Rems-Murr-Kreis

Gemeinde Urbach

Gemarkung Unterurbach und Oberurbach

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet Mitte

Änderung II nördlich der B 29"

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

I. Erfordernis der Planaufstellung (§ 1 Abs. 3 BauGB):

Der am 11. Januar 1978 genehmigte Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mitte" soll in seinem Teilbereich nördlich der B 29 geändert werden. Ebenso von der Änderung betroffen ist der am 22. Oktober 1973 genehmigte Bebauungsplan "Mühlwiesen - I" im Bereich der Straßenfläche des Neumühleweges zwischen Schorndorfer Straße und Bachstraße, sowie der am 24. September 1986 genehmigte Bebauungsplan "Änderung III - Lippengärten" im Bereich der Kreuzung Bachstraße/Neumühleweg.

Die Notwendigkeit einer Änderung der bislang für diese Bereiche vorhandenen Bebauungspläne ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Erweiterte Qualifizierung der baulichen Nutzung durch detailliertere Festsetzungen von Art, Maß der baulichen Nutzung sowie weiteren Festlegungen;

- Ausweisung eines Bebauungskonzeptes, das der Funktion und Lage dieses Gebietes ebenso gerecht wird wie dem derzeitigen Bedarf an Gelände zur Gewerbeansiedlung;

- Sicherstellung der inneren Erschließung unter Berücksichtigung der im Gesamtquartier festzustellenden Verkehrsbeziehungen;

- Der über 9 Jahre alte Bebauungsplan wird nicht mehr den heutigen Ansprüchen einer organisch an das Ortsgebiet angrenzenden Bebauung gerecht, da heute an die bauleitplanerische Aussagequalität zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wesentlich strengere Maßstäbe anzusetzen sind.

...

Mit der Bebauungsplanänderung wurden die in den bisher rechtskräftigen Plänen verankerten Grundlagen zur Bebauung aufgegriffen, teilweise geringfügig verändert, weiter ausgeformt und im Detail nähers festgeschrieben.

II. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB):

In dem 1986 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Plüderhausen und Urbach ist die überplante Fläche als "gewerbliche Baufläche" ausgewiesen.

Der für den Grundstücksbereich derzeit noch rechtsgültige Bebauungsplan sieht für die westliche Teilfläche (reines) Gewerbegebiet und für die östliche Teilfläche eingeschränktes Gewerbegebiet vor.

Nachdem das im Bebauungsplan erfaßte Gebiet bereits bisher Bestandteil einer rechtskräftigen Bauleitplanung war, handelt es sich hier weniger um eine Neuplanung, sondern lediglich um eine Planungsfortschreibung zur Verbesserung der Qualität der zukünftigen baulichen Entwicklung.

Die Festlegung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die im Textteil neu aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sollen gewährleisten, daß die vorgesehene Neubebauung sich einerseits an den bereits in der Umgebung vorhandenen Bausubstanzen orientiert, andererseits sich aber auch in das städtebauliche Gesamtbild des Quartier einfügt, zumal dieses Quartier das Tor zur bebauten Siedlungslage der Gemeinde Urbach bildet.

III. Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB):

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Randbereich des Ortskernes von Urbach-Süd.

Ziele und Grundsätze übergeordneter Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

IV. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben zum Bebauungsplan:

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt

- im Südosten: durch die westliche Böschungsoberkante des Urbachs;

...

- im Südwesten: Durch den Dammfluß der Böschung der B 29;

- im Norden: Durch den Rand (Hinterkante Gehweg) der Schorndorfer Straße (K 1881);

- im Nordosten: Durch den östlichen Rand des in den derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplänen ausgewiesenen Neumühleweges.

2. Flächengehalt des Planungsgebietes:

3,63 ha = 100 %

Die Gesamtfläche glieder sich in folgende Anteile:

Baufläche	eGe 1	1,59 ha	
	eGe 2	1,26 ha	
	keine überbaubare Fläche sondern Vorgartenfläche mit Pflanzgebot	0,02 ha	= 2,87 ha = 79 %
Verkehrsfläche:	Straßen und Gehwege	0,56 ha	
	Verkehrsgrün	0,11 ha	= 0,67 ha = 18,5 %
Grünfläche:	Sportplatz Teilfläche östlich des Urbachs am Neumühleweg		= 0,04 ha = 1,1 %
Fläche für die Beseitigung von Abwasser: (proj. RÜB):			= 0,05 ha = 1,4 %

3. Charakteristik der Planungsfläche:

Mit der Bebauungsplanung wird angestrebt, die zwischen Neumühleweg, Schorndorfer Str., Bachstr. und B 29 bislang vorhandene Freifläche einer gestalteten gewerblichen Nutzung zuzuführen, so daß sich diese an die im Umfeld bereits vorhandene Bebauung einfügt. Hierbei wird der westliche Teilbereich des Planungsgebietes einer komplexen Bebauung zugeführt, nachdem diese Fläche sich in der Hand eines Eigentümers befindet. Die östliche Teilfläche dient einer kleinparzellierten Gewerbesiedlung für mittelständige Kleinbetriebe.

...

V. Bauliche und sonstige Nutzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB):

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in dem jeweiligen räumlichen Geltungsbereich wird auf die zeichnerische Darstellung im Lageplan des Vermessungsbüro Groß vom 30. Juni 1987/ 5. Oktober 1987 sowie auf den Textteil des Bebauungsplanes vom 30.6.1987/5.10.1987 verwiesen.

VI. Verkehrserschließung:

Der verkehrsmäßige Hauptanschluß des Planungsquarties erfolgt über den zum Ausbau vorgesehenen Neumühleweg an der Schorndorfer Straße.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen zur Verkehrserschließung vorgesehen:

- äußere Erschließung:

Ausbau des Neumühleweges von Einmündung in die Schorndorfer Straße bis einschließlich Brücke über den Urbach. Der Einmündungsbereich in die Schorndorfer Straße ist bereits endgültig hergestellt. Der Restbereich wird mit einer 6,0 m breiten Straße, 1,5 m breitem Gehweg auf der Nord--Ost-Seite und 2,25 m breitem Gehweg auf der Süd-West-Seite der Straße, auch zur künftigen Verwendung als gemeinsamer Geh- und Radweg,ausgeführt. Der nunmehr gewählte Ausbauquerschnitt entspricht einem flächensparenderem Straßenausbau gegenüber den Ausbauüberlegungen in den derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplänen Gewerbegebiet Mitte, Mühlwiesen I und Lippengärten - Änderung III.

- innere Erschließung:

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße vom Neumühleweg abgehend (gegenüber Gebäude Nr. 42), den vorhandenen Feldwegen folgend und beim Haus Bachstraße 62 in die alte Führung der Bachstraße einmündend. Von dort ist die Weiterführung auf alter Trasse bis zur Dieselstraße vorgesehen. Die Straße ist in der Ausbaubreite von 6,0 m zuzüglich einseitigem Gehweg von 1,5 m Breite auf der Westseite bzw. Südseite der Straße vorgesehen. In den jeweiligen Kurven ist eine Aufweitung auf 7,5 bzw. 8,0 m Straßenbreite beabsichtigt.

...

- Rückbau Teilstrecke Bachstraße

Die derzeit vorhandene, noch nicht ausgebaute, Bachstr. wird im Bereich zwischen Gebäude Bachstr. 62 und Neumühleweg 35 zurückgebaut zur Nutzung als Anliegerweg bzw. Geh- und Radweg mit einer Gesamtbreite von 3,0 m. Die dadurch gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanung gewonnene Verkehrsfläche wird als Verkehrsgrün ausgewiesen und zur Pflanzung einer Baumreihe entlang des Urbachs genutzt.

- Parkierung

Öffentliche Stellplätze sind im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.
Bezüglich der Herstellung notwendiger Stellplätze wird auf die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 8. Dezember 1986 (GABl. 1987 Nr. 1 Seite 3 - Seite 5) verwiesen.

VII. Versorgungseinrichtungen (§ 8 und § 9 BauGB):

- Wasserversorgung:

Das Bebauungsplangebiet wird durch eine von den vorhandenen Leitungen im Neumühleweg und der Bachstraße abgehenden neue Leitung in der Erschließungsstraße versorgt. Die vorhandenen Anschlußleitungen mit DN 150 sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

- Entwässerung:

Durch das Plangebiet wird in der Fläche der neuen Erschließungsstraße ein Abwassersammler eingelegt, der innerhalb des Plangebietes durch das derzeit in Bau befindliche RÜB G seine Regenwasserentlstung findet und zur Sammelkläranlage des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach weitergeführt wird. Der vorhandene Regenüberlauf im Neumühleweg wird umgebaut. Zur Sicherung einer Weiterführung der Leitung aus der nördlichen Schurwaldstr. wird im Bereich der südlichen Schurwaldstr. zwischen Neumühleweg und neuer Erschließungsstr. ein Leitungsrecht eingetragen (siehe L.R 1 im Lageplan).
Für eine künftige Bebauung des Gebietes Mühlwiesen I und weiterer Gebiete westlich der Schraienstr. muß die vorhandene Entwässerungsleitung von der Schorndorfer Str. bis zur Einmündung der Schurwaldstr. aufdimensioniert werden.
Hierzu ist die Verlegung einer neuen Kanalleitung erforderlich. Da momentan der Zeitpunkt der Leitungsverlegung noch nicht abgesehen werden kann, wird für die künftige Verlegung in den Flächen westlich des Neumühleweges zwischen Schorndorfer Str. und Schurwaldstr. zwischen Hinterkante Gehweg und Baugrenze ein Leitungsrecht eingetragen (siehe Lageplan LR 2).

Wegen der Höhenlage des Kanales sind Untergeschoße unter dem Straßenniveau im Freispiegelgefälle nicht entwässerbar. Es sind Hebeanlagen erforderlich.
Aufgrund der Schwellenhöhe im nachgeschalteten Regenüberlaufbecken wird der Hauptkanal innerhalb des Bebauungsplangebietes eingestaut.
Es wird daher ausdrücklich auf die Abwassersatzung der Gemeinde verwiesen und eine getrennte Leitungsführung innerhalb der Grundstücke sowie der Einbau von Rückstaudoppelverschlüssen empfohlen.

Bei Grundwassererschließungen im Zuge der Bauarbeiten ist folgendes zu beachten:

1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

2. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt, als untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

3. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.
   Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

VIII. Begründung zum Textteil des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 1 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung im Planungsgebiet differiert qualitativ. Hierdurch soll insbesondere erreicht werden, daß einerseits die zukünftige gewerbliche Entwicklung sich homogen der benachbarten Siedlungsstruktur anpaßt und Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden (Schaffung eingeschränkter Gewerbegebiete). Weiterhin ist beabsichtigt, die zukünftig mögliche gewerbliche Entwicklung insoweit branchenmäßig zu modifizieren, daß hierdurch die städtebauliche Entwicklung in den Ortskernbereichen von Urbach-Süd und Urbach-Nord, welche Bestandteil von städtebaulichen Neuordnungsgebieten sind, nicht beeinträchtigt werden. Dies bedeutet, daß Konkurrenzsituationen zur Versorgungsaufgabe und zukünftigen Verbesserung der Versorgungsleistung und Versorgungsqualität der in ortszentraler Lage gelegenen Einrichtungen vermieden werden sollen.

1.1 Zu eGE I (Eingeschränktes Gewerbegebiet):

Im Geltungsbereich dieses Planungsgebietes sind im Sinne von § 8 Abs.1 BauNVO nicht "erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Zulässig sind auch die in § 8 Abs.2 BauNVO genannten baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art (§ 8 Abs.2 i.V.m. § 1 Abs.5 u. Abs.9 BauNVO). Abweichend von diesem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben sind zulässig Einzelhandelsbetriebe für Möbel, Baustoffe und Baumaterialien, Auto- und Motorradzubehör, Fahrräder, Teppiche, Fußboden und Gartenbedarf (§ 8 Abs.2 Ziffer 1 i.V.m. § 1 Abs.5 u. Abs.9 BauNVO). Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO) beeinträchtigen Geschlossenheit und Homogenität des Gewerbeareals und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs.6 BauNVO) und sollen daher auch generell nicht zugelassen werden.

- Begründung zum modifizierten Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben aller Art:

  Die Gemeinde Urbach verfügt über 2 historisch gewachsene Versorgungskerne (den Ortskernen der ehemals selbständigen Gemeinden Oberurbach und Unterurbach). Es ist erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde im Geltungsbereich der rechtskräftig ausgewiesenen Sanierungsgebiete eine gezielte Revitalisierung der Ortskerne insbesondere unter Berücksichtigung von Stabilisierung, Stärkung und Ausbau der Versorgungsfunktionen dieser Ortsmitten zu betreiben.

  Dies bedeutet, die gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäftsflächen auf im Rahmen der Sanierung der Ortskerne bereitzustellenden Grundstücken.

Eine städtebauliche Entwicklung mit dieser Zielsetzung hat angesichts der bipolaren Versorgungsstruktur von Urbach und angesichts eines relativ bescheidenen Kaufkraftvolumens zugunsten der Einzelhandelsgruppen von lediglich 45,3 Millione DM nur dann Erfolg, wenn konsequent auf die konkurrierende Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäftsflächen derjenigen Branchen verzichtet wird, welche aufgrund ihrer Versorgerstruktur, ihres Flächenbedarfes und ihres betrieblichen Managements für ortszentrale Standorte prädestiniert sind.

Nachdem die städtebauliche Entwicklung von Urbach gegen einen überdurchschnittlichen Kaufkraftverlust (63 - 64 % der Kaufkraft fließt in angrenzende Räume ab) angehen muß und um auch zukünftig im Ort eine qualitativ ausgewogene Eigenversorgung der Bevölkerung zu garantieren, bedarf es der konzentrierten Ansiedlung der Einzelhandelsgeschäftsflächen in den zentralen Ortslagen und einer gezielten Vermeidung der Zersiedlung in der Fläche oder gar der Lokalisierung von Einzelhandelsgeschäftsflächen im peripheren Bereich. Das im Jahr 1986 von der Gemeinde in Auftrag gegebene Marktgutachten über die Situation von Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk (vergleiche hierzu das als Anlage zum Bebauungsplan beigefügte Gutachten) kommt zu folgender Empfehlung was die zukünftige Entwicklung von Einzelhandelsstandorten angeht:

1. "Im Hinblick auf die künftigen Sanierungsbemühungen der Gemeinde Urbach dürfte der Ausbau einer weiteren Einzelhandelslage im Außenbereich die Investitionsneigung ansiedlungswilliger Betriebe in den Ortskernen beeinträchtigen, da nicht überschaubare Wettbewerbsentwicklungen oder entstehende evtl. höhere Kostenbelastungen in den Ortskernen ein höheres Investitionsrisiko darstellen."

2. "Ein wesentliches Sanierungsziel, nämlich eine ausgewogene Einzelhandelsfunktion in den Ortskernen zu schaffen, würde durch eine weitere Ansiedlung im Außenbereich erheblich erschwert

3. "Bei zunehmendem Wettbewerbsdruck, insbesondere aus dem Außenbereich, würde der innerörtliche Einzelhandel Strukturveränderungen erfahren, die zu einer weiteren Verringerung des Einzelhandelbestandes in den Ortsteilen führen können und letztendlich die innerörtlichen Einzelhandelsfunktion beeinträchtigen."

(Siehe Seite 74/1 der GMA - Marktuntersuchung vom April 1986)

Eine Ausnahme vom Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben erfolgt für Warengruppen, deren Ansiedlung im peripheren Bereich keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die ortszentralen Geschäftslagen erwarten läßt: Möbel, Baustoffe, Baumaterialien, Auto- und Motorradzubehör, Fahrräder, Teppiche, Fußbodenbeläge, Gartenbedarf.

Diese Branchen sind als flächenintensiv zu bezeichnen. Der Warentransport unterliegt speziellen Anforderungen, was gleichzeitig Standortbedingungen nach sich zieht, die im ortszentralen Bereich nicht erfüllt werden können. Warenpräsentation und Warentransport würden möglicherweise im klein- parzellierten Grundstücksgefüge und der verkehrstechnisch beengten Situation im ortszentralen Bereich zu Nutzungskonflikten führen. Eine Konkurrenz zu den im zentralörtlichen Bereich zu konzentrierenden Einzelhandelsbranchen wird nicht erwartet.

Zur Untermauerung der dargelegten städtebaulichen Entwicklungsziele für die Ortskernbereiche von Urbach-Süd und Urbach-Nord wird darauf verwiesen, daß derzeit für beide Ortskernbereiche die Bereitstellung von Einzelhandelsgeschäften mit mindestens 500 qm Verkaufsfläche erfolgt. Im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes sollen die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung weiterer Geschäftsfläche geschaffen werden.

Der Ausschluß von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgt, um das Planquartier konzentriert einer gewerblichen Nutzung, allerdings von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zuzuführen. Angesichts der nur sparsam verfügbaren Flächen auf Markung Urbach erscheint eine Durchmischung der Flächen für gewerbefremde Aktivitäten nicht wünschenswert.

1.2 Zu eGE II (Eingeschränktes Gewerbegebiet), § 8 BauNVO:

In diesem Teilbereich des Plangebietes sind nur "nicht wesentlich störende Betriebe" (§ 1 Abs.4 BauNVO) zulässig. Der Emissionscharakter entspricht dem eines Mischgebietes. Die Limitierung auf "nicht wesentlich störende Betriebe" begründet sich aus der Verflechtung zu angrenzenden Mischgebietsflächen bzw. auch in der Nähe gelegenen Quartieren, die der Charakteristik nach ein allgemeines Wohngebiet darstellen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Vorbeugung gegen belästigende Emissionen erfolgt diese Einschränkung der gewerblichen Nutzung.

Was den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben aller Art und die hiervon getroffene Ausnahmeregelung angeht, wird auf Ziffer 1.1 verwiesen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig, wobei darauf hingewiesen wird, daß jegliche Wohnnutzung, die betriebsfremd oder zur Vermietung von Wohnraum an nicht privilegierte Personen erfolgt, nicht zulässig ist.

Die Schaffung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird für nicht zulässig erklärt. Hierbei wird ebenfalls auf die Begründung zu Ziffer 1.1 verwiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 a BauNVO):

Entsprechend den Planeinschrieben soll festgesetzt werden für den Gesamtbereich GRZ 0,7, für den Bereich eGe 1 (westlicher Teil) GFZ 1,6 und für den Bereich eGe 2 (östlicher Teil) GFZ 1,4. Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GFZ und GRZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Flächen eingeschränkt sein können.

Die Zahl der Vollgeschoße ist im Bereich von eGe 1 sowie auf dem Plan bezeichneten Teilbereich von eGe 2 auf 3 Geschoße, im Bereich eGe 2, der jeweils unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzt, auf 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze festgelegt. Die gegenüber den Obergrenzen der BauNVO bewußt reduzierte Geschoßflächenzahl erlaubt hier allerdings keine flächenhafte Ausnutzung des 3. Obergeschoßes.
Die Begrenzung auf 2 Vollgeschoße wurde im Hinblick auf die nachbarschützende Wirkung für die im Gebiet vorhandene Wohnbebauung festgesetzt.

3. Bauweise:

Im Bereich eGe 1 ist offene Bauweise (max. 50 m Gebäudelänge) vorgesehen. Im Bereich eGe 2 ist als abweichende Bauweise offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO beabsichtigt, jedoch ohne Längenbeschränkung.

...

4. Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhen sind gemessen von der Straßenachse in Grundstücksmitte gemessen, festgesetzt, sie sollen bei Z = 2 8,0 m bis Attika bei Flachdächern bzw. bei Traufe bei geneigten Dächern und 11,0 m bis zum First bei geneigten Dächern nicht übersteigen, bei Z = 3 ist eine Gesamthöhe von 12,0 m festgesetzt. Ausgenommen sind technische Aufbauten und Kamine.
Die bisherige Gebäudehöhe im Gesamtgebiet 12,0 m, angesichts der nahen Lage zum Ortsrand soll hier die Höhenlage geringfügig reduziert werden.

5. Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen dürfen die Baugrenzen bis max. 2,0 m überschreiten.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen:

- Im Bereich der Einmündungen und der Kurven sind Sichtfelder zur Freihaltung von jeglicher Sichtbehinderung, Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung festgesetzt.

7. Anschlußbeschränkung Ein- und Ausfahrverbote:

Ein Verkehrsanschluß ist entlang der Schorndorfer Straße und im Teilbereich des Neumühleweges zwischen Schorndorfer Straße und Einmündung der Erschließungsstraße nicht zulässig, außerdem sind im Bereich der Erschließungsstr. entsprechend Planeinschrieb in den Kurvenbereichen Verkehrsanschlüsse der Grundstücke ebenfalls nicht zugelassen.

8. Flächen für Beseitigung von Abwasser:

Im südwestlichen Bereich der Planungsfläche ist eine Fläche zur Errichtung eines Regenüberlaufbeckens vorgesehen.

9. Öffentliche Grünfläche:

Der Planbereich greift im östlichen Bereich geringfügig auf eine Teilfläche östlich des Urbachs über, dort soll entsprechend dem angrenzenden Bebauungsplan Grünfläche - Fläche für Sportplatz und Gemeindehalle ausgewiesen werden.

10. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen:

Auf den Leitungsrecht belasteten Flächen ist die Einlegung von Wasser- und Abwasserleitungen zugunsten der Gemeinde Urbach sowie die Einlegung von elektr. Leitungen zugunsten der Neckarwerke vorgesehen (siehe auch Ziffer 1.VII - Versorgungseinrichtungen).

11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Im Planbereich sind zwei Pflanzgebote vorgesehen:

Pflanzgebot 1 - An dem im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten Pflanzung standortgerechter großkroniger Laubbäume als Straßenbegleitgrün im Sinne einer Baumreihe entlang von Geh- und Radweg bzw. entlang des Neumühleweges.

z.B.: Ahorn-Arten, Linden-Arten, Erle.

Pflanzgebot 2 - Die mit Pflanzgebot belegte Fläche ist mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen als Wildgehölze in unregelmäßiger Anordnung zu versehen. Hier handelt es sich um einen ca. 5,0 m breiten Pflanzstreifen entlang der Schorndorfer Straße zur Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der Ortseinfahrt von Urbach-Süd.

z.B.: Feldahorn, Vogelbeere, Hartriegel, Schlehen, Heckenrose.

12. Herstellen von Verkehrs- und Wegflächen:

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen festgesetzt. Die Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden, zur Herstellung von Randeinfassungen sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) zu dulden.

13. Grünflächen:

Die ausgewiesenen Grünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen.

14. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 73 Abs. 6 LBO):

Es ist vorgesehen, Werbeanlagen im Abstand bis zu 15,0 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße nicht zuzulassen. Als Farbgebung und äußere Gestaltung sollen stark glänzende und reflektierende Materialien unzulässig sein. Bezüglich der Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

...

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind pro Grundstück mindestens zwei großkronige Laubbäume zu pflanzen unter Beachtung der freizuhaltenden Sichtfelder.

15. Im Textteil des Bebauungsplanes sind weiterhin folgende Hinweise vorgesehen:

- **Zulassung von der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen auch wenn im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind.**

- **In den zur Genehmigung vorzulegenden Bauanträgen sind Außenanlagen (Erschließungsflächen,** Stellplatzflächen, gärtnerische Gestaltung) **mit** darzustellen.

- **Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren anhand von anerkannten Geländeschnitten festzusetzen.**

16. Flächen von Aufschüttungen und Abgrabungen:

In dem im Lageplan bezeichneten Bereich des Planungsgebietes sind Aufschüttungen vorgesehen.
In den als Anlage zum Bebauungsplan dargestellten Schnitten II - VII ist neben der Eintragung der Höhen der projektierten Erschließungsstraßen auch die derzeitige und die künftige Geländehöhe im Planungsgebiet aufgenommen.
Die projektierten Auffüllungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und in der durch Lageplan und Schnitte bezeichneten Form durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgedeckt.

IX. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes:

Die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen sind zum wesentlichen Teil in Gemeindebesitz. Mit allen weiteren betroffenen Grundstückseigentümern ist im Rahmen der Umlegungsverhandlungen Einigung sowohl bezüglich der inneren Erschließung als auch der künftigen Grundstückszuschnitte erreicht. Die Bebauungsplanänderung soll im Laufe des Jahres 1987 noch zum Abschluß gebracht werden. Die im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Straße, Kanal und Wasser) werden von der Gemeinde abgewickelt und der hierbei entstehende Aufwand teilweise über satzungsgemäße Beiträge den Grundstückseigentümern verrechnet.

Nach Abschluß der Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie des Straßenbaues sind die im Bebauungsplan und Schnitt dargestellten Auffüllungen der Bauflächen vorgesehen.

X. Kosten und Finanzierung der Durchführung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8 Satz 4 BBauG):

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind im Haushalt 1988 der Gemeinde und im Investitionsprogramm der Gemeinde für das Jahr 1988 eingestellt. Die Planungen zur Erschließung sind zur Zeit im Gange. Die Erschließung der Maßnahme soll nach Genehmigung des Bebauungsplanes im Frühjahr 1988 in Angriff genommen werden.

Nach überschlägigen Berechnungen sind folgende Kosten zu erwarten und im Rahmen des Haushaltes finanziert:

Verkehrsflächen (Gewerbegebiet Mitte und Ausbau Neumühleweg)	ca.	950.000,-- DM
Kanalleitung	ca.	570.000,-- DM
Wasserleitung	ca.	160.000,-- DM
Gesamt	ca.	1.680.000,-- DM

Urbach, 30. Juni 1987/5.10.1987

- Fuchs -
Bürgermeister

Anlage: Standortgutachten für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung vom April 1986