

Datum, Stempel und Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs

GEMEINDE URBACH GEMARKUNG UNTERURBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 174 "URBACHER MITTE, DIENSTLEISTUNGSBEREICH"

ENTWURF ZEICHNERISCHER TEIL

M 1 : 500

Gefertigt am 28.2.2006:

ars

HERRMANN UND HORNUNG GMBH
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
GABLENBERGER HAUPTSTR. 77, 70186 STUTTGART-OST
TELEFON: 0711-487500, FAX: 0711-487708

Ausgefertigt: 29. März 2006 / 04. Mai 2006

Urbach, den

Der Bürgermeister


.....
Hetzinger



Genehmigt
gem. Erlass des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 28. 04. 2006

gez. Bernd Friedrich
beurkundet Rapp



GEMEINDE URBACH, Rems-Murr-Kreis

BEBAUUNGSPLAN Nr. 174

„URBACHER MITTE, DIENSTLEISTUNGSBEREICH“

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit § 244 (2) (Überleitungsvorschrift). Dieses Bebauungsplanverfahren wird nach BauGB 98/01 durchgeführt.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771).
5. Die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

1. **Zeichnerischer Planteil** mit Legende und Hinweisen
2. **Textliche Festsetzungen** gemäß § 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO und **Satzung über örtliche Bauvorschriften** gemäß § 74 (1) 1 LBO
3. **Weitere Bestandteile** siehe unter **Hinweise Punkt 8**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – Rechtsverbindliche Fassung

(§ 9 (1,2,3) BauGB und BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB und Bau NVO)
 - 1.1 Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5, 6, 9) BauNVO
 - 1.1.1 Zulässig sind die in § 7 (2, 3) BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen: Vergnügungsstätten und Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, sind nicht zulässig.
 - 1.1.2 Ausnahmen nach § 7 (3) BauNVO (Wohnungen):
Ausnahmsweise sind Wohnungen, die nicht unter BauNVO § 7 (2) Nr. 6 und 7 fallen, zulässig.
 - 1.2 Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11(2) + (3) 1 BauNVO. Zulässig sind großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und branchenübliche Randsortimente.
Folgende Höchstwerte sind max. zulässig und dürfen nicht überschritten werden:
 - Verkaufsfläche Supermarkt (ohne Getränke) VK max = 1100 m²
 - Verkaufsfläche integrierter Getränkemarkt VK max = 400 m²
 - Verkaufsfläche Discountmarkt VK max = 900 m²

- 1.2.1. Verkaufsfläche im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzung ist die gesamte von Kunden zugängliche Innen- und Außenverkaufsfläche mit Ausnahme der Kundensozialräume.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ:
(§19 BauNVO)
siehe Planeintrag.

- 2.1.1 Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten (§19 (4) BauNVO):
Im Sondergebiet kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten überschritten werden bis zur einer Grundflächenzahl von 0,95 (§19 (4), Satz 3 BauNVO)

- 2.2 Geschossflächenzahl GFZ:
(§ 20 BauNVO)
siehe Planeintrag.

- 2.3. Zahl der Vollgeschosse:
(§ 16 (2) 3 i. V. m. § 20(1) BauNVO)
Es wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Maximalwert festgesetzt, siehe Planeintrag.

- 2.4 Höhe baulicher Anlagen:
(§ 18 BauNVO)

- 2.4.1 Es wird eine maximale Wandhöhe (WH max) festgesetzt (siehe Planeintrag).
Die maximale Wandhöhe ist zu messen zwischen der Bezugshöhe (BH) der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bzw. bei Flachdächern der Oberkante der Attika.

- 2.4.2 Im Bereich Z=II des Sondergebietes (SO) ist die maximale Wandhöhe zugleich gemäß § 16 (4) 1 BauNVO als Mindestmaß zwingend herzustellen. Abweichungen von maximal 50 cm nach oben und unten sind zugelassen.
Auf die Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO wird verwiesen.

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

offene, geschlossene oder abweichende Bauweise, siehe Planeintrag.

- 3.1. abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO:
Das Gebäude ist innerhalb des Baufensters als einseitiger Grenzbau zu errichten. Für alle anderen Gebäudeseiten gelten die Regelungen für die offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Planteil durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO oder Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO festgelegt.

- 4.1 An der Baulinie in MK 1 und SO sind ausnahmsweise Rücksprünge in den Erdgeschossen bis zu 2,00 m Tiefe zulässig. Rücksprünge in den Obergeschossen sind nicht zulässig.

- 5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB)
- 5.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind ausschließlich auf den im zeichnerischen Teil hierfür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Ausnahme: Im Bereich von MK 1, MK 3 und MK 6 ist die Unterbauung durch eine Tiefgarage überall innerhalb des Baugrundstücks zulässig.
- 5.2 Im Sondergebiet (SO) darf die Anlieferung von Waren durch LKW und größere Lieferfahrzeuge ausschließlich in dem als „Anlieferung“ gekennzeichneten Bereich erfolgen.
- 5.3 Gestaltung von befestigten Flächen gemäß § 9 (1) 4 und 11 BauGB:
Die Flächen von Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster, wassergebundene Beläge o. ä.) auszuführen.
- 6. Verkehrsflächen:**
(§ 9 (1) 11 BauGB)
- Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- 7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:**
(§ 9 (1) 26 BauGB)
- Zur Herstellung der Straßen, Wege und Plätze, sind entlang und innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen notwendige Stützbauwerke bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden. Ebenso ist die Herstellung von Böschungen und Abgrabungen bis zu einer Breite von 2,00 m zu dulden.
- 8. Flächen und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§9 (1) 20 BauGB)
- Die Maßnahmen und Pflanzmaterial zur Umsetzung der folgenden Festsetzungen werden im Grünordnungsplan ausführlich beschrieben.
- 8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BauGB)
- 8.1.1 An den mit "Pflanzgebot für Bäume" bezeichneten Standorten sind standortgerechte, heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
Folgende Baumarten können wahlweise gepflanzt werden:
- Carpinus betulus, Hainbuche
 - Quercus robur, Stieleiche
 - Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- 8.1.2 Die mit "Pfg" bezeichneten Flächen sind folgendermaßen zu begrünen:
- Die Zwischenbereiche der Parkplätze ist mit Carpinus betulus, Hainbuche in Heckenform, so zu begrünen, dass eine Gliederung der Parkplatzstandfläche gewährleistet ist. Die Pflanzhöhe darf 1,00 m nicht übersteigen.
 - Die Restflächen im Parkplatzbereich sind dauerhaft mit standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Eine Liste der möglichen Pflanzarten ist dem Grünordnungsplan „Urbacher Mitte. Dienstleistungsbereich“ des Büro Hannes Schreiner unter Punkt 2.4.1 zu entnehmen.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

- 9.1 Der Anlieferbereich des „SO Einzelhandelsbetriebe“ ist einzuhausen, bzw. in das Gebäude zu integrieren. Der eingehauste Anlieferbereich ist schallabsorbierend auszukleiden. Die Einfahrt in den eingehausten Anlieferbereich darf nur an der nordöstlichen Gebäudeecke erfolgen. Die Zu- und Abfahrt zum Anlieferbereich ist nur über die Straße „E“ und weiter über die Friedhofstraße zulässig. Zu- und Abfahrten von Anlieferfahrzeugen über die Straße „D“ des angrenzenden Bebauungsplans „Urbacher Mitte, Bereich Wohnen“ und über die Grünlandstraße sind nicht zulässig.

Lieferverkehr zwischen 20 Uhr abends und 6 Uhr morgens ist nicht zulässig. In der Ruhezeit zwischen 6 Uhr und 7 Uhr morgens ist max. eine Anlieferung durch 2 LKW und 1 Kleinlaster (Sprinter) zulässig.

Hinweis:

Die an der nordwestlichen Grundstücksgrenze innerhalb der Bandierung gelegenen Stellplätze des SO Einzelhandelsbetriebe (11 Stellplätze) dürfen ausschließlich als Mitarbeiterstellplätze genutzt werden. Dies ist privatrechtlich im Grundstückskaufvertrag zwischen der Gemeinde Urbach und dem Erwerber des entsprechenden Grundstücks zu fixieren.

- 9.2 Es ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb der Geschäftsflächen, insbesondere des „SO Einzelhandelsbetriebe“, die Orientierungswerte der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) nicht überschritten werden. Dies gilt insbesondere für die Anlieferung des „SO Einzelhandelsbetriebe“ im Hinblick auf die benachbarten Wohngebiete.

- 9.3 In MK 1 – MK 6 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte durch Verkehrslärm aus Schorndorfer-, Mühl- und Hauptstraße überschritten. Je nach Lage und Gebäudestellung sind für verschiedene Hausseiten unterschiedliche Lärmpegelbereiche anzusetzen. Die Vorgaben der Schallimmissionsuntersuchung des Büros W + W Bauphysik vom 10.05.2005 sind zu beachten.

Schlafräume sollten nach Möglichkeit auf die von der Straße abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein. In Schlafräumen von Wohngebäuden im Lärmpegelbereich III, IV und V sollten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Zusätzlich wird empfohlen, die Schlafräume im Lärmpegelbereich II, die nur über Fenster zu den Straßen gelüftet werden können, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

- 9.4 Die in den Ziffern 9.1 bis 9.3 festgesetzten technischen Maßnahmen zur Realisierung eines aktiven Lärmschutzes sind vom jeweiligen Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungs- und Kennnisgabeverfahrens nachzuweisen. Dabei sind die zum Zeitpunkt des Nachweises geltenden Fassungen der angesprochenen Regelungen (TA Lärm / DIN – Vorschriften) zugrunde zu legen.

10. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 und § 9 (6) BauGB)

- 10.1 Die wie nachstehend bezeichneten Flächen sind wie folgt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet und müssen von Überbauung freigehalten werden. Die Leitungstrassen müssen für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zugänglich sein. Die Leitungen dürfen nicht durch Geländeänderung gefährdet werden. Grund- und Stützmauern sind so anzuordnen, dass sie die Leitungen nicht nachteilig beeinflussen können und beim Freilegen der Leitungen in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Das Leitungsrecht Nr 2 ist zusätzlich von Bäumen freizuhalten.

lr 1	=	Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
lr 2	=	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen
fr 1	=	Geh-, und Fahrrecht zugunsten MK 3
fr 2	=	Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen
fr 3	=	Geh-, und Fahrrecht zugunsten MK 5

10.2 Ausnahmsweise ist im SO eine Überbauung des mit lr 1 bezeichneten Leitungsrechts zulässig. In diesem Bereich befindet sich ein bestehender Abwassersammelkanal. Voraussetzung für die Überbauung ist, daß eine vorherige technische Abstimmung mit der Gemeinde über Art und Ausführung der Überbauung erfolgt.

11. Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten.
(§ 9 (5) 1 BauGB)

11.1 Die Kerngebiete MK 2, 3, 4 – 6 liegen im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Für diesen Bereich gilt § 80 WG, da es sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet handelt. Hier ist die VAwS (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe) anzuwenden (§ 80 III WG).

Gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere durch Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung durch Treibgut müssen gesichert sein (§10 (4) VAwS):

1. Anlagen in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die keine oder geringere als gegen fünfzigjährige Hochwasserereignisse erforderliche Schutzmaßnahmen bestehen.
2. Anlagen der Gefährdungsstufe B,C und D nach § 6 Abs. 3 in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die Schutzeinrichtungen gegen ein fünfzigjähriges bis zu einem geringer als hundertjährlichem Hochwasserereignis bestehen, im Falle der Neuerrichtung oder der wesentlichen Veränderung.
3. Anlagen der Gefährdungsstufe D in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die Schutzeinrichtungen gegen ein mindestens hundertjährliches Hochwasserereignis bestehen, im Falle der Neuerrichtung.

Der Betreiber kann die Anforderungen auch dadurch erfüllen, dass er geeignete technische, organisatorische oder bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz seines Gebäudes, seines Betriebs oder Betriebsgeländes durchführt. Die Maßnahmen sind in einem schriftlichen Konzept darzustellen, das auch Angaben über den Zeitraum der Umsetzung der Maßnahmen enthalten soll.

11.2 Bei größeren Hochwasserereignissen (ab etwa HQ 20) ist eine Überflutung des Plangebiets zu erwarten. Es ist daher eine Hochwasservorsorge zu treffen. Diese umfasst die Bauvorsorge durch eine angepasste Bauweise und eine auf Hochwasser ausgerichtete Anlagenausstattung einschließlich entsprechender Nutzung gefährdeter Gebäudeteile, die Verhaltensvorsorge durch planvolles Handeln vor und während des Hochwassers und die Risikovorsorge in Form von Versicherungen und eigenen Rücklagen.

11.3 In den gekennzeichneten Bereichen (MK 3 und MK 4) müssen mindestens gem. § 80 WG folgende zusätzliche Maßnahmen zur Hochwasservorsorge getroffen werden:
Hochwasserresistente Bauausführung bis mind. 20 cm über die Höhe des errechneten, jeweiligen Hochwasserspiegels HQ 100, insbesondere durch wasserdichte Keller, Verzicht auf tief gelegene Gebäudeöffnungen, etc.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - Rechtsverbindliche Fassung

(§ 74 LBO)

§ 1 Gestaltung der Dachflächen (§ 74 (1) 1 LBO)

- (1) Dachneigung siehe Planeintragung
- (2) Dachdeckung bei Flachdächern:
Flache oder flachgeneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Der Substratauftrag hat mindestens 10 cm zu betragen.
- (3) Vordächer:
Entlang der Baulinie von MK 1 und SO sind Vordächer im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig. Das erforderliche Lichtraumprofil für LKW gem. EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) ist einzuhalten.
- (4) Dachaufbauten:
In MK 2 – MK 6 sind Dachaufbauten jeweils nur bis zu einer Länge von max. 60% der Gebäudelänge zulässig.

§ 2 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für das Sondergebiet (SO) (siehe auch Ziffer 2.4.2) (§ 74 (1) 1+2 LBO)

- (1) Die Gestaltung der Fassade im Bereich z = II des Sondergebiets ist mit der Gemeinde einvernehmlich abzustimmen.
- (2) Im Bereich z = II des Sondergebiets kann die zwingend geforderte Wandhöhe auch durch eine räumlich wirksame Gerüst-, oder Raumfachwerkkonstruktion erstellt werden.
- (3) Werbeanlagen sind in die Wandkonstruktion zu integrieren. Ein Überschreiten der jeweils zulässigen Wandhöhe mit Werbeanlagen ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf der Dachfläche sind nicht zulässig.
- (4) Lagerflächen außerhalb des Gebäudes sind nicht zulässig.
- (5) Das Einfrieden des Grundstücks ist nicht zulässig.
- (6) Technische Anlagen auf der Dachfläche sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

§ 3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (3), § 10 LBO)

- (1) In MK 3 und SO ist die gesamte künftige Geländeoberfläche der unbebauten Grundstücksteile dem Niveau der umgebenden öffentlichen Flächen anzugleichen. Dies gilt nicht für notwendige Rampen zu Tiefgaragen, Anlieferbereichen, etc.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig bzw. kenntnisgabepflichtig.
- (2) Nicht überbaute und nicht betrieblich genutzte Freiflächen sind zu begrünen.

HINWEISE

1. Planrecht

Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden durch den Bebauungsplan aufgehoben.

2. Hochwasser

Von der vorhandenen Urbachverdolung kann nur Wasser bis zu einem 20-jährigen Hochwasserereignis abgeführt werden. Eine Erweiterung der Verdolung im Bereich Hauptstraße / Bachstraße ist mittelfristig nicht möglich. Die Flächen im Bereich der Hauptstraße einschließlich der Anschlüsse der neu geplanten Friedhofstraße und Bachstraße werden im Fall eines 50- bis 100-jährigen Hochwasserereignisses weiterhin überflutet sein. Die im Bebauungsplan eingezeichnete Hochwasserlinie bezieht sich auf die geplante, zukünftige Geländegestaltung.

Teilweise grenzen die Abgrenzungen des ursprünglichen, bzw. des neuen Überschwemmungsgebiets direkt an bestehende, bzw. geplante Gebäude. Hier muss ebenso, wie bei innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegenden Gebäuden davon ausgegangen werden, dass diese Gebäude überflutet werden können, sofern die Gebäudehülle bis zur Höhe des errechneten Hochwasserspiegels nicht wasserdicht ausgebildet wurde.

Planerische Aussagen zu hochwassergefährdeten Bereichen sind der Studie zur Hochwasserabflusssituation am Urbach des Büro Zink Ingenieure, sowie der Planung des Büros Sieg zu entnehmen. Siehe hierzu auch Textteil Punkt 11 Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, sowie Grünordnungsplan des Büro Hannes Schreiner.

Die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VawS) in der jeweils gültigen Fassung sind entsprechend anzuwenden.

Ferner wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass später in den bei HQ 100 überfluteten Teilbereichen neben den Baugenehmigungen für die einzelnen Bauvorhaben auch eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 b Abs. 4 WHG erforderlich werden kann. Dort ist geregelt, dass die Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage nach §§ 30, 34, 35 BauGB in Überschwemmungsgebieten nach Absatz 2 Satz 3 und 4 der Genehmigung durch die zuständige Behörde bedürfen.

Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen und Bedingungen ausgeglichen werden.

3. Archäologie:

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä. angeschnitten werden oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Grünordnerische Maßnahmen:

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der Vegetationsperiode bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen auszuführen. Zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen ist der Baurechtsbehörde ein aus dem Grünordnungsplan entwickelter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan als Bestandteil des Bauantrags bzw. der Bauvorlagen vorzulegen.

5. Grundwasserschutz

Innerhalb des Baugebiets liegt der Grundwasserspiegel teilweise sehr hoch. Für Bauwerke, die ins Grundwasser eintauchen oder bei denen Grundwasser freigelegt wird, sind vor der Ausführung wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen. Eine ständige Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Die Untergeschosse von Bauwerken, die ins Grundwasser eintauchen, sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die Prüfpflicht und Erkundung auf das Vorhandensein von drückendem Wasser obliegt dem Bauherrn, bzw. dem Grundstückseigentümer.

Die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VawS) in der jeweils gültigen Fassung sind entsprechend anzuwenden.

6. Sanierungsgebiet

Teilbereiche des Plangebiets liegen innerhalb eines förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebiets. Die Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Die mit Pfeilen gekennzeichnete Fläche stellt das Sanierungsgebiet innerhalb des Bebauungsplans dar. Dies liegt zwischen der Abgrenzung Sanierungsgebiet und der Bebauungspiangrenze im Sanierungsgebiet.

7. Abhängigkeit von anderen Bebauungsplänen

Die Umsetzung des Bebauungsplan „Urbacher Mitte Dienstleistungsbereich“ ist nur möglich wenn die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplans „Urbacher Mitte, Bereich Wohnen“ realisiert sind.

8. Beipläne, Planungsgrundlagen, Gutachten und Untersuchungen

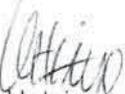
Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- 8.1 Orientierende Erkundung des Baugebiets „Urbacher Mitte“ des Ingenieurbüros für Geotechnik, Dr. Hafner vom 4.5.2001, sowie Schreiben Dr. Hafner vom 22.3.02.
- 8.2 Erschließung Wohngebiet „Urbacher Mitte“, Geologische und hydrogeologische Erkundung der Ingenieurgesellschaft für Umweltanalytik GmbH vom 31.1.2005
- 8.3 Grünordnungsplan mit integrierter allgemeiner Vorprüfung eines Einzelfalls nach UVPG § 3 zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte, Dienstleistungsbereich“ des Büro Hannes Schreiner aus Stuttgart vom 29.8.2005.
- 8.4 Allgemeine Vorprüfung eines Einzelfalls nach § 3 c UVPG zu den Bebauungsplänen Urbacher Mitte Dienstleistungsbereich und Bereich Wohnen des Büros Hannes Schreiner aus Stuttgart vom 29.8.2005.
- 8.5 Studie Baugebiet Urbacher Mitte, Hochwasserabflusssituation am Urbach des Büro Zink Ingenieure vom 7.3.2005.
- 8.6 GMA – Gutachten vom Januar 2005
- 8.7 Lärmschutzgutachten W & W Bauphysik für Verbrauchermärkte vom 29.3.2005 mit Ergänzung vom 5.10.2005.
- 8.8 Lärmschutzgutachten W & W Bauphysik für Schallimmissionen durch den Straßenverkehr vom 10.05.2005

aufgestellt Stuttgart, 28.2.2006

a r s Herrmann + Hornung GmbH

vom Gemeinderat beschlossen am 07.03.2006


Hetzinger
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|----------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | am 03.04.2001 + 28.07.2003 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung | am 05.04.2001 + 31.07.2003 |
| 3. Bürgerinformationsveranstaltung | am 21.02.2005 |
| 4. Entwurfsbeschluss | am 31.05.2005 |
| 5. Öffentliche Auslegung | am 10.06- - 11.07.2005 |
| 6. Anhörung Träger öffentlicher Belange | am 03.06.2005 |
| 7. Entwurfsbeschluss | am 08.11.2005 |
| 8. Zweite öffentliche Auslegung | am 18.11. - 02.12.2005 |
| 9. Anhörung Träger öffentlicher Belange | am 14.11.2005 |
| 10. Entwurfsbeschluss | am 31.01.2006 |
| 11. Dritte öffentliche Auslegung | am 10.02. - 24.02.2006 |
| 12. Anhörung Träger öffentlicher Belange | am 08.02.2006 |
| 13. Satzungsbeschluss | am ... 7. März 2006 |
| 14. Genehmigung durch Erlass des LRA | am ... 28. April 2006 |
| 15. Bekanntmachung der Genehmigung
und Inkrafttreten | am ... 1. Mai 2006 |

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten baulichen Anlagen entsprechen dem örtlichen Zustand.