

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)

1.1.1 GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Einschränkung des Gewerbegebiets nach §1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art nach §8 Abs.2 Nr.1 BauNVO nicht zulässig. 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.

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

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 schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 (1987) -Schallschutz im Städtebau- von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht überschritten werden.

Die Einhaltung dieser Werte ist im Bedarfsfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16-21a BauNVO)
Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

- 1.2.1 0,6 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO
Die Flächen von Garagenzufahrten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten aus wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) werden nicht auf die überbaute Fläche angerechnet (§19 Abs.4 BauNVO).

1.2.2 Gebäudehöhen (§ 16 Abs.3 mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Maximalwerte nicht überschreiten. Soweit Minimalwerte festgesetzt sind, dürfen diese nicht unterschritten werden. Die jeweils eingetragenen Maße werden gemessen von dem festgelegten Gelände (Garagen im UG bleiben unberücksichtigt).

Als Firsthöhe (FiH) gilt das jeweils eingetragene Maß bis OK First.

Als Trauflinie (TL) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet.

Firsthöhe (FiH) bei geneigten Dächern: maximal 12m
OK bei Flachdächern maximal 7m
Trauflinie (TL) minimal 5,50m; maximal 7m
(diese TL-Höhen ergeben Gebäude mit 2 Vollgeschossen)

Ausgenommen sind technische Aufbauten und Kamine bis zu 10% der überbauten Fläche. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.

Ausgenommen sind technische Aufbauten und Kamine bis zu 10% der überbauten Fläche. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

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

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

Untergeordnete Bauteile im Sinne von §6 Abs. 4 LBO können die Baugrenzen überschreiten; Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 2,00 m.

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

Innerhalb des Plangebiets sind im Lageplan Richtungspfeile eingetragen. Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu diesen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

1.6 Versorgungsfläche (Trafostation) (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

zulässig sind der Stromversorgung dienende Anlagen.

- 1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Der Grünordnungsplan von Fr. Landschaftsarchitekt Class,
7336 Ugingen vom 28.08.92 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.7.1 pfg 1 An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind mittelgroße Laubbäume zu pflanzen. Artenauswahl siehe Grünordnungsplan.
- 1.7.2 pfg 2 Strauchpflanzung in unregelmäßiger Anordnung als Wildgehölz
Artenauswahl siehe Grünordnungsplan.
- 1.7.3 Begrünte Flachdächer:
Dächer mit weniger als 15° Neigung sind mit mindestens 20 cm Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen, mit Gräsern und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

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

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18 920 zu schützen. Zu einem späteren Zeitpunkt notwendiger Schnitt bzw. Auslichten ist fach- und artengerecht durchzuführen.

- 1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungflächen festgesetzt.

Hinweise:

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungneigung beträgt 1 : 2. Böschungen niedriger als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Plan zeichnerisch nicht dargestellt.

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen gemäß §127 Abs.2 BauGB dürfen bis zu 0,25m auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.

- 1.10 Höhenlage der baul. Anlagen (§9 Abs.2 BauGB und §18 Abs.1 BauNVO)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der einzelnen Gebäude dürfen höchstens 50 cm über Straßenniveau liegen. Maßgebend ist hierbei die in Straßenmitte gemessene Höhe bezogen auf die Mitte der Gebäudeseite die der Straße zugewandt ist, von der der Zugang erfolgt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)

- 2.1 Dachgestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

- 2.1.1 Für das ganze Plangebiet:
Dachdeckung bei geneigten Dächern: Naturrote bis rotbraune Ziegel
oder Betondachsteine in ziegelähnlicher Farbe.

HINWEIS: Dächer bis 15° Neigung sind zu begrünen.
Siehe vorne Pflanzgebot Ziff. 1.7.3

Dachaufbauten sind nur zulässig gemäß der Ortsbausatzung vom
30.01.92.

- 2.1.2 Für Gebäude in dem bezeichneten Bereich entlang der Austraße
Dachform: Satteldach mit einer Neigung von 35° bis 48°.
Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung für beide
Hälften gleich sein.

- 2.2 Farbgebung und äußere Gestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Fassadenverkleidungen mit poliertem oder geschliffenem Werkstein,
glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glasbausteinen, Kunststoffen
oder Faserzementplatten, sowie die Verwendung greller oder
glänzender Anstriche und Materialien ist nicht zulässig. Der Nach-
weis hat durch einen Farbgestaltungsplan zu erfolgen, der dem
Bauantrag beizufügen ist.

- 2.3 Stellplätze und Zufahrten (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Die Anlage von Stellplätzen ist in Gruppen so zu gestalten, daß
nach 5 Stellplätzen 1 Baum gepflanzt wird. Artenauswahl siehe
Grünordnungsplan vom 20.08.92.

Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag aus
Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter herzustellen.

Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich
ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen
einzuhalten.

Der zu erwartende Bedarf an Stellplätzen ist innerhalb der Grund-
stücksfläche unterzubringen. Hierzu hat der Bauherr im Rahmen des
jeweiligen Baugesuchs eine entsprechende Stellplatzkonzeption
vorzulegen.

- 2.4 Bepflanzung (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Mindestens 30 % der durch das jeweilige Baugesuch zur Bebauung
anstehenden Fläche - beinhaltend Gebäude, Stellplätze und sonstige
Flächen welche versiegelt werden sollen - sind in Form von
Begrünungsflächen herzustellen. Dachflächen und begrünte Fassaden
können auf diese Fläche angerechnet werden.
Stellplätze aus Rasenpflaster können zu 20 % auf diese Flächen
angerechnet werden.

- 2.5 Geländeänderungen (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu 0,7 m Höhe und an der
Grundstücksgrenze bis zu 0,5 m Höhe gegenüber dem vorhandenen
Gelände. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen mit dem
Einvernehmen der Gemeinde zugelassen werden.
HINWEIS: Oberflächenwasser darf nicht auf angrenzende Grundstücke
geleitet werden, sondern muß auf dem eigenen Grundstück beseitigt
werden.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Stellplätze für Abfallbehälter, Container sowie Materiallagerflächen sind mit Sichtblenden (z.B. Abpflanzungen, Holzelementen ect.) jeweils in einer Mindesthöhe von 1,80 m zu versehen. Desweiteren wird auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes verwiesen.

2.7 Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen (§73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen zu dem Geh- und Radweg am östlichen Plangebietsrand sind nur zulässig

- maximal 1,50 m hoch
- Material grüner Maschendraht
- mind. 1,0 m von der Grenze zurückgesetzt im dortigen Pflanzgebot integriert (pfg 2, siehe vorne Punkt 1.8).

3. HINWEISE

3.1 Soweit nicht festgesetzt, werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.

3.2 Die baurechtlich erforderlichen Stellplätzen sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3.3 Grundwasser

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes zu prüfen. Dazu ist es erforderlich, daß mit dem Bauantrag auch hydrogeologische und bodenkundliche Gutachten vorgelegt werden. Die technische Fachbehörde ist am Genehmigungsverfahren zu beteiligen, wenn

- a) auf Grund der Erkundungsergebnisse davon ausgegangen werden kann, daß bei der Durchführung der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird,
- b) die Besorgnis von Bodenbelastungen besteht bzw. der Erdaushub im Zuge der Baumaßnahme mehr als 7500 m³ beträgt oder die Geländefläche 5000 m² übersteigt.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3.4 Die zuständige Wasserbehörde und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind bei allen Bauvorhaben mit Anfall von gewerblichen und industriellen Abwässern und Emulsionen zu hören.
(§ 55 Abs. 1 LBO)

3.5 Sollten während der Bauausführung Altlasten auftreten, muß das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich in Kenntnis gesetzt werden.

3.6 Bodenschutz

Die geplanten baulichen Anlagen sind möglichst so zu gestalten, daß überschüssiger Erdaushub innerhalb des Bebauungsgebietes untergebracht werden kann.

Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, daß Mutterboden (humoser Oberboden) und Unterboden getrennt ausgebaut und entsprechend ihrer Wertigkeit wiederverwendet werden. Um Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit zu vermeiden, ist bei den Bodenarbeiten auf einen günstigen Bodenzustand (Konsistenz) zu achten. DIN 18 915 ist zu berücksichtigen.

Bei der Erschließung des Gebietes sollten geplante Grünflächen möglichst nicht befahren und nur soweit als notwendig als Aushubzwischenlager genutzt werden.

3.7 Eine Außenwandbegrünung mit Rankpflanzen ist bei allen Neubauten wünschenswert.

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB)	am 30.06.1987
	und am 19.06.1990
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)	am 22.11.1990
Auslegungsbeschluß	am 08.09.1992
Bekanntmachung der Auslegung	am 17.09.1992
Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)	vom 28.09.1992
	bis 29.10.1992
Satzungsbeschluß (§10 BauGB)	am 30.03.1993
Anzeige an das Landratsamt (§11 BauGB)	am 17.05.93
Bestätigung durch das Landratsamt (§11 BauGB) AZ: Ko-Lv	am 23.06.93

AUSFERTIGUNG:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates überein. Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§1-12 BauGB) sind eingehalten.

Urbach, den 06.07.93



.....
Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens
(§12 BauGB)

am 08.07.93

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.