



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 6 Auf der Au Teilabschnitt I B (Areal Hornschuch)

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Vorgang: Bebauungsplan Auf der Au rechtskräftig 23.10.1965

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Gefertigt:

Schorndorf, den 25.07.1990 / 27.06.2006



HENN+KESSLER

Hauffstraße 28
73614 Schorndorf
Info@henn-kessler.de
Tel. 0 71 81 / 40 95-0
Fax 0 71 81 / 40 95-95

Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften sind separat beigelegt

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	19.06.1990
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	05.07.1990
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	13.04.2006
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs.2 BauGB)	vom	21.04.2006
		bis	22.05.2006
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs.1 BauGB)	am	27.06.2006
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am	13. Juli 2006

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

Ausgefertigt:

Urbach, den

11. Juli 2006

Hetzinger (Bürgermeister)



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

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach

Bebauungsplan Nr. 6

Auf der Au Teilabschnitt I B

(Areal Hornschuch)

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung

Aufgestellt:
Schorndorf, den 25.07.1990 / 27.06.2006



Hauffstraße 28 info@henn-kessler.de
73614 Schorndorf Tel. 0 71 81 / 40 95-0
Fax 0 71 81 / 40 95-95

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- BauNVO = Baunutzungsordnung 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. 466).
- PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
- LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2005 (GBl. S. 895).
- UVPG = Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794).

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 MI - Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr.1 - 4 u. 6 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude, sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Gartenbaubetriebe.

Ausnahme: zulässig sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplan und somit nicht zulässig

1.1.2 GEE - eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), allerdings max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² für Möbel, Baustoffe und Baumaterialien, Autos und Motorräder, Fahrräder, Teppiche, Fußbodenbeläge und Gartenbedarf

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche von mehr als 800 m²) und alle Einzelhandelsbetriebe, die ein anderes als das oben für ausnahmsweise zulässig erklärte Sortiment führen.

1.1.3 GE 1 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind bauliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allerdings max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² für Möbel, Baustoffe und Baumaterialien, Autos und Motorräder, Fahrräder, Teppiche, Fußbodenbeläge und Gartenbedarf

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche von mehr als 800 m²) und alle Einzelhandelsbetriebe, die ein anderes als das oben für ausnahmsweise zulässig erklärte Sortiment führen.

1.1.4 GE 2 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind bauliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allerdings max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- sowie
- Einzelhandelsbetriebe aller Art

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

1.2.1 Die Gebäudehöhen (GBH) der Hauptgebäude werden als Höchstmaß, gemessen von der Erdgeschossrohfußboden (EFH) festgesetzt. Je nach Planeinschrieb bedeuten:

FiH	= Firsthöhe	z. B. max. 15,00 m
FD OK	= Flachdach Oberkante Attika	z. B. max. 12,00 m
TL	= Trauflinie ist der Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut	z. B. max. 7,00 m

1.2.2 Ausnahmsweise kann die Grundfläche im MI nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,8 der maßgebenden Grundstücksfläche (MGF) überschritten werden, wenn

- Garagen und überdachte Stellplätze begrünt sind
- Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sind.

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

- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a 1 = abweichende Bauweise
offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO
jedoch ohne Längenbegrenzung.
- a 2 = abweichende Bauweise
offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO
jedoch maximale Gebäudelänge 25 m.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser Vorbauten) mit einer maximalen Breite von 5,00 m die Baugrenze bis zu 1,50 m, Balkone die Baugrenze bis zu 2,00 m und überdachte Terrassen die Baugrenze bis zu 3,00 m überschreiten.

- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Längsseiten des Gebäudes und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.
Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen werden.
- 1.6 Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 Abs.6 BauNVO)
Mit Garagen ist ein Mindestabstand von 5,00 m und mit überdachten Stellplätzen von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
und sonstiger Bepflanzungen/Dachbegrünung
- 1.7.1** Für die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind heimische standort-gerechte Laubgehölze zu verwenden. Für alle Pflanzungen gilt, dass bei Abgang einer Pflanzung als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß Pflanzenliste 3 nachzupflanzen ist. Artenauswahl siehe Pflanzlisten 3. Es bedeutet:
- pfg 1 An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind großkronige bis mittelgroßkronige Laubbäume (Hochstamm) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 3 m verschoben werden.
 - pfg 2 Die Flächen sind mit standortgerechten Gräsern anzusäen und mit einheimische Laubbäumen anzupflanzen. Die Baumstandorte sind um 5 m veränderbar.
 - pfg 3 Anpflanzungen von Hainbuchenhecken.
 - pfg 4 Strauchpflanzung in unregelmäßiger Anordnung als Wildgehölz.
- 1.7.2** Auf Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen, wenn diese mit Flachdach oder bis 10° geneigten Dächern errichtet werden. Damit teilweise Bodenfunktionen wahrgenommen werden, wird eine mindestens 10 cm starke Substratauflage mit anteiligem Oberbodenmaterial empfohlen.
- 1.8 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)
- 1.8.1** Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist der Laubbaum durch Arten der Pflanzliste 3 zu ersetzen.
- pfb 1 Die Flächen sind als Rasenflächen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - pfb 2 Die Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - pfb 3 Die Flächen sind mit Hainbuchenhecken bepflanzt und sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Hecken sind durch gleiche Arten zu ersetzen.
- 1.8.2** Die vorhandene Vegetation im Bereich um die Teiche muss in ihrer jetzigen Art erhalten bleiben und bei Abgang gleichartig ersetzt werden.
- 1.9 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind** (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)
In dem besonders gekennzeichneten Bereich besteht der Verdacht auf Altablagerungen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

2.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- 2.1.1 Dachform: Hauptgebäude als Sattel- oder Flachdächer
- 2.1.2 Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis braunen Farbtönen zulässig. Solarkollektoren oder -zellen sind zulässig. Dachbegrünung siehe 1.7.2.
- 2.1.3 Dachaufbauten: Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999, gelten nur im Mischgebiet.

2.2 Farbgebung und äußere Gestaltung

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Außenwandflächen sind in traditionell orts- und regional-typischen Materialien wie z. B. Putzflächen, Natursandstein oder Holz auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.3 Zahl der Stellplätze für Wohnungen

(§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohngebäude in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

- a) bei bis zu 50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz/Wohnung
- b) zw. 50 und 120 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung
- c) bei mehr als 120 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze/Wohnung

Halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.

Stellplatzzahlen für andere Nutzungen ergeben sich aus der VwV
Stellplätze

2.4 Freileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

2.5 Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 3 u. § 10 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen der nicht bebauten Flächen dürfen max. bis 0,8 m über / unter bestehendes Gelände vorgenommen werden.

3 PFLANZENLISTE

Bäume:

Feldahorn
Spitzahorn
Spitzahorn
Spitzahorn
Spitzahorn
Pyramiden-Hainbuch
Baumhasel
Birne
Traubeneiche
Stieleiche
Stieleiche
Schwedische Mehlbeere
Winterlinde
Winterlinde
Winterlinde
Silberlinde
Kaiserlinde

Acer campestre
Acer platanoides 'Cleveland'
Acer platanoides 'Globosum'
Acer platanoides 'Columnare'
Acer platanoides 'Olmstedt'
Carpinus betulus 'Fastigiata'
Corylus colurna
Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Quercus petraea
Quercus robur
Quercus robur 'Fastigiata'
Sorbus intermedia 'Brouwers'
Tilia cordata 'Erecta'
Tilia cordata 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'
Tilia tomentosa 'Brabant'
Tilia vulgaris 'Pallida'

Sträucher:

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Hain-Buche
Roter Hartriegel
Gew. Hasel
Zweiggriff. Weißdorn
Eingriff. Weißdorn
Gew. Pfaffenhütchen
Rotbuche
Faulbaum
Gew. Esche
Liguster
Vogel-Kirsche
Schlehe
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Wein-Rose
Sal-Weide
Schwarzer-Holunder
Winter-Linde
Sommer-Linde
Wolliger Schneeball
Gew. Schneeball

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Fagus sylvatica
Frangula alnus
Fraxinus excelsior
Ligustrum vulgare
Prunus avium
Prunus spinosa
Quercus petraea
Quercus robur
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Sambucus nigra
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Viburnum lantana
Viburnum opulus

4 HINWEISE

- 4.1 Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Technik sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Siehe auch Hinweisblatt Nr. 3 des Landratsamtes.
- 4.2 Eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung ist vorzusehen, sofern die Ergebnisse der hydrologischen Erkundung dies zulassen. Details sind im Rahmen der Baugesuche mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt abzustimmen. Auf das anliegende Hinweisblatt Nr. 9 "Versickerung von Oberflächenwasser" wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
- 4.3 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.
- 4.4 Werden im Zuge von Baumaßnahmen unbekannte Altlasten aufgefunden, ist das Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Technik sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Der im zeichnerischen Teil besonders gekennzeichnete Bereich (vgl. Nr. 1.9) ist ins Altlastenkataster des Rems-Murr-Kreises als Altlastenverdachtsfläche Nr. 76025 aufgenommen.
- 4.5 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).