



Entsprechend der schalltechnischen Beurteilung der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, GERLINGER + MERKLE, Werderstraße 42 in Schorndorf, vom 25. März 1996 ist mit folgenden Emissionsdaten des Sportgeländes zu rechnen:

1. Bolzplatz: Schalleistungspegel 100 dB(A) Spitzenpegel 110 dB(A)
2. Rasenplatz: Schalleistungspegel 113 dB(A)
3. Hartplatz: Schalleistungspegel 110 dB(A)

Bei Neubauvorhaben ist mit der Gemeinde Urbach eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über den Verzicht auf Ansprüche auf Einschränkung der Nutzung der Spiel-/ Sportflächen bzw. Schaffung eines aktiven bzw. passiven Lärmschutzes gegen die Gemeinde abzuschließen.

3.5 **Fassadenbegründung:**  
Geeignete Gebäudeteile sind möglichst mit einer Fassadenbegründung zu bepflanzen.

3.6 **Ordnungswidrigkeiten:**  
Gem. § 75(3) Nr.2 LBO können Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzung mit einer Geldbuße geahndet werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 17.09.1996
2. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB u. § 74 LBO) vom 04.02.1997
3. Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB) vom 12.02.1997
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) vom 13.03.1997
5. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB)
6. Entschädigungsansprüche: Gem. § 44 Abs. 4 BauGB erforschen am 13.03.1997

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

Urbach, den 31.10.1996 / 30.01.1997

(Bürgermeister Fuchs)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro  
GLAUNER & ROTH  
Neumühlweg 42  
73660 Urbach  
Telefon (07181) 989351  
Telefax (07181) 989352

Gefertigt: Urbach, den 31.10.1996 / 30.01.1997

(Unterschrift)

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

2.3 **Antennen:** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)  
Es wird hingewiesen auf die Ottosatzung über die Zulässigkeit von Satellitenempfangs- und Antennenanlagen. Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Außenantennenanlage.

2.4 **Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke:** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 u. § 9 Abs. 1 LBO)  
2.4.1 **Auflüftungen:** (§ 74 Abs. 3 u. § 10 LBO)  
Auflüftungen der nicht bebauten Flächen dürfen max. bis 1,0 m über bestehendes Gelände vorgenommen werden. Auflüftungen im Bereich des 5 m - Streifens von Böschungserkante des Urbachs sind nicht zulässig. Das tiefer als die Straße liegende Gelände ist auf das Niveau der geplanten Verkehrsfläche anzulegen. Oberflächenwasser des Baugrundsstücks muß auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.

2.4.2 **Einfriedigungen:** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Entlang allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen in Form von Hecken oder Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind zu beranken.

2.4.3 **Stellplätze:** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Öffentliche Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung als Sprunplatt oder wasser-durchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen). Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden. Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze ist von der Nachbargrenze ein 0,5 m breiter Pflanzstreifen einzuhalten.

2.5 **Schallschutzmaßnahmen:**  
Da die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Immissionsrichtwerte durch das angrenzende Sportgelände Espach außerhalb von Gebäuden (tagsüber: 55 dB(A), Ruhezeit: 50 dB(A), nachts: 40 dB(A)) überschritten werden, sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen, um einen Innenpegel in den Wohngebäuden von 25 dB(A) zu erreichen.

Die Außenwände und die Dachkonstruktion müssen ein Schalldämmmaß von 45 dB erreichen. Fenster von Aufenthaltsräumen an der West-, Süd- und Ostfassade, sowie in den entsprechenden Dachflächen müssen ein Schalldämmmaß von 35 dB (entsp. Schallschutzklasse 3 VDI 2719) erreichen.

Der Nachweis ist durch eine Schallimmissionsprognose zu erbringen. Auf die Anordnung von Wohnraumfenster Richtung Sportgelände sollte verzichtet werden.

3. **HINWEISE**

3.1 **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).

1.9 **Garagen und Stellplätze:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6 BauNVO)  
Garagen und Carports überdachte Stellplätze:  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bzw. innerhalb der ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.  
Bei Stauraumen unter 5,00 m ist ein Funktor zwingend vorgeschrieben!  
Stellplätze:  
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.10 **Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Es wurden festgesetzt:

1.10.1 **Öffentliche Verkehrsfläche (Straße und Schrammbord)**

1.11 **Versorgungsflächen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 + 14 BauGB)

1.11.1 **Trafostation** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
Zulässig sind der Stromversorgung dienende Anlagen, die mit Flachdach oder Satteldach mit ca. 35° Dachneigung ausgeführt werden.

1.12 **Grünflächen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.12.1 **Private Grünfläche**  
Hier z.B. an der Süd-Ostseite von Flst Nr. 4535:  
Zulässig ist ein Hochstammobstbaum zu pflanzen.

1.13 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
z.B. LR = Leitungsrecht für Wasser- u. Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde.  
GR, FR + LR = Geh- u. Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke, sowie Leitungsrecht zum Einlegen von Versorgungsleitungen zugunsten der TELECOM, der Neckarwerke Esslingen AG, sowie der TWS Stgt. Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig!

1.14 **Fläche für Wasserwirtschaft:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Entlang der oberen Böschungskante des Urbachs ist ein Streifen von 5,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Geländeneau darf in diesem Streifen nicht verändert werden.

1.15 **Aufschüttungen und Abgrabungen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
Für die Herstellung der Verkehrsflächen: sind Böschungsflächen erforderlich. Die erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken in einem Böschungsverhältnis von ca. 1 : 1,5 angelegt. Die Böschungsbegradigungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB dürfen bis zu einer Breite von 30 cm und einer Tiefe von 40 cm auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.

1.16 **Höhenlage der baulichen Anlagen:** (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
In der Bebauungsplanung eingetragenen EFH - Erdgeschoßfußbodenhöhen sind einzuhalten. Abweichungen von ± 20 cm sind zulässig.

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I Seite 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31. Aug. 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885),
- geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 486) zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993,
- zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I Seite 1189)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mieterrechtlicher Vorschriften Wohnbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I Seite 928) - Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG),
- geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 496) - Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG) bekanntgemacht am 06. Mai 1993 (BGBl. I S. 623),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplans, sowie der Planzeichen und Planzeichenschriften werden festgesetzt:

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 **WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe. Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO).

1.2 **Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16-21 BauNVO)  
Entsprechend dem Einschieb in den Bebauungsplan:  
1.2.1 II = Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 u. § 20(1) BauNVO)  
1.2.2 z.B. 0,4 GRZ = Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 u. § 19 BauNVO)  
1.2.3 z.B. 0,8 GFZ = Geschosflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 u. § 20 BauNVO)  
- siehe Nutzungscharakter im Bebauungsplan

1.3 **Gebäudehöhen:** (§ 16 Abs. 3 mit § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Die Gebäudehöhen sollen unterstehende Werte nicht überschreiten.  
Als Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bzw. Firsthöhe (FH) gilt das jeweils im Bebauungsplan eingetragene Maß als Meereshöhe ü. NN.  
Je nach Planeinschrieb:  
First (FH) EFH Vollgeschosse  
(Firsthöhe z.B. 275,00) (EFH z.B. 265,80) Z = II  
(Gebäudehöhen siehe Einschieb im Bebauungsplan)

1.4 **Bauweise:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
ED offene Bauweise (nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.5 **Überbaubare Grundstücksflächen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

1.6 **Nebenanlagen:** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.  
Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.  
Nebenanlagen wie Einfriedigungen, kleine Gewächshäuser bis 20 m<sup>2</sup> Raumhöhe, Überdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche, sowie energiesparende Einrichtungen, Müllboxen, Sammelcontainer u. a. bis max. 20 m<sup>2</sup>, wie auch die zu den Gebäuden gehörenden Stellplätze - sind ausnahmsweise auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 **Unbedeutende Bauteile:** (§ 23 (3) BauNVO)  
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenze auf einer Breite bis 1/2 Gebäudelänge um 1,50 m ausnahmsweise überschreiten.

1.8 **Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)  
Die Längsseite der Gebäude und die Hauptfriesrichtung sind parallel zu den im Bebauungsplan eingetragenen Richtungsangaben zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

Rems - Murr - Kreis  
Gemeinde Urbach  
Gemarkung Oberurbach

# Bebauungsplan Nr. 162

## " Sportgelände Espach - Änderung I "

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

**Lageplan** Maßstab 1 : 500

**Vorgang:** Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden die bestehenden baulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sportgelände Espach", in Kraft getreten am 15.12.1977, mit diesem Bebauungsplan neu geregelt. Bebauungsplan ausgearbeitet nach Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Stand: 22.10.1996

Ing. - u. Vermessungsbüro  
Glauner u. Roth  
Neumühlweg 42  
73660 Urbach  
Telefon 07181/989351  
Telefax 07181/989352

### ZEICHNERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung, sonstige Festsetzungen

Baugebiet	Gebäudehöhen
Grundflächenzahl ( GRZ )	Geschosflächenzahl ( GFZ )
Weitere Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung ( Baugebiet )	
WA = Allgemeines Wohngebiet	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung:	
II = 2 Vollgeschosse	(§ 17 Abs. 4 BauNVO)
0,4 = GRZ-Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
0,8 = GFZ-Geschosflächenzahl	(§ 20 BauNVO)
EFH z.B. 265,80	Erdgeschoßfußbodenhöhe
FH z.B. 275,00	Firsthöhe

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

GA Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Garagen

**Festsetzungen gemäß BauGB:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfriesrichtung, die Eintragung im Lageplan ist zwingend) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Schrammbord, Fahrbahn, Schwammbord

Verkehrsfläche (Wohnweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Versorgungsflächen - Trafostation - (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- u. Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Grenze des örtlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Örtliche Bauvorschriften:**

SD, FD, PD Satteldach, Flachdach, Pultdach z.B. 40° - 50°

**Sonstige Planzeichen:**

Grenzen unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Geplante Grundstücksgrenzen

Vorgartenbereich (siehe Textteil unter 2.4.2)

Von der Bebauung freizuhalten Fläche (Für die Unterhaltung und Bewirtschaftung des Urbachs § 68 Abs. 6 Wasserrecht)