Gemeinde Urbach
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Unterurbach

Bebauungsplan Nr. 178

"Erweiterung Kindergarten Lerchennest"

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Lageplan **Maßstab 1 : 500**

Rechtsverbindliche Fassung vom 10.12.2002

Vorgang: BPlan Nr. 173 „Schulgelände Atriumschule"

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

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 :**

A.1.1 **Fläche für den Gemeinbedarf (FGb 3)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind entsprechend Planeintrag nur:

- Kindergarten (FGb 3) und zweckgebundene Anlagen (z.B. Stellplätze, Außengerätelager, überdachter Fahrradständer)

A.2. **Maß der baulichen Nutzung**

A.2.1 **GRZ** = Grundflächenzahl , z.B. 0,4 (§ 16 (2) 1 u. § 19 BauNVO)

A.2.2 **Überbaubare Grundstücksflächen :** (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO

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

A.2.3 **Höhen der baulichen Anlagen :** (§ 9 (2) 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 Taufhöhe (TH) von 4,00 m

A.3. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist verbindlich. Es wurden festgesetzt:

- Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, Gehweg

A.4. **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung pfb)** (§ 9 (1) 20 b BauGB)

Die im Lageplan mit „pfb" gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten. Insbesondere während der Bauzeit sind Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Notwendige Rückschnitte bzw. Auslichten sind fach- und artgerecht auszuführen.

A.5. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot pfg) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese** (§ 9 (1) 20 und 25a BauGB)

Die im Lageplan mit pfg festgesetzten Flächen sind als Grünflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Notwendige Rückschnitte bzw. Auslichten sind fach- und artgerecht auszuführen Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig.

A.5.1 **Pfg 1 – Grünstreifen entlang des Höhenwegs**

Kleinkronige hochstämmige Bäume: Feldahorn (F), Hainbuche (H)
Vogelbeere, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Gew. Liguster, Gew. Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Holunder, Wolliger Schneeball

A.5.2 **Pfg 4 – Hochstämmige Einzelbäume**

Stieleiche, Bergahorn, Hainbuche

A.6. **Versorgungsflächen** (§ 9 (1) 12 + 14 BauGB)

An den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind zulässig: der Stromversorgung dienende Anlagen (z.B. Trafostation) nur mit Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 35°

B RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1998 BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

BauNVO **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 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 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

C.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

C.1.1 Gestaltung der *Hauptgebäude*

C.1.1.1 Dachgestaltung

Dachform:
FD: Hauptgebäude mit begrüntem Flachdach.

C.2. Zahl der Stellplätze : (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der jeweils geltenden Fassung.

C.3. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

C.4. Stellplätze (§ 74 (1) 1 LBO)

Oberirdische Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung als Spurplatten oder wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen). Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

D HINWEISE

D.1. 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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

D.2. Grundwasser

D.2.1 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.2.2 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.2.3 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.3. Bodenschutz

D.3.1 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

D.3.2 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. 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.3.3 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 / cm²) ausgeführt werden.

D.3.4 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebstoffe 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 und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.
Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

D.4. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 75 (3) 2 u. (4) LBO können Verstöße gegen Örtliche Bauvorschriften mit einer Geldbuße geahndet werden.

E RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1998 BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
BauNVO	**Baunutzungsordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
PlanzV	**Planzeichenverordnung** 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
LBO	**Landesbauordnung** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
UVPG	**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplanverfahren Nr. 178

1.	Aufstellungsbeschluss und Entwurfsfeststellung	SV 109/2002	GR		24.09.2002
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von 1. am			MBl.	26.09.2002
3.	Frühzeitige Beteiligung der TÖB am				25.09.2002
4.	mit Frist für Stellungnahme bis				15.10.2002
5.	Einladung Frühzeitige Bürgerinformation am			MBl.	26.09.2002
				MBl.	02.10.2002
6.	Frühzeitige Bürgerinformation am				09.10.2002
7.	Abwägung des Ergebnisses von 4. und 6., Feststellung des geänderten Planentwurfs und Auslegungsbeschluss am	SV 13/2002	GR		22.10.2002
8.	Ortsübliche Bekanntmachung von 7. am			MBl.	24.10.2002
9.	Öffentliche Auslegung vom				04.11.2002
	bis				06.12.2002
10.	Beteiligung der TÖB am				24.10.2002
	bis				24.11.2002
11.	Abwägung des Ergebnisses aus 9 und 10, Feststellung des geänderten Planentwurfs und Satzungsbeschluss am	SV 155/2002			10.12.2002
12.	Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und **Inkrafttreten** am			**MBl.**	**12.12.2002**
13.	Mitteilung Abwägungsergebnis				13.12.2002
14.	Anzeige an LRA				

Planbestandteile sind:

Lageplan Vermessungsbüro Glauner und Roth vom	17.09.2002	
Textteil vom	24.09.2002	10.12.2002
Begründung vom	24.09.2002	10.12.2002

AUSFERTIGUNG:

Der texliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein.

Die Vorschrift über die Planaufstellung (§ 1- §12 BauGB) sind eingehalten.

Urbach, den 11.12.2002

GEMEINDE URBACH 4 REMS-MURR-KREIS

Hetzinger / Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 10.12.2002

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER & ROTH
Neumühleweg 42
73660 Urbach
Telefon (07181) 989351
Telefax (07181) 989352

Eugen Glauner Dipl.-Ing. (grad) für Vermessungstechnik Neumühleweg 42 · Tel. 07181/989351 · Fax 989352 73660 Urbach
Von der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Vermessungstechnische Ingenieurarbeiten

(Unterschrift)

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