



# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschrift Nr. 175

**"GEWERBEGEBIET BEREICH AUERBACHHALLE"**

**Textliche und zeichnerische Festsetzungen**

**Lageplan Maßstab 1:500**

**RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG**

Vorgang: BPläne

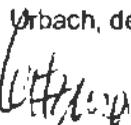
- Nr. 3 „Altenbett“ aus dem Jahr 1966
- Nr. 120 „Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie“ aus dem Jahr 1977
- Nr. 121 „Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie - Änderung I“ aus dem Jahr 1986
- Nr. 135 „Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie - Änderung II“ aus dem Jahr 1995
- Nr. 164 „Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie - Änderung III“ aus dem Jahr 1999
- Nr. 167 „Südlich des Seebrunnenwegs“ aus dem Jahr 2000

**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 11. Juli 2006

  
Helzinger  
Bürgermeister



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

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) u. (2) BauGB + BauNVO**
- A.1 Art der baulichen Nutzung : (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB )**
- A.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)**  
*Zulässig* sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr.1 - 4 u. 6 BauNVO: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe.  
*Ausnahmsweise zulässig* sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
- Nicht zulässig* gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
  - Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
  - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplan und somit nicht zulässig
- A.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE 1) (§ 8 BauNVO)**  
*Zulässig* sind nur die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 + Nr. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art,
  - öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise zulässig* sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig* gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), allerdings max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück,
  - Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> für Möbel, Baustoffe und Baumaterialien, Autos und Motorräder, Fahrräder, Teppiche, Fußbodenbeläge und Gartenbedarf
- Nicht zulässig* gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind
- Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 8 Abs.2 Nr 3 BauNVO)
  - Anlagen für sportliche Zwecke ( § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO)
  - Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup>) und alle Einzelhandelsbetriebe, die ein anderes als das oben für zulässig erklärte Sortiment führen.
- A.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE 2) (§ 8 BauNVO)**  
*Zulässig* sind die Nutzungen nach Festsetzung A.1.2 mit der Einschränkung, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen
- A.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf (F Gb I) § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**  
*Zulässig* sind nur bauliche Anlagen für Jugend- und Freizeiteinrichtungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- A.1.5 Fläche für den Gemeinbedarf (F Gb II) § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**  
*Zulässig* sind nur die Gemeindehalle und dazu zweckdienliche bauliche Anlagen
- A.1.6 Fläche für den Gemeinbedarf (F Gb III) § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**  
*Zulässig* sind nur bauliche Anlagen für örtliche Vereine (Vereinsheime)
- A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO)**  
 Entsprechend dem Finschrieb im Bebauungsplan:
- A.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 u. § 20 (1) BauNVO )**  
 Die in der Nutzungsschablone angegebene Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgelegt.
- A.2.2 GRZ = Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 u. § 19 BauNVO )**
- A.3 Bauweise : (§ 9 (1) 2 BauGB + § 22 BauNVO )**
- a = abweichende Bauweise: Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch maximale Gebäudelänge 30 m

- A.4. **Stellung der baulichen Anlagen :** ( § 9 (1) 2 BauGB )  
Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Bebauungsplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. *Ausnahmen* hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.
- A.5. **Überbaubare Grundstücksflächen :** ( § 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO )  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
- A.6. **Untergeordnete Bauteile :** ( § 23 (5) BauNVO )  
Untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Kellerlichtschächte sind im Rahmen des § 23 Abs 3 BauNVO zulässig.  
Ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können zugelassen werden:  
  - Regenwasserzisternen
  - Vorbauten, Erker, bis zu einer Breite von 3 m und einer Tiefe von 1,50 m
  - Terrassen, Balkone , überdachte Sitzplätze und Pergolen bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche
  - Dachvorsprünge bis zu einer Tiefe von 0,50 m.
- A.7. **Nebenanlagen** ( § 14 (1) BauNVO )  
Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.  
Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.  
*Ausnahmsweise* außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können zugelassen werden:  
  - Nebenanlagen wie Einfriedigungen, Schuppen und Gerätehäuser mit maximal 20 m<sup>3</sup> Rauminhalt,
  - die zu den Gebäuden gehörenden Spielplätze
  - energiesparende Einrichtungen, Müllboxen und Sammelcontainer,
Standorte für Müllboxen und Sammelcontainer sind optisch ansprechend zu gestalten.
- A.8. **Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze** ( § 9 (1) 4 BauGB. + § 12 (6) BauNVO )  
Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb von festgesetzten Grün- oder Pflanzgebotsflächen nicht zulässig. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- A.9. **Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** ( § 9 (1) 11 BauGB )  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist verbindlich. Es wurden festgesetzt:  
  - Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, Fußweg, Geh- und Radweg, Feldweg.
- A.10. **Höhen der baulichen Anlagen :** ( § 9 (3) BauGB ) u. ( § 16 (2) 4 u. § 18 (1) 1 BauNVO )  
Die Höhen der baulichen Anlagen richten sich nach der maximal zulässigen Traufhöhe (TH). Diese werden von der jeweils festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) aus gemessen.  
Als EFH gilt die jeweils im Bebauungsplan als Meereshöhe ü. NN eingetragene Höhe.  
Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.  
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:  
  - Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig
  - Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) von z.B. 6,50 m im MI bzw. 8 m im eGE.
  - Festlegung der max. zulässigen Firshöhe (FH) von z.B. 11 m im MI bzw. 12 m im eGE
- A.11. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen :** ( § 9 (1) 6 BauGB )  
Innerhalb des Mischgebiets wird die Zahl der Wohnungen beschränkt. Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude.
- A.12. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)  
Auf die schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros W & W Bauphysik, Schwakheim vom 27.04.1999 mit Ergänzung vom 13.07 1999, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 167 „Südlich des Seebrunnwegs“ wird hingewiesen. Diese ist analog anwendbar.  
Innerhalb des Mischgebietes (MI) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind bei der Errichtung von Wohngebäuden bzw. –räumen technische und bauliche Vorkehrungen zu treffen, die sicherstellen, dass bei Aufenthaltsräumen ein Innenschallpegel von tags 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) eingehalten wird.  
Bei den geplanten Gebäuden an den besonders gekennzeichneten Baugrenzen oder dahin orientierten Fassaden sollten die Schlafräume (auch Kinderzimmer) abgewandt von der jeweiligen Fassade orientiert werden. Ist dies planerisch nicht umsetzbar, müssen Außenwände und Fenster einschließlich Zwangsbelüftung so gestaltet werden, dass ein Innenschallpegel von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) eingehalten wird  
Die genauen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Planung einzelner Bauvorhaben nachzuweisen.

- A.13. **Anbauverbot entlang der B 29:** ( § 9 Fernstraßengesetz )  
In einem 10 m breiten Streifen (gemessen ab Fahrbahnrand) entlang der B 29 sind keine baulichen Anlagen und keine Stellplätze, Kinderspielplätze oder ähnliche baulichen Anlagen erlaubt.
- A.14. **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung)** ( § 9 (1) 25 b BauGB )  
Die im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten. Insbesondere während der Bauzeit sind Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18 920 zu schützen. Notwendige Rückschnitte bzw. Auslichten sind fach- und artgerecht auszuführen.
- **Pflanzbindung 1:** Dauerhafte Pflege und Unterhaltung der bestehenden, hochstämmigen Laub- und Obstbäume, bei Verlust Ersatz durch Arten gem. Pflanzenliste 1.
  - **Pflanzbindung 2:** Dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Uferbepflanzung am Urbach, bei Verlust Ersatz durch Arten gem. Pflanzenliste 4.
- A.15. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( Pflanzgebot )** ( § 9 (1) 25a BauGB )  
Die im Lageplan mit pfg festgesetzten Flächen sind als Grünflächen mit heimischen Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig.
- **Pflanzgebot 1:** Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen gem Pflanzenliste 1 in einem Abstand von ca. 12 m, beiderseits der Haupterschließungsstraße sowie an sonstigen Straßen und Parkplätzen. Die Pflanzung erfolgt auf Grünstreifen bzw. auf Privatgrundstücken. Bei der Pflanzung sind insbesondere die Sichtfenster im Bereich der Straßeneinmündungen freizuhalten. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 qm betragen.
  - **Pflanzgebot 2:** Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen großkronigen Laubbäumen gem. Pflanzenliste 1 als Straßenbaum auf den Privatgrundstücken der Gewerbe- und Mischgebiete. Dabei ist im Straßenbereich jedes Grundstücks (6 m breiter Streifen entlang der Straßenfront) je angefangene 20 m Straßenfront mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 qm betragen. Die in der Plankarte eingetragenen Baumstandorte können im 6 m Streifen entlang der Straße entsprechend der Einfahrten verschoben werden.
  - **Pflanzgebot 3:** Zusätzlich zu den Straßenbäumen: Pflanzung und dauerhafte Pflege von je 1 hochstämmigen, großkronigen Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 auf Privatgrundstücken der Gewerbe- und Mischgebiete pro angefangene 1000 qm Grundstücksfläche. Die Lage der Bäume auf dem Grundstück kann frei gewählt werden, darf aber nicht in einer Fläche mit Pflanzgebot liegen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 qm betragen.
  - **Pflanzgebot 4:** Pflanzung und dauernde Unterhaltung von großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen gem. Pflanzenliste 1.
  - **Pflanzgebot 5:** Pflanzung und dauernde Unterhaltung von Heckenpflanzen gem. Pflanzenliste 3 zur Eingrünung des Brückenbauwerks und auf den Grünstreifen am Rande des Gebiets. Die Heckenpflanzen sind im Raster 1,2 x 1,2 m als 3-reihige Heckenabschnitte zu pflanzen.
  - **Pflanzgebot 6:** Pflanzung und dauernde Unterhaltung von Bäumen entlang des Urbachs gem Pflanzenliste 4.
  - **Pflanzgebot 7:** Pflanzung und dauernde Unterhaltung von Heckensträuchern am Urbach gem. Pflanzenliste 5, Pflanzraster 1,2 x 1,2 m.
  - **Pflanzgebot 8:** Pflanzung und dauernde Unterhaltung von kleinkronigen Laubbäumen gem Pflanzenliste 2.
  - **Pflanzgebot 9:** Randbereiche der Grünflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung für magere Standorte gem. Saatgutliste 1 anzusäen und extensiv zu pflegen. Ebenso die Grünstreifen zwischen Geh- und Radweg und Erschließungsstraße und die Grünstreifen zwischen den Parkplätzen am Bahn-Haltepunkt.
- A.16. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern :** ( § 9 (1) 26 BauGB )  
Stützmauern entlang öffentlicher Straßen und Wege dürfen eine Maximalhöhe von 0,50 m haben. Darüber hinausgehende erforderliche Geländeabfangungen sind entweder zu böschen oder durch Mauern innerhalb der Grundstücke abzufangen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur entsprechend der Nr. C.6.1. der Örtlichen Bauvorschrift zulässig.

A.17. **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:** ( § 9 (1) 21 BauGB )

Siehe Planeintrag

LR = Leitungsrecht für Wasser- u. Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde.

Die für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Urbach zu sichern.

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig !

A.18 **Versorgungsflächen** ( § 9 ( 1) 12 + 14 BauGB )

An den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind je nach Planeintrag zulässig

- der Stromversorgung dienende Anlagen (z.B. Trafostation) nur mit Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 35° bzw
- öffentliche Wertstoffcontainer (z B. für Glas und Papier).

A.19. **Sichtfelder** ( § 9 (1) 10 BauGB )

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,60 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

B **RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch**

**BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414, geändert durch Gesetz vom 21.06.2005, BGBl. I S. 1818

**BauNVO** Baunutzungsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**PlanzV** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).

**UVPG** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I. S. 1757 ff.)

- C** **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** ( § 9 (4) BauGB und § 74 LBO )
- C.1.** **Außere Gestaltung baulicher Anlagen** ( § 74 (1) 1 LBO )
- C.1.1** **Gestaltung der Hauptgebäude**
- C.1.1.1** **Dachgestaltung**
- Dachform:  
Hauptgebäude entsprechend Planeinschrieb mit Satteldach, Pultdach oder extensiv begrüntem Flachdach.
- Dachneigung:  
Hauptgebäude nach Planeinschrieb
- Dachdeckung:  
Für Hauptgebäude mit Satteldach sind Eindeckungsmaterialien in kleinmaßstäblichen Formaten ( Ziegel- oder Betondachsteine ) in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden. Bitumen- und Holzschindeln sind ausgeschlossen. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind extensiv zu begrünen.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
- Dachaufbauten:  
Für Wohngebäude gelten die Festsetzungen der Gemeindevorsatzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999
- Trauf- und Ortsgangverkleidungen dürfen nicht höher als 35 cm ausgeführt werden.
- C.1.1.2** **Farbgebung und äußere Gestaltung**
- Die Außenfassaden sind in ortstypischen Materialien, wie z.B. Putzflächen, Holzverschalungen oder Glas auszuführen. Putzflächen sind in hellen bis erdgebundenen Farbtönen ( Hellbezugswerte für Außenfassaden 60 - 80 und Sockel 20 - 80 ) zu streichen.
- Stark reflektierende Materialien und Farben (außer für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie), sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Eine Verblendung der Giebelseite zwischen First und Traufe in schwarzem oder anthrazitfarbigem Material ist nicht zulässig.
- Geschlossene Außenwände mit einer Fläche von über 80 m<sup>2</sup> sind zu mindestens 40 % zu begrünen
- C.1.2** **Gestaltung der Nebengebäude und Garagen**
- C.1.2.1** **Dachgestaltung**
- Zulässig sind Satteldach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 25° - 35°, Garagen mit Flachdächern sind nur mit extensiver Dachbegrünung zulässig
- C.1.2.2** **Material und Farbe**
- Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind, soweit sie aneinander anschließen, in Gebäudehöhe, Werkstoff, Farbe und Detailsbildung aufeinander abzustimmen.
- C.2.** **Zahl der Stellplätze :** ( § 74 (2) 2 LBO )
- Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohngebäude in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:
- |  |                          |
|--|--------------------------|
| a) bei einer Wohnfläche bis zu 50 m <sup>2</sup> | 1,0 Stellplatz / Wohnung |
| b) zwischen 50 und 120 m <sup>2</sup>            | 1,5 Stellplätze/Wohnung  |
| c) bei mehr als 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 2,0 Stellplätze/Wohnung  |
- halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.
- Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze für andere Nutzungen als Wohngebäude ergeben sich aus der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der jeweils geltenden Fassung.
- C.3.** **Werbeanlagen**
- Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe bzw. Attika. des jeweiligen Gebäudes nicht überragen. Sie dürfen im übrigen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.
- C.4.** **Antennen:** ( § 74 (1) 4 LBO )
- Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Urbach über die Zulässigkeit von Satellitenempfangs- und Antennenanlagen, in Kraft getreten am 16.12.1993, gelten nur im Mischgebiet.
- C.5.** **Freileitungen** ( § 74 (1) 5 LBO )
- Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

- C.6. **Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke :** ( § 74 (1) 3 u. § 9 (1) LBO )
- C.6.1 **Auffüllungen und Abgrabungen** ( § 74 (3) u. § 10 LBO )  
 Auffüllungen und Abgrabungen der nicht bebauten Flächen dürfen max. bis 0,8 m über / unter bestehendes Gelände vorgenommen werden. Ausnahmen können in begründeten Fällen z.B. zum Zweck der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.  
 Der Wiedereinbau von Erdaushub ist für zulässige Auffüllungen auf eigenem Gelände vorzusehen. Das tiefer als die Straße liegende Gelände ist auf das Niveau geplanter Verkehrsfläche anzugleichen. Oberflächenwasser von baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück muss auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden
- C.6.2 **Einfriedigungen** ( § 74 (1) 3 LBO )  
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind tote Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m, in begründeten Ausnahmefällen bis 2,00 m, an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche zulässig. Metallgitterzäune sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder in davor liegende naturnahe Hecken einzubinden.  
 Lebende Einfriedigungen (Hecken) sind im gesamten Geltungsbereich entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz zulässig
- C.6.3 **Schrammborde**  
 Entlang von Straßen und Wegen (sofern keine Gehwege festgesetzt sind) ist zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auf den Privatgrundstücken ein Schrammbord von 0,50 m ab Vorderkante Straßenraumbegrenzung (Randstein oder Rabattenstein) freizuhalten.
- C.6.4 **Straßenbeleuchtungsmasten**  
 Straßenbeleuchtungsmasten sind auf den privaten Grundstücksflächen unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum zu dulden.
- C.6.5 **Stellplätze** ( § 74 (1) 1 LBO )  
 Oberirdische Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung als Spurplatten oder wasserdurchlässig herzustellen ( z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, offenporige Pflasterbeläge mit breiten Fugen ). Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.  
 Private Stellplatzanlagen für mehr als 4 PKW sind durch Pflanzstreifen von mind. 1,5 m Breite mit Baumbepflanzung zu gliedern. Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze ist von der Nachbargrenze ein 0,30 m breiter Pflanzstreifen einzuhalten.
- D **HINWEISE**
- D.1. **Artenschutz**  
 An geeigneten Stellen an den Gebäuden sollen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse angebracht werden.
- D.2. **Denkmalschutz**  
 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist ( § 20 DSchG ).
- D.3. **Grundwasser**
- D.3.1 **Maßnahmen**, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde ( Landratsamt Rems-Murr-Kreis ) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- D.3.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen
- D.3.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- D.4. **Bau von Regenwasserzisternen**  
 Eine private Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von 8 m<sup>3</sup>/1.000 m<sup>2</sup> Dach- und Hoffläche zur Schaffung eines zeitverzögerten Abflusses in den Vorfluter zur Vermeidung von Abflussspitzen wird empfohlen.

**D.5. Bodenschutz**

- D.5.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Regelungen „Bodenschutz bei Baumaßnahmen, Hinweisblatt Nr. 3 des Landratsamts Rems-Murr-Kreis/ Geschäftsbereich Umweltschutz“ sind zu beachten.
- D.5.2 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.
- D.5.3 Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberboden, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N / cm<sup>2</sup>) ausgeführt werden
- D.5.4 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis/ Geschäftsbereich Umweltschutz zu benachrichtigen. Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen
- D.6. **Nutzung der Flächen unter der B 29 - Brücke**  
Jegliche Nutzung der Flächen unter der Brücke ist untersagt und kann nur in Ausnahmefällen über Gestaltungsverträge durch die Straßenbauverwaltung genehmigt werden.
- D.7. **Ordnungswidrigkeiten**  
Gemäß § 75 (3) 2 u. (4) LBO können Verstöße gegen Bebauungsplanfestsetzungen mit einer Geldbuße geahndet werden.

**E RECHTSGRUNDLAGEN**

<b>BauGB</b>	<b>Baugesetzbuch</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, geändert durch Gesetz vom 21.06.2005, BGBl. I S. 1818)
<b>BauNVO</b>	<b>Baunutzungsordnung</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
<b>PlanzV</b>	<b>Platzzeichenverordnung</b> 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
<b>LBO</b>	<b>Landesbauordnung für Baden-Württemberg</b> in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
<b>UVPG</b>	<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757 ff.)

**Verfahrensvermerke:**

1.	Aufstellungsbeschluss	10.07.2001
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von 1. am	12.07.2001
3.	Entwurfsfeststellung	20.11.2001
4.	Frühzeitige Beteiligung der TÖB am	26.11.2001
5.	bis	31.12.2001
6.	Frühzeitige Bürgerinformation am	17.12.2001
7.	Beschluss der <i>Verbandsversammlung wegen FNP Abweichung</i>	03.03.2005
8.	Vorstellung grünordnerisches Konzept, <i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	31.01.2006
9.	Abwägung des Ergebnisses von 4. + 5., <i>Feststellung des geänderten Planentwurfs und Auslegungsbeschluss</i>	07.03.2006
10.	Ortsübliche Bekanntmachung von 10. am	09.03.2006
11.	Öffentliche Auslegung vom	17.03.2006
12.	bis	18.04.2006
13.	Beteiligung der TÖB am	14.03.2006
14.	bis	18.04.2006
15.	Abwägung des Ergebnisses aus 12. + 13., <i>Satzungsbeschluss am</i>	16.05.2006
16.	Mitteilung der Abwägungsergebnisse an TÖBs und Bürger	17.05.2006
17.	Vorlage zur Genehmigung an das LRA	
18.	Genehmigungserlass vom	
19.	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten am	
20.	Versand ausgefertigter Planexemplare	