



# Bebauungsplan Froschäcker - Erweiterung

Lageplan Maßstab 1:500

Vorgang : Bebauungsplan Froschäcker rechtskr. 15. 04. 1976  
Bebauungsplan Industriegebiet Froschäcker-Änderung l rechtskr. 04. 07. 1991

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.  
Plüderhausen, den 31. 08. 1992 / 01.03.1993

VERMESSUNGSBÜRO GROSS  
GOLDAKERSTRASSE 12  
7067 PLÜDERHAUSEN  
TELEFON 07181 / 83054



## Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung; sonstige Festsetzungen

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	---
weitere Festsetzungen	

Art der baulichen Nutzung ( Baugebiet )

GI	Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)
----	-----------------	--------------

## Maß der baulichen Nutzung

0,8	GRZ - Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
9,0	BMZ - Baumassenzahl	(§ 21 BauNVO)
H	Höhe der baulichen Anlagen	(§ 18 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche  
abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Ga	Baugrenze Fläche für Garagen	(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
----	---------------------------------	------------------------

## Festsetzungen gemäß BauGB

	Fahrbahn	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Gehweg	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft	(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
	Pflanzgebot : - Strauchpflanzung	(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	- siehe textliche Festsetzungen	
	- siehe textliche Festsetzungen	
	- Baumpflanzung	

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

## Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (8081, I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1989 (8081, I S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (8081, II S. 885, 1122)
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (8081, S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (8081, II S. 885, 1124)
- PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (8081, I S. 58)
- LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (801, S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (801, S. 51), vom 22.02.1988 (801, S. 55), vom 08.01.1990 (801, S. 1) und vom 17.12.1990 (801, S. 426)

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)

GI = Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.1.1 Zulässig ist ein Parkierungsgebäude für Lastkraftwagen und Personenkraftwagen (§ 12 Abs. 1 BauNVO und § 1 GaVO).

Sonstige bauliche Anlagen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Bauliche Anlagen nach § 9 Abs.2 Nr.2 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO).

1.1.3 Ausnahmen nach § 9 Abs.3 BauNVO (Wohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs.6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 16 Abs.2 BauNVO)

Entsprechend den Planbezeichnungen. Es bedeuten:

0,8 = Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

9,0 = Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO)

H 263,00 m ü.N.N. = Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe 263,00 m ü.N.N.

Ausgenommen sind Rankhilfen für Fassadenbegrünung.

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

b = abweichende Bauweise

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs.2 BauNVO jedoch ohne Längenbeschränkung.

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

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

Rankerüste dürfen die Baugrenze bis zu 1 m überschreiten.

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Auswäldchen mit Restwiese. Pflanzgebot siehe unten Nr. 1.6.

1.6 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 vom Planungsbüro Heitzmann, 7153 Weissach im Tal, vom 20.08.92, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es bedeuten:

pgf 1 Eingrünung des Parkierungsgebäudes auf einem ca. 10 m breiten Grünstreifen mit Rankgerüst an der Gebäudewestseite.

Artenauswahl siehe Grünordnungsplan vom Planungsbüro Heitzmann, 7153 Weissach im Tal, vom 20.08.92, Seite 12.

pgf 2 Wiesenfläche zur Anpflanzung eines Auswäldchens mit ausgeprägtem Randbereich.

Artenauswahl siehe Grünordnungsplan vom Planungsbüro Heitzmann, 7153 Weissach im Tal, vom 20.08.92, Seite 13.

pgf 3 Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzung, teilweise mit integrierten Stellplätzen.

Artenauswahl siehe Grünordnungsplan vom Planungsbüro Heitzmann, 7153 Weissach im Tal, vom 20.08.92, Seite 14.

1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Entsprechend den Lagepläneinfügungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungflächen festgesetzt.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke für Randeinfassungen (Hintertenten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 m erforderlich.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BauGB und § 73 Abs.6 LBO)

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

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

Die Gebäudeaußenwände entlang der westlichen Baugrenze sind gemäß Ziff. 1.6 (pgf 1) mit Rankgewächsen zu begrünen.

Durch die Vorlage einer Farbplanung für die zu errichtenden Gebäude ist der Nachweis über deren äußeres Erscheinungsbild zu erbringen.

2.2 Werbeanlagen (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Im Abstand bis zu 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, sind keine von der Bundesstraße aus sichtbaren Werbeanlagen zulässig.

Die Gestaltung von Werbeanlagen hat sich in Farbgebung und Dimensionierung der angrenzenden Naturlandschaft unterzuordnen.

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten sind unzulässig (§ 20 Abs. 1 NatSchG).

2.3 Stellplätze (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die Anlage von Stellplätzen im Gelände ist so zu gestalten, daß pro 5 Stellplätze 1 Baum gepflanzt wird.

Baumart: mittelgroßkronig, z.B.: Baumhasel oder Hainbuche. Die im Pflanzgebot zu pflanzenden Bäume sind hier nicht anzurechnen.

## 3. HINWEISE

3.1 Im Bauantrag sind die Außenanlagen mit darzustellen; insbesondere Geländeformen und Stützmauern.

3.2 Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie.

3.3 Die zuständige Wasserbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind bei allen Bauvorhaben mit Anfall von gewerblichen und industriellen Abwässern und Emulsionen zu hören. (§ 55 Abs. 1 LBO)

3.4 Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Zone III A des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Rohwäsen" der "Mittelsche" der Stadt Schorndorf. Auf die hierfür zu beachtenden Schutzbestimmungen wird hingewiesen.

3.5 Grundwasser:  
Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen, dann sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.

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.

3.6 Sollten während der Bauausführung Altlasten auftreten, muß das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich in Kenntnis gesetzt werden.

Eine Deponierung von unbelastetem Erdaushub ist zu vermeiden, deshalb ist für das Bodenaushubmaterial ein Erdmassenausgleich anzustreben.

Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden. Nicht zulässig sind Auffüllungen mit Abbruchmaterialien bzw. sonstigen Abfällen.

Mit Erlaß vom 17.05.1993 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. Dr. Haas

beurkundet

Ruppert



## VERFAHRENS- UND AUSFÜHRUNGSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 30.06.1992
Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 28.09.1992
Auslegungsbeschluß	am 24.11.1992
Bekanntmachung der Auslegung	am 07.01.1993
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)	vom 18.01.1993 bis 19.02.1993
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am 09.03.1993
Anzeige an das Landratsamt (§ 11 BauGB)	am 18.03.93
Bestätigung durch das Landratsamt (§ 11 BauGB)	am 17.05.93

AUSFÜHRUNG:  
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 01.05.93



Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB)

am 01.05.93

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

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

