



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1-11 BauNVO)

eGE Eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(6) und § 74 (1) LBO)

0,8 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8

TH Traufhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)

FH Firsthöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)

FD, PD, SD Flachdach, Pultdach, Satteldach

DN zulässige Dachneigung

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung

Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen der EFH

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Pflanzgebot 2 (gem. Textteil): Anpflanzung und Pflege von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen gem. Pflanzliste 1 auf Privatgrundstücken von Gewerbe- und Mischgebietsflächen, je angefangene 20 m Straßentransit ist mind. ein Baum zu pflanzen. (Baumstandort kann entlang der Straßentransit verschoben werden.)

Pflanzgebot 3 (gem. Textteil): Pflanzung und Pflege von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen gem. Pflanzliste 1, es müssen pro angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden, der Standort kann frei gewählt werden, jedoch nicht in der Fläche eines anderen Pflanzgebietes.

Pflanzgebot 4 (gem. Textteil): Pflanzung und Pflege von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen gem. Pflanzliste 1.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Überflutungsfläche bei HQ 100 (digitalisiert)

Abgrenzung Gewässerrandstreifen

Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudeausrichtung

offene Bauweise

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhenangaben in Metern ü. NN)

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. 9 (3) BauGB) Aufteilung unverbindlich

Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 290). Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Aufhebungen: Die bisher im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 175 „Gewerbegebiet Auerbachhütte“ werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Bebauungsplan Nr. 225 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“

- A Planungsrechtliche Festsetzungen §9 (1) u. (2) BauGB + BauNVO**
- A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- A.1.1 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 m² 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 m²) und alle Einzelhandelsbetriebe, die ein anderes als das oben für zulässig erklärte Sortiment führen.
- A.1.2 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.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 - 21 BauNVO)**
- Entsprechend dem Einschrieb 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)**
- Aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellte Stellplätze und Zufahrten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- A.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB + § 22 BauNVO)**
- Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO
- A.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Bebauungsplan eingezeichneten 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 m² 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 m² 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 Pflanzgebietsflächen nicht zulässig. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- A.9 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. 8 m im eGE.
 - Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) von z.B. 12 m im eGE.

- A.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Auf die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros W & W Bauphysik, Schwaikheim vom 27.04.1999 mit Ergänzung vom 13.07.1999, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 167 „Südlich des Seebrunnens“ wird hingewiesen. Diese ist analog anwendbar.
- Innerhalb 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 sollen die Schlafräume (auch Kinderzimmer) abgewandt von der jeweiligen Fassade orientiert werden. Ist dies planerisch nicht umsetzbar, müssen Außenwände und Fenster einschließlich Zwangsbeflügelung 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.11 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 2:** Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen großkronigen Laubbäumen gem. Pflanzliste 1 als Straßenbaum auf den Privatgrundstücken der Gewerbe- und Mischgebiete. Dabei ist im Straßenbereich jedes Grundstück (6 m breiter Streifen entlang der Straßentransit) je angefangene 20 m Straßentransit 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 Laubbäum gem. Pflanzliste 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. Pflanzliste 1.
- A.12 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 Geländeabfaltungen sind entweder zu böschsen oder durch Mauern innerhalb der Grundstücke abzufangen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur entsprechend der Nr. C.6.1. der Örtlichen Bauvorschrift zulässig.
- A.13 Nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiete**
- Nach dem letzten Bearbeitungsstand der Hochwassergefahrenkarten beim Regierungspräsidium Stuttgart wird der Vorhabensbereich bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt. Somit sind für Baumaßnahmen im Bebauungsplanbereich die nachfolgenden Regelungen zu beachten und im Bebauungsplan festzuschreiben: Nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG bedürfen Anlagen im Überschwemmungsgebiet einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind
1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehenden Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
 2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird,
 3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 4. das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird
- oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Zuständige Behörde für die Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG ist gemäß § 65 Abs. 3 Satz 1 WG die Gemeinde, die gemäß § 82 Abs. 6 WG der Weisung der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreises unterliegt. Sofern nach § 84 Abs. 2 WG gleichzeitig eine baurechtliche Entscheidung für das Bauvorhaben erteilt wird, entscheidet die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde über die wasserrechtliche Genehmigung. Die Gemeinde unterliegt der Weisung der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreises. Das Überschwemmungsgebiet ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.

- C Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)**
- C.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
- C.1.1 Dachgestaltung**
- Dachform:** Hauptgebäude entsprechend Planeinschrieb mit Satteldach, Pultdach oder extensiv begrüntem Flachdach.
- Dachneigung:** Hauptgebäude nach Planeinschrieb.
- Dachdeckung:** Stark reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig. 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 Gemeindegatsatzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten rechtsverbindlich seit 24.06.1999.
- Trauf- und Organgverkleidungen** dürfen nicht höher als 35 cm ausgeführt werden.
- C.1.2 Farbgebung und äußere Gestaltung**
- Stark reflektierende Materialien und Farben** (außer für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie-sind nicht zulässig:
- 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 m² | 1,0 Stellplatz / Wohnung |
| b) zwischen 50 und 120 m² | 1,5 Stellplätze/Wohnung |
| c) bei mehr als 120 m² 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 antiker Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.
- C.4 Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikations-technik sind nicht zulässig.
- C.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 u. § 9 (1) LBO)**
- C.5.1 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 Wiederaufbau 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.5.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind tote Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. An Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ohne Schrammbord ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten, entlang des 3,50 m breiten Bereichs des Seebrunnenswegs beträgt der Mindestabstand zur Verkehrsfläche 0,30 m. Metallgitterzäune sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder in davor liegende naturnahe Hecken oder Strauchpflanzungen einzubinden. Auf die erforderlichen Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.
- C.5.3 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.5.4 Straßenbeleuchtungsanlagen**
- Straßenbeleuchtungsanlagen sind auf den privaten Grundstücksflächen unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum zu dulden.
- C.5.5 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 m³/1.000 m² Dach- und Hoffläche zur Schaffung eines zeitverzögerten Abflusses in der Vorfluter zur Vermeidung von Abflussspitzen wird empfohlen.

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Urbach
Gemarkung: Unterurbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan Nr. 225 Gewerbegebiet Raiffeisenstraße

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Plüderhausen, den 13.12.2016

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- | | | |
|---|-----|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) | am | 18.10.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) | am | 20.10.2016 |
| Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) | am | 18.10.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | am | 20.10.2016 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | vom | 28.10.2016 bis 28.11.2016 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) | am | 13.12.2016 |
- Ausgefertigt: Urbach, den

Hetzinger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB)

am 15.12.2016

Zur Beurkundung:

Hetzinger, Bürgermeister

- 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 Schutz 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 „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) 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.5.3** Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N / cm²) ausgeführt werden.
- D.5.4** Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuscheiden sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wieder Erwarteten 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 Ordnungswidrigkeiten**
- Gemäß § 75 (3) 2 u. (4) LBO können Verstöße gegen Bebauungsplanfestsetzungen mit einer Geldbuße geahndet werden.