



RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585 und 2617)
BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 488)
PlanzV Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. S. 615)
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) (§ 11 BauNVO)
SO - Sonstige Sondergebiete
1.1.1 SO - Sportanlagen
Zulässig sind Nutzung und bauliche Anlagen die dem Sport und der Freizeit dienen, wie Kunstrasenplatz, Spielfelder, Beachvolleyballfeld, Finnenbahn, Tribünen, Flutlichtmasten, Wind- und Lärmschutzwälle.
1.1.2 SO - Gebäude für den Sportbetrieb -
Zulässig sind Einrichtungen, die den sportlichen Zwecken dienen, wie Umkleide-, Sanitärgebäude und Kiosk.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Die maximale Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen werden auf 5,00 m, gemessen von der Erdgeschosssohlbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt.
1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs.2 BauNVO)
Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind und der Lagerung von Sportgeräten und von Geräten zur Unterhaltung der Sportanlagen sowie der Versorgung mit Elektrizität dienen sowie fernmeldetechnische Anlagen, sind allgemein zulässig. Überdachte Freisitze sind ebenfalls im gesamten Plangebiet zulässig.
1.4 Fläche für Aufschüttungen (§9 Abs. 1 Abs. 17 BauGB)
Die Schutzwälle dürfen höchstens bis zu einer Höhe von 3,5 m über Kunstrasenspielfeld angeschüttet werden.
1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
gr+fr+lr = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.
1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
1.6.1 Maßgebend für die Gestaltung der Bepflanzung und die Artenauswahl ist der Grünordnungsplan des Büros Landschaftsökologie und Planung Bruns, Stotz und Gräfele, Schorndorf vom 02.06.2010. Der Grünordnungsplan ist mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.6.2 pfg 1: Bepflanzung des Erdwalls mit standortgerechten Gehölzen.
1.6.3 pfg 2: An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Die Standorte sind bis zu 3 m veränderbar.
1.6.4 pfg 3: Pflanzung von Gräsern (Rasenansaat).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 und 7 LBO)

- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Dachform/Dachneigung: Satteldächer 30°-35°
Pultdächer 5°-10°
Flachdächer
2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenabstand auszuführen.

3. HINWEISE

- 3.1 Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Hinweise auf bisher unbekannte Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasser sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Siehe auch Hinweisblatt Bodenschutz bei Baumaßnahmen des Landratsamtes. Dessen Inhalte sind zu beachten.
3.2 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 zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann erforderlich werden.
3.3 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 das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
3.4 Wasserschutzzone
Teilweise liegt der Bereich in dem Wasserschutzgebiet Zone III A Trinkwasserfassung Brunnen Roßwasen II und Altflächen der Stadt Schorndorf und Wasserversorgungs-genossenschaft Hegnauf.
3.5 Erforderliche Gehölzrodungen sind während der Vegetationsruhe von Anfang Oktober bis Ende Februar auszuführen.
3.6 Es dürfen nur insektenfreundliche und lichtemissionsarme Flutlichtstrahler verwendet werden. Die Leuchten sollten waagrecht installiert sein, die Leuchtpunkthöhe sollte möglichst niedrig gewählt werden, das Leuchtgehäuse sollte keine Öffnungen besitzen; es sind möglichst „Gelblichtlampen“ (z.B. Natriumdampflampen) zu verwenden.
3.7 Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu erreichen, ist bis zur Inbetriebnahme des Kunstrasenplatzes eine Spielplatzordnung in Kraft zu setzen, die mit dem Büro W & W Bauphysik abzustimmen ist.

Planzeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungs-schablone	
Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform/Dachneigung	

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

SO	Sonstige Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)
----	-----------------------	---------------

Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	(§ 19 Abs.2 BauNVO)
o	offene Bauweise	(§ 22 Abs.2 BauNVO)
WH	Wandhöhe	

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

	überbaubare Grundstücksfläche	(§ 23 Abs.1+3 BauNVO)
	Baugrenze	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche	
	Fläche für Stellplätze	(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Mischfläche-	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Fläche für Aufschüttungen mit Lärmschutzwand	(§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
	Wasserschutzgebietsfläche	(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
	Pflanzgebot Gehölzpflanzung	(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Pflanzgebot Einzelbaum	
	Flächen für Rasenansaat	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Zeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
--	--------------------------------------	---------------------

Örtliche Bauvorschriften

SD	Satteldach
PD	Pultdach
FD	Flachdach
30°-35°	Dachneigung

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Oberurbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr.208

Ebene - Änderung
Kunstrasenplatz

Lageplan Maßstab 1:500

Vorgang: Bebauungsplan- Nr. 127 Ebene Änderung – Sportgelände –

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Gefertigt:
Schorndorf, 22.06.2010 / 27.07.2010

Vermessungsbüro
HENN+KESSLER
Hauptstraße 28
73614 Schorndorf
Tel. 0 71 81 / 40 95-0
Fax 0 71 81 / 40 95-95

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am 22.06.2010
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am 24.06.2010
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 29.07.2010
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs.2 BauGB)	vom 09.08.2010
Umweltbericht		bis 09.08.2010
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs.1 BauGB)	am 28.08.2010
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am 30.08.2010

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:
Urbach, den 29. Sep. 2010

Hetzinger (Bürgermeister)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für den bisherigen Bebauungsplan.