

## **B e g r ü n d u n g**

=====

**"Auf der Au Teilbereich II A" (Vordere Austraße)**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB.**

### **I. Erfordernisse der Planaufstellung:** (§ 1 Abs. 3 BauGB)

#### **1.1 Vorbemerkung:**

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan "Auf der Au" als nicht qualifizierter Plan bildet lediglich ein wenig differenziertes und allgemein gehaltenes Raster möglicher baulicher Aktivitäten im Baugebiet. Angesichts der Größe und Komplexität des Planareals kann aufgrund des vorhandenen Bebauungsplanes eine geordnete bauliche Entwicklung mit gewerblicher Nutzung nicht erwartet werden, da maßgebliche Grundlagen städtebaulicher Ordnung (Erschließung, städtebauliche Gliederung, Ver- und Entsorgung, Grünordnung, bauliche Verdichtung) bisher vollkommen undefiniert geblieben sind.

Hierzu kommt eine heterogene Interessenlage der Grundstückseigentümer. Durch die Stilllegung eines maßgeblich das Plangebiet tangierenden Betriebes sind nicht nur Besitzänderungen, sondern auch Veränderungen in der Nutzung und Verwertung der unbebauten Liegenschaften zu erwarten. Andererseits bestehen sehr unterschiedliche Bedürfnisse in der Grundstücksentwicklung unter den Eigentümern, die von baulicher Verwertung bis Beibehaltung des "Status quo" reichen.

Diese Situation hat die Gemeinde veranlaßt, daß bisher global in einem Plan erfaßte Gebiet in sechs Teilgebiete aufzuteilen, wobei für vier Quartierbereiche (I a, I b, I c, II a) ein Planänderungsverfahren eingeleitet wurde und für zwei Quartierbereiche (II b und II c) die Aufhebung der Rechtskraft des Bebauungsplanes beabsichtigt ist.

Nachfolgende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die für eine Planänderung aufzustellende Bebauungspläne:

#### **1.2 Die Erfordernisse der Planaufstellung ergeben sich somit aus folgenden Gesichtspunkten:**

- Erweiterte Qualifizierung der baulichen Nutzung durch detaillierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festlegungen, um wichtigen Anforderungen der Natur-, Umwelt- und Nachbarschutz Rechnung zu tragen.



- Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen und Festschreibung zukünftig möglicher gewerblicher Aktivitäten.
- Ausweisung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, das der Funktion und Lage dieses Gebietes unter Berücksichtigung von nachbarschützenden Aspekten ebenso gerecht wird wie dem derzeitigen Bedarf an Gelände zur Gewerbeansiedlung;
- Durch die Aufstellung von qualifizierten Bebauungsplänen wird sichergestellt, daß die an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnhäuser nicht einer übermäßigen Schallimmission durch gewerbliche Anlagen oder des Fahrverkehrs ausgesetzt werden. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, daß sich in diesem Gewerbegebiet keine umweltgefährdenden Firmen ansiedeln.
- Desweiteren wird es für städtebaulich erforderlich gehalten durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und bestimmten Gebäudehöhen sowie Satteldächern zu gewährleisten, daß sich die Bebauung weitgehend harmonisch in das Landschaftsbild einer Talauenlage einfügt und der Landschaftsverbrauch unter Berücksichtigung sonstiger städtebaulicher Aspekte auf das Mindestmaß beschränkt wird. Aber die Schaffung eines möglichst positiven Kleinklimas und eines "grünen" Wohn- und Arbeitsumfeldes sind städtebauliche Zielpunkte der Planung. Hierzu dienen insbesondere die Festsetzungen einer Ortsrandbegrünung und der Pflicht zur Begrünung Flachdächer.

Die hierdurch verfolgten Aspekte bedeuten für die betroffenen Grundstücke eine Einschränkung, die unter dem Gesichtspunkt der Sozialbindung von den Eigentümern zu akzeptieren sind. Schließlich stellen die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gegenüber den privaten Interessen ein im Rahmen der Abwägung höher einzustufendes Rechtsgut dar.

- Mit der Bebauungsplanänderung und der Aufteilung des Plangebietes in Teilbereiche werden die in dem bisher rechtskräftigen Plan verankerten Grundlagen zur Bebauung aufgegriffen, teilweise verändert, weiter ausgeformt und im Detail näher festgeschrieben.

## **II. Übereinstimmung mit der vorbereiteten Bauleitplanung:** **(§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)**

In dem 1986 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Plüderhausen und Urbach ist die überplante Fläche als "gewerbliche Baufläche" ausgewiesen.

Der für den Grundstücksbereich derzeit noch rechtsgültige Bebauungsplan sieht für den Gesamtbereich "reines Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO vor.

Nachdem das nunmehr in den vier Teilbereichen unüberplante Gebiet bereits bisher Bestandteil einer rechtskräftigen Bauleitplanung war, handelt es sich hier weniger um eine Neuplanung, sondern lediglich um eine Planungsfortschreibung zur Verbesserung der Qualität der zukünftigen baulichen Entwicklung.



Die Festlegung zur Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die im Textteil neu aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sollen gewährleisten, daß die vorgesehene Neubebauung sich einerseits an der bereits in der Umgebung vorhandenen Bausubstanz orientiert, andererseits sich aber auch in das städtebauliche Gesamtbild des Quartiers einfügt und eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung durch die Ansiedlung störender Gewerbebetriebe verhindert wird. Hierdurch wird also der Festsetzung im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Plüderhausen und Urbach als gewerbliche Baufläche nicht widersprochen, sondern es findet lediglich eine weitere Qualifizierung des erfaßten Gebietes statt.

### III. Übergeordnete Planungen und Einordnungen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Randbereich des Ortskernes von Urbach-Süd.

Ziele und Grundsätze übergeordneter Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

### IV. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben zum Bebauungsplan

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet insgesamt wird wie folgt begrenzt:

- a) im Norden durch die nördliche Grenze des Maierbaches
- b) im Süden durch die südlichen Grenze der Wiesenstraße
- c) im Westen durch die westliche Grenze Flst. Nr. 1040
- d) im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen des Flst. 1050

#### 2. Flächengehalt des Planungsgebiets

a) Teilbereich II a:		
Plangebiet gesamt		1,56 ha = 100 %
- Baufläche		1,13 ha = 72 %
-- hiervon mit Pflanzgebot belegt		1,80 ha
-- öffentliche Grünflächen		0,07 ha = 4,5 %
- Verkehrsfläche		0,32 ha = 20,5 %
-- Straßen und Gehwege	25,20 Ar	
-- Verkehrsgrün	6,80 Ar	
- Wasserfläche (Maierbach)		0,04 ha = 2,5 %

### **3. Charakteristik der Planungsflächen:**

#### **3.1 Allgemeine Beschreibung:**

Mit dem Bebauungsplan wird angestrebt, die in den Teilabschnitten erfaßten Flächen einer gestalteten gewerblichen Nutzung zuzuführen, so daß sich diese an die bereits vorhandene Bebauung anfügt. Die Flächen in den Planquartieren I a, II a II b und I c sollen einer kleinparzelierten Gewerbesiedlung für mittelständige Betriebe, ohne umweltgefährdete Produktionsbereiche gewidmet werden. Der südwestliche Teilbereich I b soll einer komplexeren Bebauung zugeführt werden, nachdem diese Fläche sich bislang durch ein großes Unternehmen genutzt wurde und damit als Gewerbebrache einer Verwendung entgegensieht.

#### **3.2 Planungsüberlegungen zu Planbereich II a (Vordere Austraße):**

Diese Gebiet umfaßt die Flächen zwischen der verlängerten Wilhelmstraße, der Austraße, westlicher Parz. 1050 und künftigen Wiesenstraße. Bei diesem Bereich handelt es sich um erstmals zu überbauende Flächen, die bisher noch als Wiesenflächen genutzt werden.

Vorgesehen sind zwei "Baumzonen" südlich der Austraße und nördlich der künftigen Wiesenstraße. Als Festsetzung im Bebauungsplan ist ein "eingeschränktes Gewerbegebiet" vorgesehen. Dies ergibt sich im Interesse einer Staffelung der zukünftig anzusiedelnden gewerblichen Nutzungsdensität. Hierbei bedarf es der Rücksichtnahme auf die nördliche angrenzende Wohnbebauung und die im Westen planerisch verankerte Mischgebietsnutzung. Die Grundflächenzahl wird mit der Festsetzung 0,6 festgeschrieben. Als Gebäudehöhe ist hier, wie im angrenzenden Mischgebiet Richtung Konrad-Hornschuch-Straße die Trauflinie mit 7,0 m und die Firstlinie mit 12,0 m vorgesehen.

#### **V. Bauliche und sonstige Nutzung des Plangebietes** **(§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB)**

Hinsichtlich der Art und des Maß der baulichen Nutzung in den jeweiligen Teilbereich wird auf die zeichnerische Darstellung im Lageplan des Vermessungsbüro Groß vom 25.07.1990/01.03.1993 verwiesen.

#### **VI. Verkehrserschließung:**

Der verkehrsmäßige Hauptanschluß des Planungsquartiers erfolgt über die bereits ausgebaute Konrad-Hornschuch-Straße, sowie die zum Ausbau vorgesehene Austraße, Wiesenstraße und der projektierten Steinbeisstraße zwischen der K 1880 und dem Bahnhof Urbach.

Im einzelnen wird die Verkehrserschließung wie folgt begründet:

Die Erschließung erfolgt über die auszubauende Au- und Wiesenstraße. Die Austraße wird mit einer 5,50 m breiten Straße und einem 2,50 m breiten Gehweg zur Verwendung als gemeinsamer Rad- und Gehweg und einer Verkehrsgrünfläche zwischen Gehweg und Maierbachstraße erstellt.



Die Anbindung an die Wilhelmstraße von der Austräße her wird neu gestaltet.

Im südlichen Bereich des Quartiers wird die Wiesenstraße mit einer 6,00 m breiten Straße und einem 2,50 m breiten Gehweg zur Verwendung als gemeinsamer Geh- und Radweg erbaut. Im südöstlichen Bereich werden in Verbindung mit Verkehrsgrünflächen Stellplätze parallel und senkrecht zur Wiesenstraße errichtet. An der östlichen Grenze des Quartiers wird ein Gehweg zur Verwendung als gemeinsamer Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m und einer 2,50 m breiten Verkehrsgrünfläche als Verbindungsweg zwischen Austräße und Wiesenweg erstellt.

Es ist vorgesehen, den Verkehr insbesondere von außerhalb Urbachs im Rahmen der Verkehrslenkung über die Schorndorfer Straße und den Neumühlenweg in den Planbereich zu leiten.

## **VII. Versorgungseinrichtungen (§ 8 u. 9 BauGB)**

### **1. Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Ausbau des örtlichen Leitungsnetzes des Versorgungsbereiches Niederzone Urbach-Süd. In den öffentlichen Straßenraum werden Leitungen eingelegt, welche zur Herstellung eines Ringsystemes an die vorhandene Leitungen DN 100 in der Konrad-Hornschuch-Straße, DN 70 im Kleinen Feldle und DN 100 im Quellenweg angeschlossen werden. Das Verlegen der Leitungen erfolgt sukzessive mit dem jeweiligen Straßenausbau.

### **2. Entwässerung:**

Die Entwässerung der Planbereiche ist im allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde unter EWG-H vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Leitung DN 1100 bzw. DN 1200 in der Austräße und über das vorhandene Leitungssystem DN 500 in der Konrad-Hornschuch-Straße sowie über das vorhandene interne Leitungssystem des Areals Hornschuch. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Wiesenstraße wird dort eine neue Entwässerungsleitung eingelegt, welche über Konrad-Hornschuch-Straße und Neumühlenweg sowie weiterführend entlang des Urbachs zum projektierten RÜB-H 2 abgeleitet werden soll. Nach vollständiger Erschließung des Gebietes sind die vorhandenen weiterführenden Leitungen in Konrad-Hornschuch-Straße und Neumühlenweg gem. AKP anzupassen. Für den Ausbau der Steinbeisstraße ist lediglich eine Straßenentwässerungsleitung vorgesehen, die so ausgelegt wird, daß sie für eine künftige Entwicklung im Bereich der hinteren Austräße Grundstücksentwässerungen mit aufnehmen kann. Die Entwässerung des Gesamtgebietes erfolgt im Mischsystem. Die Entwässerung wird, entlastet über das Regenüberlaufbecken H 2 und der Sammelkläranlage des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen/Urbach zugeführt.

## **VIII. Begründung zu den Textteilen der Bebauungspläne:**

Die Einschränkungen in der Nutzung und Festsetzungen in den Ziffern 1, 2, 3, 6, 8, 9 vom Textteil wurden im Hinblick auf die nachbarschützende



Wirkung der im Gebiet möglichen, vorallem aber in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung gewählt. Sie dienen also zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Vorbeugung gegen belästigende Emissionen.

Des weiteren wird durch die Festsetzungen in den Ziffern 4, 5, 7, 8, 9, 10 des Textteiles sichergestellt, daß sich das Gebiet unter städtebaulichen Aspekten harmonisch an den Ort und der dort überwiegend vorhandenen Gebäude- und Strukturmerkmale anfügt.

Um sicherzustellen, daß sich die bauliche Entwicklung unter städtebaulichen Kriterien in die Umgebungsbebauung harmonisch einfügt, werden unter den Pkt. 2, 3, 4, 5, 10 entsprechende Festsetzungen getroffen.

**1. Art der baulichen Nutzung:**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 BauNVO)**

**1.1. Allgemein:**

Die geplante Art der baulichen Nutzung im Planungsgebiet "Auf der Au" differiert hinsichtlich der Intensität möglicher gewerblicher Nutzung. Hierdurch soll insbesondere erreicht werden, daß einerseits die künftige gewerbliche Entwicklung homogen der benachbarten vorhandenen Siedlungsstruktur anpaßt und andererseits Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden (Schaffung eingeschränkter Gewerbegebiete). Weiterhin ist beabsichtigt, die zukünftig gewerbliche Entwicklung insoweit branchenmäßig zu modifizieren, so daß hierdurch die städtebauliche Entwicklung in den Ortskernbereichen von Urbach-Süd und Urbach-Nord, welche Bestandteil von städtebaulichen Neuordnungsgebieten sind, nicht beeinträchtigt werden. Dies bedeutet, daß Konkurrenzsituationen zur Versorgungsaufgabe und zukünftigen Verbesserung der Versorgungsleistung und Versorgungsqualität der in ortszentraler Lage gelegenen Einrichtung vermieden werden sollen.

**1.2 "Auf der Au, Teilbereich II a" (Vordere Austräße):**

Um auch in diesem Gebiet störende Einflüsse soweit als möglich von der umgebenden Wohnbebauung fernzuhalten, bei gleichzeitiger Berücksichtigung und Beachtung der Verhältnismäßigkeit in Bezug auf das Maß der Einschränkungen für diesen Teilbereich, wurde dieser Abschnitt als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht für zulässig erklärt. Zulässig sind dafür Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO bereits ausgeschlossen sind, sind nicht zulässig.

Die vom eingeschränkten Gewerbegebiet ausgehenden Schallemissionen gewerblicher Anlagen und des Fahrverkehrs auf gewerblich genutztem Gelände sind so zu beschränken, daß an den Grenzen des eingeschränkten Gewerbegebietes die Planungsrichtpegelwerte der VN DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 60 Dezibel (a) am Tag und 45 Dezibel (a) bei Nacht nicht überschritten werden. Die Planungsrichtpegelwerte von 60 Dezibel (a) und 45 Dezibel (a) an den Grenzen des eingeschränkten



Gewerbegebietes sind vor Erteilung der Baugenehmigung durch ein Schallschutzgutachten eines amtlichen, anerkannten Lärmschutzverständigen nachzuweisen, wobei die bestehende, als auch die geplante Bebauung mit allen Stellplätzen lärmtechnisch zu erfassen ist.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter).

Zur Begründung der Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung wird auf die Ausführungen unter 1.3 ff. verwiesen, da für dieses Gebiet die dort genannten notwendigen Anforderungen an eine zukünftige Nutzung als gegeben angesehen werden.

### 1.3 Begründung zum Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben aller Art:

Die Gemeinde Urbach verfügt über zwei historisch gewachsene Versorgungskerne (die Ortskerne der ehemals selbständigen Gemeinden Oberurbach und Unterurbach). Es ist erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde im Geltungsbereich dieses rechtskräftig ausgewiesenen Sanierungsgebietes eine gezielte Revitalisierung der Ortskerne insbesondere unter Berücksichtigung von Stabilisierung, Stärkung und Ausbau der Versorgungsfunktion dieser Ortsmitten zu betreiben.

Dies beinhaltet die Absicht, die gezielte Ansiedlung von Einzelhandels-geschäftsflächen auf im Rahmen der Sanierung der Ortskerne bereitzu-stellenden Grundstücke. Eine städtebaulichen Entwicklung hat angesichts der bipolaren Versorgungsstruktur von Urbach und aufgrund eines relativ bescheidenen Kaufkraftvolumens zu Gunsten der Einzelhandelsgruppen von lediglich 45,3 Mio. DM nur dann Erfolg, wenn konsequent auf die konkurrierende Ansiedlung von Einzelhandels-geschäftsflächen derjenigen Branchen in peripherer Lage verzichtet wird, welche aufgrund ihrer Versorgungsstruktur, ihres Flächenbedarfes und ihres betrieblichen Managements für ortszentrale Standorte prädestiniert sind.

Nach dem die städtebauliche Entwicklung von Urbach gegen einen über-durchschnittlichen Kaufkraftverlust (63 - 34 % der Kaufkraft fließt in angrenzende Räume ab) angehen muß um zukünftig im Ort eine qualitativ ausgewogene Eigenversorgung der Bevölkerung garantieren zu können, bedarf es der konzentrierten Ansiedlung der Einzelhandels-geschäftsflächen in den zentralen Ortslagen und einer gezielten Vermeidung der Zersiedlung in der Fläche oder gar der Lokalisierung von Einzelhandels-geschäftsflächen im peripheren Bereich. Das im Jahr 1986 von der Gemeinde in Auftrag gegebene Marktgutachten über die Situation von Ladeneinzelhandeln und Ladenhandwerk kommt zu folgender Empfehlung, was die zukünftige Entwicklung von Einzelhandelsstandorten angeht:

1. "Im Hinblick auf die künftigen Sanierungsbemühungen der Gemeinde Urbach dürfte der Ausbau einer weiteren Einzelhandelslage im Außenbereich die Investitionsneigung ansiedlungswilliger Betriebe in den Ortskernen beeinträchtigen, da nicht überschaubare Wettbewerbsentwicklungen oder entstehende evtl. höhere Kostenbelastungen in den Ortskernen, ein höheres Investitionsrisiko darstellen."



2. "Ein wesentliches Sanierungsziel, nämlich eine ausgewogene Einzelhandelsfunktion in den Ortskernen zu schaffen, würde durch eine weitere Ansiedlung im Außenbereich erheblich erschwert."
3. "Bei zunehmenden Wettbewerbsdruck, insbesondere aus dem Außenbereich, würde der innerörtliche Einzelhandel Strukturveränderungen erfahren, die zu einer weiteren Verringerung des Einzelhandelsbestandes in den Ortsteilen führen und letztlich die innerörtliche Einzelhandelsfunktion beeinträchtigen."

Zur Untermauerung der dargelegten städtebaulichen Entwicklungszielen für die Ortskernbereich von Urbach-Süd und Urbach-Nord wird darauf verwiesen, daß derzeit für beide Ortskernbereich die Bereitstellung von Einzelhandelsgeschäften mit einer für Urbach ausreichenden Verkaufsfläche erfolgt. Im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs sind die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung weiterer Geschäftsflächen geschaffen worden.

Diese Festlegung findet ihre Begründung damit in der Absicht der Gemeinde, daß im Plangebiet ausschließlich eine gewerbliche Nutzung offeriert werden soll, die keine klassischen Versorgungsleistungen aus dem benachbarten Ortsmittelpunkt abziehen, wo derzeit im Rahmen der Sanierung umfangreiche Einzelhandelsgeschäftsflächen ausgewiesen werden.

#### 1.4 Begründung der Ausweisung GE (§ 8 BauVNO) betr. Planquartier IIa:

Zulässig in diesen Gebieten sind die in § 8 Abs. 2 genannten baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art. Tankstellen sind nur für die betriebsinterne Nutzung zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauVNO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVNO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Im Interesse einer für den gesamten Siedlungsraum und die Gewerbestruktur homogenen und ausgewogenen Entwicklung sollen die im Planungsgebiet erfaßten Grundstücksflächen ausschließlich dem produzierenden Gewerbegebiet gewidmet sein. Hierbei wird angestrebt, daß die angrenzenden Wohngebiete nicht durch störende Einwirkungen beeinträchtigt, gleichzeitig aber Arbeitsplätze geschaffen werden. Unter diesem Aspekt des notwendigen Ausgleichs zwischen den benachbarten Wohngebieten und der zur Verfügungstellung von gewerblichen Flächen wurde die Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauVNO für zweckmäßig erachtet. Der Verzicht auf Einzelhandel soll insbesondere dazu dienen, daß die städtebauliche Situation mit seinem Versorgungsauftrag in den Ortskernen von Urbach-Süd und Urbach-Nord auch weiterhin durch die Präsenz von Geschäftsflächen gestärkt und stabilisiert werden kann. Konkurrenzsituationen durch periphere Geschäftsstandorte sollen damit vermieden werden. Desweiteren wird auf die Erläuterungen in Bezug auf den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben aller Art unter a) verwiesen.

Um einen reibungslosen betriebsinternen Ablauf zu gewährleisten wird es für notwendig erachtet, sog. reine Betriebstankstellen, welche für eine interne Verwendung vorgesehen sind, zuzulassen. Dagegen wird es nicht



für notwendig erachtet auch Tankstellen für die private Versorgung mit Treibstoff zuzulassen, da dies erhebliche Nachteile durch den zusätzlich entstehenden Verkehr für die umgebende Wohnbebauung mit sich bringen würde und die Versorgung der Bevölkerung bereits derzeit in ausreichendem Maße gesichert ist.

1.5 GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
betr. die Planquartiere: IIA

In diesen Teilgebieten sind die Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Dagegen sind Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Hierdurch soll insbesondere erreicht werden, daß die benachbarten Wohngebiete nicht durch störende Einwirkungen beeinträchtigt und gleichzeitig Arbeitsplätze geschaffen werden. Im Zusammenhang mit dem Verzicht auf Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO bereits ausgeschlossen sind, wird auf die bereits oben gemachten Erläuterungen verwiesen.

Die Festschreibung der von eingeschränkten Gewerbegebieten ausgehenden Schallemissionen gewerblicher Anlagen und des Fahrverkehrs auf gewerblich genutztem Gelände auf die Grenzen des in der DIN 18005 (-Schallschutz-) genannten Pegelwerte geschieht zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und nachteiliger Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig, wobei darauf hingewiesen wird, daß jegliche Wohnnutzung, die betriebsfremd oder zur Vermietung von Wohnraum an nicht privilegierte Personen erfolgt, nicht zulässig ist.

Aufgrund der hochentwickelten Technologie im produzierenden Gewerbe erscheint es durchaus wichtig und verständlich, wenn in unmittelbarer Nähe zum Produktionsstandort eine Wohnungsmöglichkeit für Überwachungs- und Bedienungspersonal besteht.

1.6 Begründung der restlichen Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung:

Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbauarbeiten erfolgt, um das Planungsquartier grundsätzlich konzentriert einer gewerblichen Nutzung, allerdings nur von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zuzuführen. Angesichts der nur sparsam verfügbaren Flächen für Gewerbeentwicklung auf Markung Urbach wird eine Durchmischung der Flächen für gewerbefremde Aktivitäten abgelehnt.

Hierdurch soll gewährleistet werden, daß eine in sich homogene Nutzungsstruktur stattfindet, wo Konflikte aufgrund sich gegenseitig hindernder oder störender Aktivitäten ausgeschlossen werden soll. Nicht zuletzt kann hierdurch der Bestand an Nutzungen durch entsprechende Neuansiedlungen ergänzt und abgerundet werden.



**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 a BauNVO);**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO**

Entsprechend den Planeinschreibungen. So sind folgende Werte für die Teilbereiche festgeschrieben.

- Teilabschnitt II a : 0,6

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GFZ und GRZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Fläche eingeschränkt sein können.

Die Flächen von Garagenzufahrten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten aus wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schottenrasen) werden nicht auf die überbaute Fläche angerechnet (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

**2.2 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Höhe der Gebäude darf die genannten Maximalwerte nicht überschreiten, soweit Minimalwerte festgesetzt sind, dürfen diese nicht unterschritten werden. Die jeweils eingetragene Maße werden gemessen von dem festgelegten Gelände (Garagen im UG bleiben unberücksichtigt), wobei als Firsthöhe (FiH) das jeweils eingetragene Maß bis Oberkante First gilt. Als Trauflinie (Tl) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet.

Für den Teilabschnitt II a sind folgende Werte festgesetzt:

Die Firsthöhe wird bei geneigten Dächern auf maximal 12 m, die Oberkante bei Flachdächern auf max. 7 m, die Trauflinie auf min. 5,5 m, bzw. max. 7 m festgelegt. Die Höhe der Trauflinie ergeben Gebäude mit zwei Vollgeschossen.

Von den für die Teilabschnitte genannten Werte werden technische Aufbauten und Kamine bis zu 10 % der überbauten Fläche ausgenommen, wobei in begründeten Fällen Ausnahmen für zulässig erklärt werden können.

Die Festsetzungen wurden im Hinblick auf die nachbarschützende Wirkung für die im Gebiet vorhandene Wohnbebauung sowie für eine städtebaulich in sich konforme Siedlungsentwicklung vorgenommen.

**3. Bauweise  
(§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)**

**3.1 Bauweise im Teilbereich II a:**

In diesem Teilbereich ist eine offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen.



**4. Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in allen vier Teilbereichen durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile im Sinne vom § 6 LBO könne die Baugrenzen überschreiten. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche hat stets 2 m zu betragen.

**5. Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In allen vier Teilbereichen des Planungsgebietes sind in den jeweiligen Lageplänen Richtungspfeile eingetragen. Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu diesen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

**6. Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.

**7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Insbesondere das Planquartier I a verfügt über einen ökologisch und historisch außerordentlich wertvollen Baum- und Grünbestand. Es ist das erklärte Ziel des Plangebers, diesen weitgehend zu erhalten und die bauliche Entwicklung darauf auszurichten. Sämtliche Festsetzungen in den Planquartieren aufgestellten Grünordnungspläne und Bestandteil der Bebauungspläne und somit verbindlich.

Durch die Festsetzung von bestimmten Pflanzgeboten in den einzelnen Teilbereichen soll gewährleistet werden, daß sich die Teilabschnitte harmonisch in die Landschaft einfügen und an den Ortsrand angliedern. Des weiteren soll durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern versucht werden, bereits innerhalb der Plangebiete Schadstoffwirkungen der gewerblichen Betriebe zu mindern und positiv auf das innerörtliche Kleinklima einzuwirken.

Insbesondere durch die Schaffung verschiedener Grünzäsuren und Abgrünungen von Gebäudefassaden (z.B. im östlich Teilbereich des Gebietes "Konrad-Hornschuch" soll gewährleistet werden, daß sich dieses Gewerbegebiet an die vorhandene Aulandschaft harmonisch anfügt und die bisher vorhandenen großen Grünflächen weitgehend erhalten bleiben. Hierbei fand eine Abwägung zwischen den zukünftigen Anforderungen ein Grundstückes für die Nutzung durch einen Gewerbebetrieb und der Erhaltung möglichst großer, vorhandenen Grünflächen statt.



Bei der Planung wurde berücksichtigt, daß ein Grundstück innerhalb eines Gewerbegebietes möglichst optimal durch den Eigentümer bzw. Betrieb genutzt werden sollte. Es sind deshalb die Pflanzpunkte bezüglich ihrer genauen Lage relativ flexibel und damit veränderbar vorgesehen, was jedoch nicht die geforderte Masse bzw. Pflanzfläche betrifft. Sie muß auf jeden Fall beibehalten werden.

Sollte sich im Rahmen der Festlegung des endgültigen Standpunktes für die einzelnen Pflanzpunkte ein Widerspruch zwischen dem Pflanzgebot und einer vorgesehenen Zufahrt ergeben, so ist aufgrund der notwendigen Abgrünung und Einbindung des Gebietes an die vor handene Landschaft den Pflanzgeboten Vorrang einzuräumen.

#### 7.1 Anpflanzung im Teilbereich II a:

In den genannten Teilbereichen sind jeweils zwei Pflanzgebote vorgesehen:

##### **Pflanzgebot 1:**

An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind mittelgroße Laubbäume (z.B. Vogelkirsche, Feldahorn, Mehlbeere) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.

##### **Pflanzgebot 2:**

Die mit Pflanzgebot 2 belegten Flächen in den jeweiligen Teilabschnitten sind mit Standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen als Wildgehölz in unregelmäßiger Anordnung zu versehen. Im Rahmen einer Artenauswahl sind folgende Arten vorgegeben: Feldahorn, Bergahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Vogelkirsche, Hasel, Hartriegel, Schlehen, Brombeere, Heckenrose.

#### 7.2 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Planungsbereich des Bebauungsplanes "Auf der Au Teilbereich I b" ist neben der Festsetzung von Pflanzgeboten wie unter 7 erläutert weiter vorgesehen, daß die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume dauernd zu erhalten sind. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Die vorhandene Vegetation im Bereich um den großen Feuerlöschteich muß in seiner jetzigen Art erhalten bleiben.

#### **8. Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

In allen vier Teilabschnitten ist vorgesehen, daß Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB bis zu 0,25 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden dürfen.



**9. Höhenlage der baulichen Anlage**  
**(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der einzelnen Wohngebäude dürfen höchstens 50 cm über Straßenniveau liegen. Maßgebend ist hierfür die in Straßenmitte gemessene Höhe, bezogen auf die Mitte der Gebäudeseite die der Straße zugewandt ist, von welcher der Zugang erfolgt.

**10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
**(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 Abs. 6 LBO)**

10.1 Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

In den Teilabschnitten Ia und IIa sind für Gebäude in den bezeichneten Bereichen entlang der Austrasse als Dachform Satteldächer mit einer Neigung von 35°-38° vorgesehen. Im Teilbereich IIa gilt dies jedoch nur für einen Streifen von 15 m entlang der Austrasse.

Desweiteren muß die Dachneigung für beide Hälften von Doppelhäusern gleich sein.

Für den Teilbereich gilt die Festsetzung, daß Dachaufbauten nur mit max. der Hälfte der Gebäude und Dacheinschnitte auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig sind. Sowohl Dachaufbauten als auch Dacheinschnitte sind nicht gleichzeitig an einer Dachfläche zulässig.

Für das ganze Plangebiet des Teilbereiches wird die Festsetzung getroffen, daß Dachdeckungen bei geneigten Dächern mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen in ziegelähnlicher Farbe zu erfolgen hat.

10.2 Farbgebung und äußere Gestaltung  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassadenflächen sind in hellen bis erdfarbenen Farbtönen auszuführen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Holzverkleidungen sind naturfarben oder dunkel auszuführen.

10.3 Bepflanzung  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

In allen vier Teilabschnitten sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind pro Grundstück mindestens zwei großkörnige Laubbäume zu pflanzen. Des weiteren gilt zu beachten, daß Sichtfelder freigehalten werden.

Diese Festsetzungen werden für notwendig erachtet, um neben der Verkehrssicherheit auf eine übermäßige Versiegelung der Landschaft in diesem Bereich zu verhindern und das innerörtliche Klima positiv zu beeinflussen.



**11. Im Textteil der jeweiligen Bebauungspläne sind weiterhin folgende Hinweise vorgesehen:**

- Soweit nicht festgesetzt, werden die Erdgeschoßfußbödenhöhen (EFH) im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren anhand von anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.
- Erschließung von Grundwasser:  
Die unvorgesehene Erschließung von Grundwasser hat der Bauherr gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz unverzüglich dem Landratsamt als untere Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten sind einzustellen. Die Wasserbehörde trifft die erforderliche Anordnungen.
- Die zuständige Wasserbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind bei allen Bauvorhaben mit Abfall von gewerblichen und industriellen Abwässern und Emulsionen zu hören (§ 55 Abs. 1 LBO).
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahmen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind und städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen.
- Eine Außenwandbegrünung mit Rankpflanzen ist bei allen Neubauten wünschenswert.

Die genannten Hinweise werden aus wasserrechtlicher Sicht bzw. zur Vorbeugung nicht gewünschter Entwicklungen für notwendig gehalten. Des weiteren sollen die Hinweise den Bauwilligen auf Umstände und Wünschenswertes hinweisen.

**IX. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes:**

Die Erschließungsflächen sind zum Teil im Eigentum der Gemeinde bzw. für privat zu bebauende Fläche im Eigentum der Bauherren. Noch benötigte Erschließungsflächen sollen durch eine Umlegung geschaffen werden.

Die im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Kanal und Wasser), werden von der Gemeinde abgewickelt und der hierbei entstehende Aufwand über satzungsgemäße Beiträge den Grundstückseigentümern verrechnet.

Nach Abschluß der Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie des noch zu tätigen Straßenbaues sind die im Bebauungsplan und Schnitt dargestellten Auffüllungen der Bauflächen vorgesehen.

**X. Kosten und Finanzierung der Durchführung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8):**

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind im Investitionsprogramm der Gemeinde für das Jahr 1996 fortfolgend eingestellt. Die Planungen zur Erschließung wurden zuvor erarbeitet. Eine Teilerschließung der Maßnahme wird möglicherweise nach Genehmigung der Bebauungspläne in Angriff genommen werden.



Die Gesamtkosten für die Maßnahme können aufgrund der fehlenden Ausführungspläne derzeit noch nicht exakt ermittelt werden. Auf der Basis einer Kostenschätzung wird für die Planbereiche I a, I b, I c sowie Planbereich II a und den Ausbau der mittleren Austraße (zwischen Planbereich I c und II a) mit folgenden Kosten gerechnet:

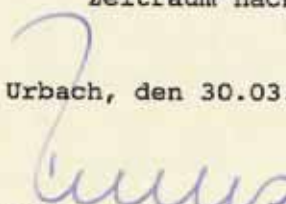
Ausbau der Verkehrsflächen ca.	3,5 Mio. DM
Entwässerungskanalisation ca.	1,1 Mio. DM
Ausbau der Wasserversorgung ca.	0,6 Mio. DM
	-----
Gesamt ca.	5,2 Mio. DM

Im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde sind für die Erschließungsarbeiten im Jahre 1996 folgende Beträge eingestellt:

Ausbau der Verkehrsflächen ca.	600 000,00 DM
Kanalisation ca.	300 000,00 DM
Wasserversorgung ca.	120 000,00 DM
	-----
Gesamt ca.	1 020 000,00 DM

Dies entspricht einer ersten Finanzierungsrate in Höhe von ca. 20 % für die Verwirklichung der Erschließung im Planbereich I a und einer Teilerschließung für den Planbereich I b. Weitere Erschließungsraten in Höhe von ca. 55 % der Gesamtkosten sollen evtl. in den Folgejahren 1997 und 1998 eingestellt werden. Die restliche Erschließung (Bereich Steinbeisstraße in Höhe von einem Kostenanteil von ca. 25 % ist für den Zeitraum nach 1998 vorgesehen.

Urbach, den 30.03.1993

  
- F u c h s -  
Bürgermeister