

Gemeinde Urbach  
Rems-Murr-Kreis  
Gemarkung Unterurbach



## Bebauungsplan Nr. 173

### "Schulgelände Atriumschule"

#### Textliche und zeichnerische Festsetzungen



**Lageplan**

**Maßstab 1 : 500**

Vorgang: BPlan Nr. 49 „Höhe-Kürze – Änderung“

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes, sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt :

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) u. (2) BauGB + BauNVO )

### A.1 Art der baulichen Nutzung :

#### A.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (F Gb 1 - 4)

( § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB )

Zulässig sind entsprechend Planeintrag nur:

- Schule (FGb 1)
- Sporthalle (FGb 2)
- Kindergarten (FGb 3)
- Sportanlage (FGb 4)

### A.2. Maß der baulichen Nutzung

#### A.2.1 GRZ = Grundflächenzahl , z.B. 0,4

( § 16 (2) 1 u. § 19 BauNVO )

#### A.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen :

( § 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO )

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

#### A.2.3 Höhen der baulichen Anlagen :

( § 9 (2) 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. 7,50 m

### A.3. Verkehrsflächen

( § 9 (1) 11 BauGB )

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist verbindlich. Es wurden festgesetzt:

- Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, Fußweg, Feldweg

### A.4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung)

( § 9 (1) 20 b BauGB )

Die im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten. Insbesondere während der Bauzeit sind Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Notwendige Rückschnitte bzw. Auslichten sind fach- und artgerecht auszuführen.

### A.5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( Pflanzgebot ) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese

( § 9 (1) 20 und 25a BauGB )

Die im Lageplan mit pfg festgesetzten Flächen sind als Grünflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Notwendige Rückschnitte bzw. Auslichten sind fach- und artgerecht auszuführen. Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig.



**A.5.1 Pfg 1 – Grünstreifen entlang Straße F1St. 2484/1**

*Kleinkronige hochstämmige Bäume:* Feldahorn (F), Hainbuche (H)

*Naturnahe Heckenabschnitte* (Pflanzabstand 1 m): Vogelbeere, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Gew. Liguster, Gew. Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Holunder, Wolliger Schneeball

*Hochstämmige mittelkronige Streuobstbäume:* Äpfel (Börtlinger Weinapfel, Gehres Rambour, Maunzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Wiltshire), Birne (Weilersche Mostbirne)

**A.5.2 Pfg 2 – Streuobstwiese**

*Hochstämmige Obstbäume:* Äpfel (Jakob-Fischer, Boskop, Brettacher, Kardinal Bea, Engelsberger, Hauxapfel, Linsenhofer, Schwaikheimer Rambur, Josef Musch, Teuringer Rambur), Birne (Champagner Bratbirne, Gelbmöster, Schweizer Wasserbirne, Palmischbirne), Walnussbäume, Süßkirschen, Zwetschgen

**A.5.3 Pfg 3 – Baumhecke entlang Sportanlage**

Vogelbeere, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Gew. Liguster, Gew. Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Holunder, Wolliger Schneeball

Bäume (Baumabstand ca. 8 m): Feldahorn, Hainbuche, Kirsche

**A.5.4 Pfg 4 – Hochstämmige Einzelbäume auf Parkplätzen und Schulgelände**

Stieleiche (S), Bergahorn (B), Hainbuche (H)

**A.6. Versorgungsflächen**

( § 9 ( 1 ) 12 + 14 BauGB)

An den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind zulässig:

der Stromversorgung dienende Anlagen (z.B. Trafostation) nur mit Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 35°

**B RECHTSGRUNDLAGEN**

**BauGB Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1998 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) und durch Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785).

**BauNVO Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**PlanzV Planzeichenverordnung** 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).

**UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)



- C      **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**      ( § 9 (4) BauGB und § 74 LBO )
- C.1.    **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**      ( § 74 (1) 1 LBO )
- C.1.1    **Gestaltung der Hauptgebäude**
- C.1.1.1 **Dachgestaltung**  
Dachform:  
Hauptgebäude mit Flachdach.
- C.2.    **Zahl der Stellplätze :**      ( § 74 (2) 2 LBO )  
Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der jeweils geltenden Fassung.
- C.3.    **Freileitungen**      ( § 74 (1) 5 LBO )  
Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.
- C.4.    **Stellplätze**      ( § 74 (1) 1 LBO )  
Oberirdische Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung als Spurplatten oder wasserdurchlässig herzustellen ( z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen ). Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.
- D      **HINWEISE**
- D.1.    **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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist ( § 20 DSchG ).
- D.2.    **Grundwasser**
- D.2.1    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.2.2    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.2.3    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.3.    **Bodenschutz**
- D.3.1    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 Schutze des Bodens



- D.3.2 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.3.3 Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberboden, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung  $< 4 \text{ N / cm}^2$ ) ausgeführt werden.
- D.3.4 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.  
 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.  
 Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen
- D.4. Artenschutz  
 3 Fledermauskästen sind an ausgewachsenen Bäumen im Bereich der Atriumschule anzubringen
- D.5. Ordnungswidrigkeiten  
 Gemäß § 75 (3) 2 u. (4) LBO können Verstöße gegen Örtliche Bauvorschriften mit einer Geldbuße geahndet werden.

## E RECHTSGRUNDLAGEN

- |        |   |
|--------|---|
| BauGB  | <b>Baugesetzbuch</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1998 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) und durch Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785). |
| BauNVO | <b>Baunutzungsordnung</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).   |
| PlanzV | <b>Planzeichenverordnung</b> 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).   |
| LBO    | <b>Landesbauordnung</b> für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)   |
| UVPG   | <b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350).   |