

Gemeinde Urbach



ARP

Architekten

Partnerschaft

Stuttgart

Rems-Murr-Kreis

**Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§ 74 Landesbauordnung)**

**Nr. 226 „Untere äußere Gärten – Änderung I “
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Textteil

Stand 19.12.2019/ 16.03.2020

A Rechtsgrundlagen/ Überleitung

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.Juli 2019 (GBl. S. 313).

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 19.12.2019 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“ vom 02.05.1996 und der „Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten“ vom 11.05.1999 mit Änderung vom 25.09.2001, innerhalb des Geltungsbereichs ungültig. (siehe Festsetzungen E 4. und E 7.)

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 störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- 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 Eintrag in die Nutzungsschablone.

WA 2

In den Gebieten WA 2 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 Satteldächern durch die maximale Trauf- und Firsthöhe (TH_{\max} / FH_{\max}) als Höchstmaß bzw. als Mindest-/Höchstmaß ($TH_{\min-\max}$) festgesetzt. Die Maße sind durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgelegt.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Festsetzung C 9.) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe Festsetzung C 9.) und der Oberkante des Firstabschlusses.

C 2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag 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 Eintrag in die Nutzungsschablone.

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind ausschließlich Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 16 Metern parallel zur südlichen Baufensterkante zulässig.

C 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen ist 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 gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Balkonen, Vorbauten und Eingangsüberdachungen, bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Breite von 5,00 m gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Die Abstandsflächen der LBO sind jeweils einzuhalten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Gesimsen und Dachvorsprüngen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 Bau NVO zulässig, wenn sie nicht mehr als 0,75 m vor die Außenwand vortreten.

C 3.3 Stellung baulicher Anlagen

Firstrichtung der Gebäudehauptbaukörper bei Satteldächern entsprechend Eintrag in der 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, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO zulässig.

Mit Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 5,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

C 4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Mit Tiefgaragen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme ihrer Zu- und Abfahrten, ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

C 4.3 Nebenanlagen

Mit überdachten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 3,50 m einzuhalten.

Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie überdachte Stellplätze für Fahrräder (siehe Festsetzung D 2.5), wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

C 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**C 5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**C 6.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge**

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken (ausgenommen Tiefgaragenzu-/ Tiefgaragenabfahrten) sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

C 6.2 Maßnahme für den Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

Vermeidungsmaßnahme (V1) - Zeitraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten

Die Rodungen von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind außerhalb der Vogelbrutzeit der potenziell vorkommenden Arten, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./ 29. Februar durchzuführen. Können Arbeiten an Ge-

bäumen bzw. Rodungen von Gehölzen nicht im genannten Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Gebäude bzw. die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Werden Brutvorkommen festgestellt, sind die Maßnahmen zu unterlassen bzw. unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Vermeidungsmaßnahme (V2) – Pflanzbindung zum Erhalt von Habitatbäumen für Vögel

Der in der Planzeichnung gekennzeichneten Habitatbaum ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahme dient den geschützten Vogelarten. 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.

Hinweis:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Neubau) zu berücksichtigen.

Auf die Ergebnisdokumentation Artenschutzfachliche Übersichtsbegehung, Büro Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, 09.08.2019 wird hingewiesen.

Das Gutachten ist dort einzusehen wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

C 7. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Die mit **GR/ FR/ LR** bezeichnete Fläche ist wie folgt zu belasten:

- **GR1/ FR1/ LR1:** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der westlich angrenzenden Anlieger der Mühlstraße Nr.48 und Nr.48/1.
- **GR2/ FR2/ LR2:** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der westlich angrenzenden Anlieger der Mühlstraße Nr.54/1.

C 8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

C 8.1 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (Gras-Kräuter-Sedum), soweit sie nicht als Dachterrasse sowie durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden. Eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen.

9. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) wird festgelegt als die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens über Normal Null (NN).

Eine Unterschreitung der eingetragenen maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe ist zulässig.

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

Die Maßnahmen für den Artenschutz im Bebauungsplanverfahren „Untere Äußere Gärten – Änderung I“ werden teilweise innerhalb (V1 und V2) und teilweise außerhalb (V3) des Geltungsbereichs als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahme (V3) - Nisthilfen für Vögel

Nisthilfen für Vögel außerhalb des Geltungsbereichs. Die vier bestehenden Vogelnistkästen auf Flurstück 339/1 und der vorhandene Vogelnistkasten auf Flurstück 337/2 sind vor dem Fällen der Bäume zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar abzuhängen und an geeigneten Bäumen auf gemeindeeigenen Grundstücken im nahen Umfeld des Plangebietes unter fachlicher Begleitung aufzuhängen.

Auf die Ergebnisdokumentation Artenschutzfachliche Übersichtsbegehung, Büro Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, 09.08.2019 wird hingewiesen.

Das Gutachten ist dort einzusehen wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

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 die Nutzungsschablonen.

Oberirdische Garagen, sowie überdachte Stellplätze (Carports), sind mit Flachdach zu errichten und extensiv zu begrünen. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen (siehe Festsetzung C 8.1).

D 1.2 Dachaufbauten

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung

Bei Satteldächern:

Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachdeckung liegende Sonnenkollektoren zulässig.

Auf die Festsetzung E 7. wird hingewiesen.

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 nicht überbauten Flächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten. Bei Neubauten sind hierbei mindestens 20 % dieser Freiflächen mit heimischen standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste (siehe Festsetzung E 9.) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Steinschüttungen auf den privaten Freiflächen sind nicht als „ Gärtnerisch gestaltet“ anzusehen und somit nicht zulässig.

D 2.2 Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgargen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen. Wände von aus der Erde ragenden Tiefgaragen, sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche mit Erde anzuschütten oder mit Naturstein zu verblenden oder mit einer rankenden Bepflanzung, mit oder ohne Rankhilfe, zu begrünen.

D 2.3 Stützmauern

Stützmauern allgemein

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig. Ist die Stützmauer höher als 0,90 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere

Hälfte um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerteils zurückzusetzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß. Mit der Außenkante der Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

D 2.4 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch in Verbindung mit offenen Metallzäunen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Flächen muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

D 2.5 Restmüll- und Wertstoffbehälter

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

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. Eine Entsorgung 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 eingestuftes 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

Bau- und Kunstdenkmalfpflege:

Im Plangebiet liegt das Haus Mülhstraße 54. Das Bauernhaus, ein zweigeschossiges Gebäude unter Satteldach stammt aus der Zeit um 1580. Das stattliche, giebelständige Fachwerkhaus stellt einen Mischtypus aus Weingärtner- und Quereinhaus dar und belegt durch seine Dimensionen eindrucksvoll den Reichtum der Weingärtner der Region. Das Bauernhaus wurde in das Landesverzeichnis der Baudenkmale in Württemberg unter Oberamt Schorndorf, Gemeinde Oberurbach, lfd.Nr.4 eingetragen und gilt damit als in das Denkmalsbuch eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28.1.2 DSchG.

Archäologische Denkmalfpflege:

Innerhalb des Geltungsraums wird der archäologische Relevanzbereich „Mittelalterlicher und Frühneuzeitlicher Ortskern Oberurbach“ (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr 1M) durch die beabsichtigten Planungen berührt. Für die Abgrenzung maßgeblich ist die nachstehende Kartierung.



Oberurbach wird indirekt erstmals im Jahr 1181 über das hier ansässige Ortsadelsgeschlecht urkundlich fassbar. Durch die vorliegenden Planungen sind entlang der Mühlstraße auch Teile der historischen Ortslage berührt. Weiterhin ist über die hier teils noch ins 16. Jahrhundert datierende rezente

Bau-substanz eine gegebenenfalls erhebliche archäologische Relevanz und heimatgeschichtliche Bedeutung des Gebietes anzuführen.

Nach vorliegenden Sachverhalten ist hier vielmehr davon auszugehen, dass mit einer geplanten Neubebauung verbundene Bodeneingriffe zur vollständigen Zerstörung etwa vorhandener Denkmalsubstanz führt. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es gegebenenfalls frühzeitig vorgezogen vor jeglichen Neubaumaßnahmen archäologischer Sondierungen um die Wertigkeit gegebenenfalls vorhandener archäologischer Quellen zu bestimmen.

Geplante Abbruchmaßnahmen und Bodeneingriffe innerhalb ausgewiesener Archäologischer Verdachtsflächen/ Prüffälle bedürfen aufgrund der zu erwartenden archäologischen Quellen heimatgeschichtlicher Bedeutung zur Wirtschaftsgeschichte, der älteren Siedlungsentwicklung und der materiellen Sachkultur von Oberurbach, grundsätzlich der frühzeitigen Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege/Referat 84.2 im Regierungspräsidium Stuttgart.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind.

- Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Vorsorglich wird auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für notwendige archäologische/ bauarchäologische Sondierungsmaßnahmen/ Voruntersuchungen und eventuell erforderliche Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen hingewiesen.

E 4. Stellplatzsatzung

Auf die „Satzung der Gemeinde über die Festlegung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße“, vom 02.05.1996 der Gemeinde Urbach wird hingewiesen.

Diese kann dort eingesehen werden wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

E 5. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Aufgrund des hohen Gipsspiegels ist für das geplante Wohngebiet die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zu empfehlen. Sofern bei einem Bauvorhaben damit gerechnet werden muss, dass Grundwasser freigelegt bzw. erreicht wird, ist das Merkblatt "Bauen im Grundwasser" zu beachten. Wird im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen, die untere Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) ist unverzüglich zu benachrichtigen.

E 6. Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung (Wege- und Zufahrtsbeleuchtung) sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. LED-Lampen und insektendichte Lampengehäuse, zu verwenden.

E 7. Dachaufbauten

Auf die „Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten“ vom 11.05.1999, mit Änderung vom 25.09.2001 der Gemeinde Urbach wird hingewiesen. Diese kann dort eingesehen werden wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

E 8. Pflanzenliste

Als Bepflanzung mit heimischen sowie klimageeigneten Laubbäumen und Sträuchern können z.B. nachstehende Arten verwendet werden:

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	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher 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 19.12.2019 / 16.03.2020

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

S. Merker / R. Schneider