Gemeinde Urbach

Gemeinde URBACH

ARP Architekten Partnerschaft Stuttgart

Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

Nr. 136 „Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße“

Textteil

Stand 30.05.2017/ 27.07.2017/ 21.11.2017

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Verfahren gemäß § 13a BauGB	27.09.2016
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Urbacher Mitteilungsblatt vom	29.09.2016
3. Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.05.2017
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	12.06.2017
5. Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Urbacher Mitteilungsblatt vom	08.06.2017
6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom	12.06.2017 bis 17.07.2017
7. Erneuerter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	08.08.2017
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Urbacher Mitteilungsblatt vom	10.08.2017
9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom	11.08.2017
10. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom	18.08.2017 bis 18.09.2017
11. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	21.11.2017
12. 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 30.05.2017/ 27.07.2017/ 21.11.2017
- Textteil vom 30.05.2017/ 27.07.2017/ 21.11.2017

Dem Bebauungsplan beigefügt wird
- die Begründung vom 30.05.2017/ 27.07.2017/ 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 Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordung (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 Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 30.05.2017/ 27.07.2017/ 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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

C 1.2 WB – Besonderes Wohngebiet (§ 4 a i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- 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 3
Im Gebiet 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 0,8 zulässig

WA 4, WA 5 und WB
In den Gebieten WA 4, WA 5 und WB ist beim Bau von Tiefgaragen eine Erhöhung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, wenn die Tiefgaragen außerhalb der mit Gebäude überbauten Fläche eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm aufweisen (siehe D 2.2).

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 festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe Ziffer C 10.) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GBH) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung (z.B. Solarkollektoren) um max. 1,75 m überschritten werden (siehe D.1.2).

Traufhöhe (TH)
Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe Ziffer C 10.) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe (FH)
Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe Ziffer C 10.) 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.

E/D offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

a_1 (E/D) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,00 m zulässig.

a_2 (o) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Gebäude in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 28,00 m zulässig.

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 6,00 m sowie mit Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer maximalen Breite von 6,00 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 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Mit Carports ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 0,50 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.

C 4.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

C 4.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig (siehe D 2.2). Zum Rand von öffentlichen Grünflächen (öGr) ist mit Tiefgaragen ein Abstand von mindestens 1,00 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.

Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter (siehe D 2.5), wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,50 m einhalten. Vom Rand der geplanten öffentlichen Grünflächen ist mit Nebenanlagen ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

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 Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen sowie für in Gebäude integrierte Garagen entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Im in der Planzeichnung mit -TG- gekennzeichneten Bereich ist pro Grundstück jeweils eine Tiefgaragenzufahrt mit einer maximalen Breite von 4,50 m zulässig. Zufahrten für oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind hier unzulässig.

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

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

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

C 7.1 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 7.2 Maßnahmen für den Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

Konfliktvermeidende Maßnahmen

Maßnahme 1 (M1) - Baufeldfreimachung

Die Rodungen von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind außerhalb der Vogel- und Fledermausbrutzeit der potentiell vorkommenden Arten, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./ 29. Februar, durchzuführen.

Sollten Abbruch- oder Rodungsarbeiten erfolgen, sind in jedem Fall die Gebäude oder Bäume auf Vorkommen von geschützten Tierarten vor Beginn der Eingriffe durch qualifizierte Fachgutachter zu untersuchen.

Der Bauvorlage ist die fachgutachterliche Untersuchung bezüglich des Artenschutzes beizulegen. Ohne die entsprechende Untersuchung gilt die Bauvorlage als unvollständig.

Maßnahme 2 (M2) - Ersatzpflanzungen

Für den Verlust von artenschutzrelevanten Bäumen sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. Ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) sind je abgängigem Baum zwei Laub-/ Obstbäume auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Arten entsprechend Pflanzenliste zu verwenden (siehe Ziffer E 6.). Die Pflanzgebote zur Begrünung der Baugrundstücke (siehe Ziffer C 9.4) werden hierbei angerechnet.

Hinweis:
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Neubau) zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros Quetz vom April 2017 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

C 8. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Mit Rechten zu belastende Flächen entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

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

- **GR1/ FR1/ LR1:** Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
  Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücke 1021 und 1021/1.
- **GR2/ FR2/ LR2:** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücke 1022/1, 1022/2 und 1022/3.
- **LR3:** Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Urbach.
- **GR3:** Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

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

C 9.1 Pflanzbindung von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (siehe Ziffer E 6.).
Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind hierbei 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 9.4 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind bei einer Neubebauung ab einer Grundstücksfläche von 500 m^2 mindestens ein Laub-/ Obstbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Arten entsprechend Pflanzenliste zu verwenden (siehe Ziffer E 6.). Bestandsbäume werden angerechnet.

C 10. Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

<u>Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsflächen</u>
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 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). Die für die Höhenfestsetzung maßgebende öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

<u>Von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegende Gebäude</u>
Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird festgelegt als die maximale Höhe des Rohfußbodens über Normal Null (NN).

C 11. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz für das Bebauungsplanverfahren „Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße“ werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (M1 und M2) und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (M3) als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt.

Maßnahme 3 (M3) - Nisthilfen

Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse außerhalb des Geltungsbereichs (Bereich Auerbachhalle).

Vorgezogene Maßnahmen, das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen im Plangebiet erfolgt sein muss.

Anbringung von insgesamt 10 Nistkästen:

- 5 Sperlingshäuser (Mehrfach-Nistkästen)
- 5 Nistkästen mit unterschiedlichen Einflugöffnungen (für Vögel und Fledermäuse)

Diese sind an geeigneten Bestandsbäumen (5 Nistkästen mit unterschiedlichen Einflugöffnungen) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Bereich der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden, gemeindeeigenen Parkplatzfläche der Auerbachhalle (Flst. 818) bzw. am Gebäude der Auerbachhalle (Flst. 828, 5 Sperlingshäuser) anzubringen.

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 im Gebiet WA 4 ist das oberste Geschoss an allen Seiten um mindestens 0,25 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Treppenhäuser. Das oberste Geschoss ist in Farbe und/ oder Materialität optisch vom darunterliegenden Geschoss abzusetzen.

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 Rot- und Brauntönen oder anthrazitfarben zulässig. Solarkollektoren sind hiervon ausgenommen.

D 1.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten
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 1,75 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 1,75 m überragen. 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 zu begrünen. Die Flächen sind 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.
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.
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. Diese sind flächendeckend zu begrünen.

D 2.4 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 1,20 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 Doppelhäusern 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 Einfriedigungen unzulässig.

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 Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen auf den Flurstücken 56/1 und 1021 vor. Die Flächen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens genauer zu untersuchen.
Vor Erteilung einer Baufreigabe ist durch geeignete Untersuchungen zu klären in wie weit bei Tiefbauarbeiten von Untergrundverunreinigungen auszugehen ist. Der Untersuchungsumfang ist 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. Das Plangebiet berührt im Verlauf von Schießgasse, Am Rathaus und Konrad-Hornschuch-Straße den archäologischen Relevanzbereich mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Unterurbach (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 1M).

Innerhalb des Geltungsraums sind grundsätzlich Bodenurkunden, Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG zu erwarten, die Auskunft über die ältere Besiedlungsgeschichte und Sachkultur des wohl in der jüngeren Ausbauzeit entstandenen Ortes geben können.

Nach den vorhandenen archivalischen Quellen ist Unterurbach erst ab 1386 gesichert von Oberurbach zu trennen. Die Dokumentation archäologischer Aufschlüsse heimatgeschichtlicher Bedeutung steht daher in öffentlichem Interesse.
Nach Prüfung können aufgrund der im Gebiet bereits flächig vorhandenen modernen Neubauten und Verkehrsflächen denkmalfachliche Bedenken zwar zurückgestellt werden, jedoch sind auch weiterhin archäologische Funde und Befunde der örtlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG im Zuge von Bodeneingriffen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Für geplante Baumaßnahmen im Geltungsraum, insbesondere jedoch für jene innerhalb ausgewiesener archäologischer Verdachtsgebiete wird daher ausdrücklich auf die zu beachtenden Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-schichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem

Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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. Hochwasserschutz/ Grundwasserschutz

Hochwasserschutz

Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird der Planbereich bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) des Urbachs teilweise überschwemmt. Daher wird empfohlen die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu beachten.

Die Broschüre „Hochwasservorsorge in Baden-Württemberg – Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ ist im Internet abrufbar unter
https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/2_Presse_und_Service/Publikationen/Umwelt/Hochwasser-Broschuere_1_.pdf

Grundwasserschutz

Die Festlegung der EFH sollte so erfolgen, dass bei üblichen Eingriffstiefen von bis zu 3 m nicht in das Grundwasser eingegriffen wird und keine Grundwasserhaltung erforderlich wird. Es wird daher dem Bauherr empfohlen eine Baugrunderkundung durchzuführen.

Das Flurstück 1021 ist bei Abriss auf eine Brunnenanlage zu untersuchen. Sofern eine solche vorhanden ist, ist vor dem Abriss ein Verschließungskonzept für den Brunnen dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz vorzulegen.

E 6. 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:

Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
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 30.05.2017/ 27.07.2017/ 21.11.2017

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

Dipl. Ing. R. Schneider/ A. Janecky, M. Eng.