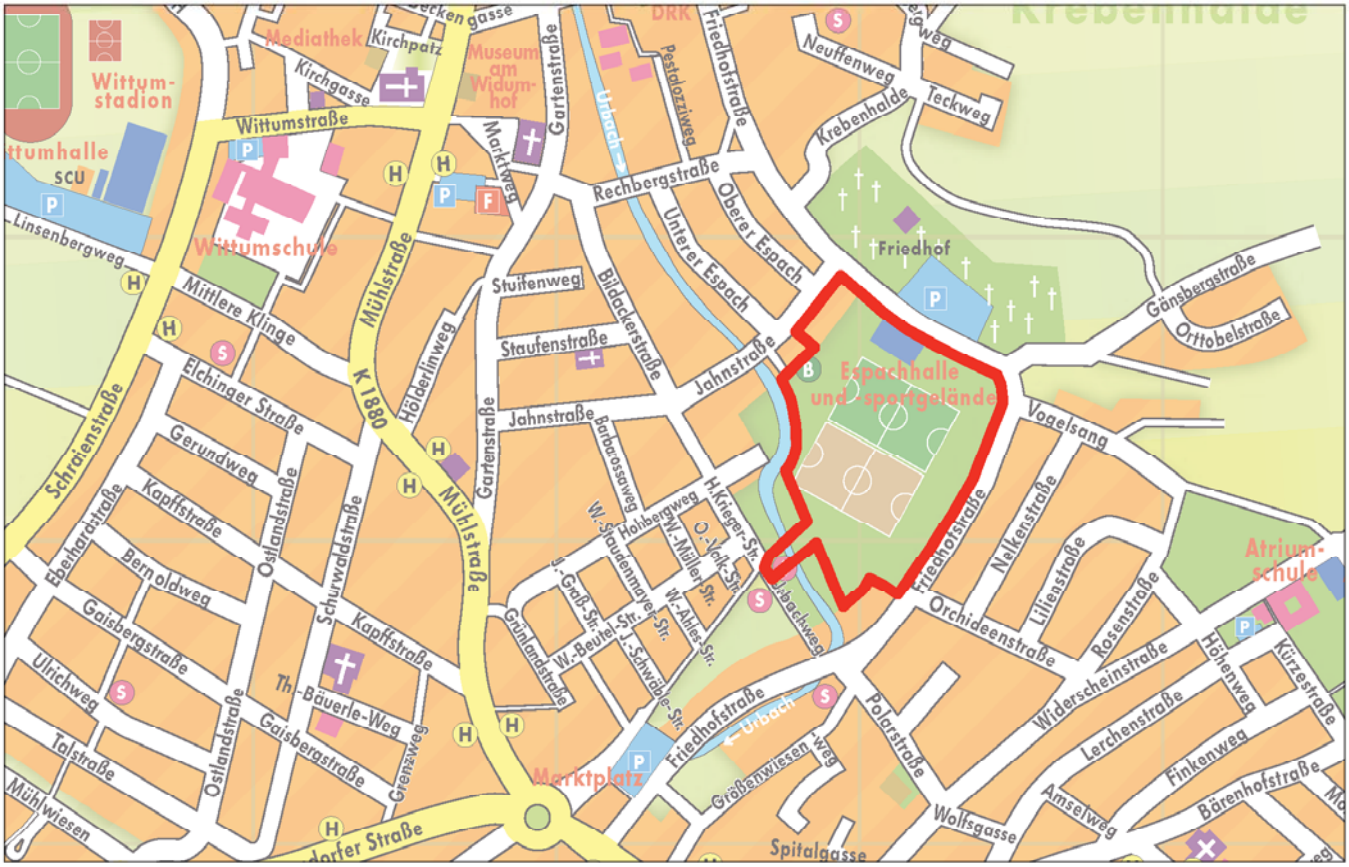


Gemeinde Urbach
Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan

mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

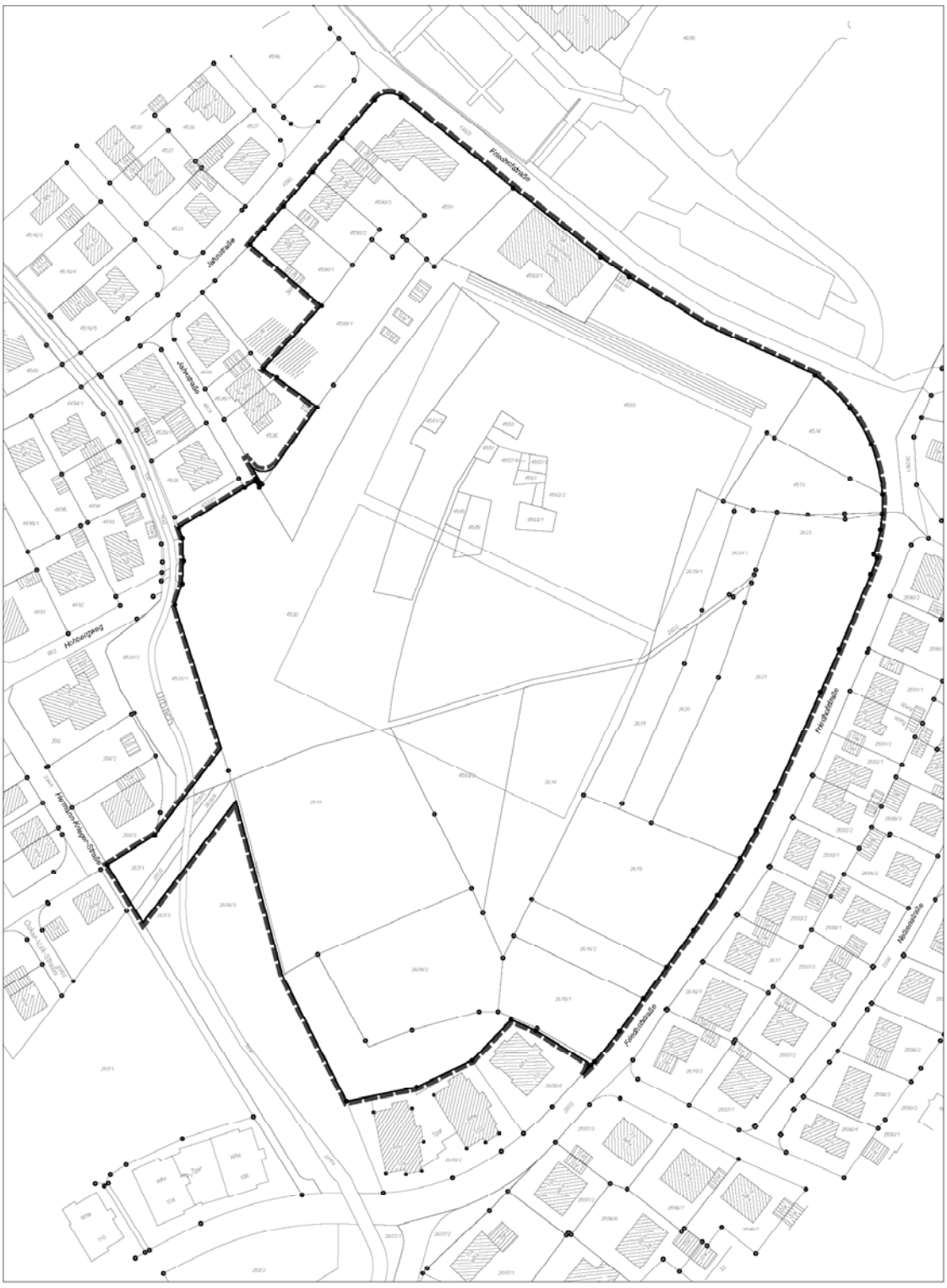
Nr. 222 "Urbacher Mitte II“

Gemeinde URBACH

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

M 1 : 500

21.11.2016/ 07.07.2017/ 21.11.2017



Abgrenzungsplan

M: 1 : 5000

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.4.2016
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Urbacher Mitteilungsblatt vom	21.4.2016
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom	9.5.2016
4. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	20.4.2016
5. Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Verfahren gemäß § 13a BauGB	13.12.2016
6. Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.12.2016
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Urbacher Mitteilungsblatt vom	15.12.2016
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	21.12.2016
9. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom	02.01.2017 bis 03.02.2017
10. Erneuerter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	25.07.2017
11. Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Urbacher Mitteilungsblatt vom	27.07.2017
12. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom	02.08.2017
13. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom	04.08.2017 bis 04.09.2017
14. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	21.11.2017
15. Ortsübliche Bekanntmachung und Rechtsverbindlichkeit im Urbacher Mitteilungsblatt	23. Nov. 2017

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates Urbach, wie dieser im Beschluss vom 21.11.2017 zum Ausdruck kommt, überein.

Urbach den ... 22. Nov. 2017 .....

Bürgermeister Hetzinger

GEMEINDE URBACH 4 REMS-MURR-KREIS

Der Bebauungsplan besteht aus dem
- Lageplan M 1:500 vom 21.11.2016/ 07.07.2017/ 21.11.2017
- Textteil vom 21.11.2016/ 07.07.2017/ 21.11.2017

Dem Bebauungsplan beigefügt wird
- die Begründung vom 21.11.2016/ 07.07.2017/ 21.11.2017

Gemeinde Urbach

Gemeinde URBACH

ARP Architekten Partnerschaft Stuttgart

Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

Nr. 222 „Urbacher Mitte II“

Textteil

Stand 21.11.2016/ 07.07.2017/ 21.11.2017

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

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

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

A 3. Überleitungsvorschrift

Gemäß § 245 c der Baugesetzbuch-Novelle vom 20. Juli 2017 können Verfahren, (abweichend von § 233 Abs.1 Nr. 1 BauGB) die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Abs.1 Nr. 2 BauGB bleibt unberührt.

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 21.11.2016/ 07.07.2017/ 21.11.2017 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

B 2. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden sämtliche bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, mit Ausnahme der Satzung über die Festlegung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, in Kraft getreten am 02.05.1996, 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
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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.

WA 1, WA 2 und WA 3
In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

WA 3
In den Gebieten WA 3 ist bei Mittelhäusern zusätzlich eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig

WA 4, WA 4.1, WA 5 und WA 6
In den Gebieten WA 4, WA 4.1, WA 5 und WA 6 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

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

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern anhand der Gebäudehöhe (GBH) sowie bei Satteldächern anhand der Trauf-/ Firsthöhe (TH/ FH)

entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest-/ Höchstgrenze festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhe (GBH)
Die Gebäudehöhe (GBH) wird gemessen zwischen der gewählten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe Ziffer C 11.) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GBH) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung um max. 1,50 m überschritten werden (siehe D.1.2).

Traufhöhe (TH)
Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der gewählten Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Ziffer C 11.) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe (FH)
Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der gewählten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe C 11.) und der Oberkante des Firstabschlusses.

C 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

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

C 3.1 Bauweise
Bauweise entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a_1 (E) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 10,00 m zulässig.

a_2 (E/D) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 18,00 m zulässig.

a_3 (K) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Es muss auf die südöstliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Liegt die südöstliche Grundstücksgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gilt die offene Bauweise. Die maximale Gebäudelänge parallel

zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) darf maximal 8,00 m betragen.

C 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,50 m und einer maximalen Breite von 5,00 m sowie mit Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer maximalen Breite von 5,00 m allgemein zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Balkonen, Treppenhäusern, Vorbauten und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Breite von 5,00 m allgemein zulässig.

C 3.3 Stellung baulicher Anlagen

Firstrichtung der Gebäudehauptkörper bei Satteldächern entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

C 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

C 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

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

Mit Garagen ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,50 m sowie mit Carports ein Abstand von mindestens 1,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. An den anderen Seiten ist mit Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (siehe C 9.3).

C 4.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Zum Rand von öffentlichen Grünflächen (öGr 1) ist mit offenen Stellplätzen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

C 4.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig (siehe D 2.2). Zum Rand von öffentlichen Grünflächen (öGr 1) ist mit Tiefgaragen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Mit Tiefgaragen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme ihrer Zu- und Abfahrten, ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (siehe Ziffer D 2.2).

C 4.4 Nebenanlagen
Als Nebenanlagen sind auch Anlagen zur Energieversorgung zulässig.

WA 1, WA 2 und WA 3
Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der Baugrenze und dem Rand der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter (siehe D 2.6) .

WA 4, WA 4.1, WA 5 und WA 6
Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb eines Abstandes von 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt nicht für überdachte Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie überdachte Stellplätze für Fahrräder (siehe Ziffer D 2.6).
Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb eines Abstandes von 2,00 m zum Rand der öffentlichen Grünfläche (öGr1) unzulässig.

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

C 5.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 5.3 Bereiche ohne Ein-und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Hinweis zu C 5.:
Die in der Planzeichnung eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist unverbindlich.

C 6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche 1 (öGr 1)
Öffentliche Grünanlage mit Wegen, Plätzen, befestigten Sitzbereichen mit und ohne Überdachung und mit in die Grünfläche integrierten einzelnen Spielgeräten wie z.B. Seilbahn, Riesenschaukel, Trampolin, Stangenmikado etc. sowie Anlagen zur Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser.

Öffentliche Grünfläche 2 (öGr 2)
Öffentlicher Spielplatz für unterschiedliche Altersgruppen mit entsprechender Ausstattung.

C 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C 7.1 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Die in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen dienen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Sie sind als naturnahe Gräben und Becken mit standortgerechter Vegetation von Schilfröhricht, Weidengebüsch und Hochstaudenflur herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

C 7.2 Verwendung versickerungsaktiver Beläge
Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

C 7.3 Maßnahmen für den Artenschutz
(siehe auch C 10.)

Maßnahme 1 (Vermeidungsmaßnahme 1)
Pflanzbindung zur Erhaltung und zum Schutz von Bestandsbäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Während der Bauzeit sind Schutzmaßnahmen nach „DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ vorzusehen.
Die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Baumbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind durch Brettermantel durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen.

Maßnahme 2 (Vermeidungsmaßnahme 2)
Zeitraum für Rodungsarbeiten
Eine Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28./ 29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit von im Gebiet vorkommenden Vogelarten und der Aktivitätsphasen von im Gebiet vorkommenden Fledermausarten).

Maßnahme 3 (Vermeidungsmaßnahme 3)
Umweltbaubegleitung bei Rodungsarbeiten
Bei Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet im Winterhalbjahr ist eine Umweltbaubegleitung entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP), Bearbeitung Büro Werkgruppe Grün, Stuttgart vom November 2016, erforderlich.

Maßnahme 4 (Vermeidungsmaßnahme 4)
Verschluss der Öffnungen von Baumhöhlen bei Belegung durch Fledermäuse
Sollten bei der Umweltbaubegleitung Baumhöhlen vorgefunden werden, die von Fledermäusen belegt sind, sind Maßnahmen entsprechend des artenschutzrechtlichen Gutachtens zu treffen.

Hinweis zu C 7.3:
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:
- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte II“, Bearbeitung Büro Werkgruppe Grün, Stuttgart vom März 2015,
- Tierökologisches Gutachten zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte II“, Bearbeitung Büro Werkgruppe Grün, Stuttgart vom Oktober 2015,
- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung mit Maßnahmenkonzept (SaP) zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte II“, Bearbeitung Büro Werkgruppe Grün, Stuttgart vom November 2016.

C 8. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.
Die mit **GR/ LR** bezeichnete Fläche ist wie folgt zu belasten:
- GR 1/ LR: Geh-/ Leitungsrecht (Regenwasserleitung unterirdisch) zugunsten der Gemeinde Urbach.
- GR 2: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

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

C 9.1 Pflanzgebot von Einzelbäumen
Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Laubbäume gemäß Pflanzenliste (siehe E 5.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind zulässig soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

C 9.2 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), soweit sie nicht als Dachterrassen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden. Eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen.

C 9.3 Pflanzgebot zur Begrünung von Garagenwänden
Wände von oberirdischen Garagen sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Zufahrtsseiten, mit einer rankenden Bepflanzung, mit oder ohne Rankhilfe, zu begrünen.

C 10. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB

Die Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz für das Bebauungsplanverfahren „Urbacher Mitte II“ werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (C 7.3 M1 bis M4) und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (M5 bis M7) als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt.

Durchzuführende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs
Maßnahme 5 (CEF-Maßnahme)
Nisthilfen Fledermäuse außerhalb des Geltungsbereichs (Friedhof)
Vorgezogene Maßnahmen, das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen im Plangebiet erfolgt sein muss.
Anbringen von 20 Nistkästen (z.B. Typ Schwegler Fledermauskasten 1 FD) an Bestandsbäumen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Bereich des nördlich an das Plangebiet angrenzenden, gemeindeeigenen Friedhofsgrundstücks (Flst. 4658).

Anforderungen an die verwendeten Nisthöhlen:
- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen.
- Die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern).

Maßnahme 6 (CEF-Maßnahme)
Nisthilfen für Vögel außerhalb des Geltungsbereichs (Gänsberg)
Vorgezogene Maßnahmen, das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen im Plangebiet erfolgt sein muss.
Anbringen von Nistkästen an Bestandsbäumen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Bereich der Maßnahme 7 auf den Flurstücken mit den Nummern 4768/1, 4769/2, 4821 und 4817/2 (Gänsberg).

- Anbringen von 12 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler 1 B - 26 cm Durchmesser (Blaumeise und Kohlmeise – Verlust von jeweils 2 Brutstätten).
- Anbringen von 6 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler 3 S (Star – Verlust von 2 Brutstätten).
- Anbringen von 6 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler: 1 B - 32 cm Durchmesser (Feldsperling - Verlust 1 Brutstätte).

Anforderungen an die verwendeten Nisthöhlen:
- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen.
- Die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern).

Maßnahme 7 (CEF-Maßnahme)
Entbuschung im Bereich Gänsberg außerhalb des Geltungsbereichs
Vorgezogene Maßnahme, das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen im Plangebiet erfolgt sein muss.
Verbesserung der Lebensräume für Vögel durch Entbuschung von verwilderten Streuobstwiesen im Bereich Gänsberg nördlich des Planungsgebiets nach Vorgaben des Gutachtens für Artenschutz.
Wiederherstellung verbrachter Streuobstwiesenbereiche auf den Flurstücken mit den Nummern 4768/1, 4769/2, 4821 und 4817/2 (Gänsberg). Entfernen der Verbuschung und Ergänzung bestehender Streuobstwiesen. Die Größe und Ausgestaltung richtet sich nach den Flächenverlusten der vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Baumbestände.
Der Verlust der Obstbäume ist vor Beginn der Baumaßnahme zu kompensieren. Dauerhafte extensive Bewirtschaftung der neuangelegten bzw. ergänzten Streuobstwiesen im Umfeld des Vorhabens. Die Grünlandbereiche sind extensiv zu bewirtschaften. Hierbei ist eine extensive abschnittsweise Mahd (2 im Jahr) durchzuführen. Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.

Die Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen M1 bis M4 innerhalb des Geltungsbereichs (siehe C 7.3) und die Ausgleichsmaßnahmen M5 bis M7 außerhalb des Geltungsbereichs sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes (WA) des Bebauungsplans „Urbacher Mitte II“ zugeordnet.

C 11. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) ist festgelegt als die maximale Höhe des Rohfußbodens über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

Gemessen wird jeweils lotrecht in der Mitte der dieser Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudeseite (maßgebend ist der Hauptbaukörper).

Bei von der Verkehrsfläche zurückliegenden Gebäuden gilt die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

Die für die Höhenfestsetzung maßgebende öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

C 12. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet
Überschwemmungsfläche HQ 100 entsprechend Eintrag in der Planzeichnung (Kartenstand 12.11.2015).

Gewässerrandstreifen (§ 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg)
Die Bestimmungen gem. Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) für Gewässerrandstreifen sind zu beachten.

D Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs. 1 LBO

D 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

Bei Flachdächern in den Gebieten WA 3, WA 4 und WA 4.1 ist das oberste Geschoss auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Seite um mindestens 2,00 m und an allen anderen Seiten um mindestens 0,25 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser.

Oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätzen (Carports) sind mit begrüntem Flachdach zu errichten. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen (siehe C 9.2).

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind nur Materialien in dunklen Rottönen oder anthrazitfarben zulässig. Solarkollektoren sind hiervon ausgenommen.

D 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten
Für die Gebiete WA 1 bis WA 5 gilt:
Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Aufbauten in Verbindung mit Treppenhäusern/ Aufzügen nicht zulässig.

Für das Gebiet WA 6 gilt:
Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel bei Satteldächern sind zulässig.
Die Summe der Länge der Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel darf je Dachseite 40 % der Traufkantenlänge nicht überschreiten.
Bei Quergiebeln ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um maximal 2,00 m zulässig.
Der Abstand zwischen Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitten und Quergiebeln muss mindestens 1,50 m betragen.
Zum Ortgang und zum First ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.
Bei Gauben ist zusätzlich ein Abstand von mindestens 1,00 m zum traufseitigen Dachrand einzuhalten (jeweils gemessen parallel zur Dachdeckung).

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 1,50 m über-

ragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden (siehe C 2.2).

Bei Satteldächern:
Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig.

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

D 2.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

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

D 2.2 Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen. Eine konstruktiv bedingte geringere Überdeckung in den Randbereichen ist zulässig.
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 zurück zu setzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß. Mit der Außenkante der Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

Stützmauern entlang der besonders gekennzeichneten Bereiche
Entlang der in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereiche sind abhängig vom geplanten Geländeverlauf Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zu errichten. Sie sind aus Naturstein (Jurakalk) auszuführen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß. Die Geländeoberflächen der daran angrenzenden privaten Baugrundstücke sind an die Oberkante der Mauer anzugleichen. Tiefgaragen

sind hierbei entlang dieser besonders gekennzeichneten Bereiche vollständig mit Erde zu überdecken und zu begrünen.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Außenkante dieser Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

D 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

In den Gebieten WA 1 bis WA 6 ist das künftige Gelände am Hausgrund bis mindestens 0,50 m unter die gewählte Erdgeschossfußbodenhöhe aufzufüllen.
Abgrabungen sind nur zur Herstellung von Kellerzugängen oder zur Belichtung einzelner Kellerräume zulässig.

D 2.5 Einfriedigungen

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

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

D 2.6 Restmüll - und Wertstoffbehälter

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

E Hinweise

E 1. Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, abzustimmen.

E 2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen.

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.

2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort- Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschieben 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.

4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6. Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.

7. Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Sachverständigen hilft, die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und erleichtert die optimale Umsetzungen von Maßnahmen zum Bodenschutz.

E 3. Denkmalschutz/ Bodenfunde

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

E 4. Stellplatzsatzung

Auf die gültige Satzung über die Festlegung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, in Kraft getreten am 02.05.1996, wird hingewiesen.

E 5. Pflanzenliste

Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Als Bepflanzung mit heimischen sowie klimageeigneten Laubbäumen und Sträuchern können z.B. nachstehende Arten verwendet werden:

Klimageeignete Bäume im öffentlichen Straßenraum

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm.

Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Aesculus x carnea „Briotii“	Rotblühende Kastanie
Sophora japonica	Schnurbaum
Prunus accolade	Zierkirsche

Großkronige Bäume

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Klein-/mittelkronige Bäume
Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus Sorten	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)
Pflanzqualität: Hochstämme
Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Sträucher
Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm.

Cornus mas	Gelber Hartriegel/ Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Urbach,
Stuttgart, den 21.11.2016/ 07.07.2017/ 21.11.2017

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider