Verfahrensvermerke

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am..... .

Marbach, den Bürgermeister

2 Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a BauGB mit Schreiben vom ..... über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Marbach, den Bürgermeister

3 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) wurde durch öffentliche Vorstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) des Bebauungsplans und der dazugehörigen Begründung am ..... durchgeführt.

Marbach, den Bürgermeister

4 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Marbach, den Bürgermeister

5 Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Marbach, den Bürgermeister

6 Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazu gehörigen Begründung vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten

durchgeführt worden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marbach, den Bürgermeister

7 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Marbach, den Bürgermeister

8 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Marbach, den Bürgermeister

9 Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Marbach, den Bürgermeister

10 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Marbach, den Bürgermeister

11 Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu rhalten ist, sind am ..... Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf
Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten.

Marbach, den Bürgermeister

Planzeichen gemäß PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.02.02 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAUNVO)

01.03.01 GEWERBEGEBIETE (§ 8 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.06.00 0,6 GRUNDFLÄCHENZAH

02.07.00 ▦ ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

02.08.00 FH 247 m ü.NN FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS IN METERN ÜBER NN

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

06.01.00 6.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (innere Gliederung unverbindlich)

06.04.00 BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BAUGB)

BÄUM E ANPFLANZE N

BÄUM E ERHALTUN G

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGS-RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 21 BAUGB) hier: Leitungsrecht zugunsten der NWS

15.12.00 UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNGEN VORGESEHENEN FLÄCHEN, DEREN BODEN MÖGLICHERWEISE ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIED-LICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODE ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

Satzung

über den Bebauungsplan "Südlich der Ringstraße".

Auf Grund § 10 BauGB in der Fassung vom 27.August 1997 (BGBl 2141), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) und Artikel 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) in Verbindung mit § 4 GemO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juli 1999 (GBl. S. 292) hat der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar am ..... den Bebauungsplan "Südlich der Ringstraße" als Satzung beschlossen:

Der Bebauungsplan besteht aus der Lageplan-Unterlage im Maßstab 1:500 des Büros für Stadtforschung, Planung und Architektur, Prof. Günther Uhlig + Partner, Karlsruhe, vom 24.Oktober 2002 mit Änderung vom 06.02.2003 sowie dem zugehörigen Textteil.

Der Geltungsbereich ist imLageplan schwarz gestrichelt umrandet und umfasst die Grundstücke Flurstücke 3720/3 (Etzwiesenweg 9), 3729/1 (Rielingshäuser Straße 32), 3713 (Rielingshäuser Straße 34), 3711, 3712, 3723/1 (Weg), 3709/1 (Ringstraße), 3709/2 (Ringstraße) sowie eine Teilfläche des Flurstücks 3688 (Krummenäckerstraße).

I. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans (gem. § 9 BauGB)

I.1) Art der Bebauung §9(1) Nr. 1 BauGB)

WA (Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO) mit folgenden Einschränkungen
(§ 1(5) BauNVO):
- Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen

GE 1 (Gewerbegebiet, § 8 BauNVO) mit folgenden Einschränkungen
(§ 1(7 und 9) BauNVO):
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Unzulässig bleiben Einzelhandelsbetriebe aller Art, soweit sie nicht folgenden Branchen angehören:
- Möbel, Kücheneinrichtunen, Elektrogeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationsmittel
- Holz, Bauelemente, Baustoffe, Sanitär/- Fliesen, Installationsmaterial, Badeinrichtungen und - ausstattung, Rolläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und - zubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge, Gartenmaschinen, Gartenhölzer, Gewächshäuser
- Campingartikel, großteilige Sportgeräte
- KFZ, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, KFZ-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Mineralölerzeugnisse

GE 2 (Gewerbegebiet, § 8 BauNVO) mit folgenden Einschränkungen
(§ 1(7 und 9) BauNVO):
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Unzulässig bleiben Einzelhandelsbetriebe aller Art.

I.2) Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) und zur Bepflanzung (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

I.2.1) Die gemäß Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang als einheimischer Laubbaum 18-20 (Stammumfang in cm in 1 m Höhe) nachzupflanzen. Die Bäume sind bei Baumaßnahmen durch geeignete
Maßnahmen zu schützen. Vorhaben, die den Baum nachhaltig schädigen, sind unzulässig, insbesondere Vorhaben im Bereich der Baumkrone oder im Wurzelraum unterhalb der Baumkrone.

I.2.2)
im WA-Gebiet
PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material (Rasenwaben, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.) auszuführen.

I.3) Verkehrsflächen (§9(1) Nr. 11 BauGB)

I.3.1) Die Unterteilung der Verkehrsflächen Fahrbahn, Gehweg und Grünflächen als Bestandteil von Verkehrswegen ist unverbindlich.

I.4) Leitungsrechte (§9(1) Nr. 21 BauGB)

I.4.1) Leitungsrecht zugunsten der NWS AG für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt elektrischer Erdkabel. Im Bereich der Kabeltrasse (0,5 m beidseitig der Kabel) dürfen Baulichkeiten nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Pflanzungen dürfen die Kabel nicht gefährden. Der Ausübungsbereich ist beschränkt auf die bestehende Kabeltrasse.

II. Hinweise

II.1) "Regelungen zum Schutz des Bodens" des Landratsamtes Ludwigsburg, Stand Januar 1999

II.1.1) Wiederverwendung von Erdaushub

II.1.1.1) Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
II.1.1.2) Einer "Vor-Ort-Verwendung" des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
II.1.1.3) Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 30 cm) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwendung getrennt zu lagern.
II.1.1.4) Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

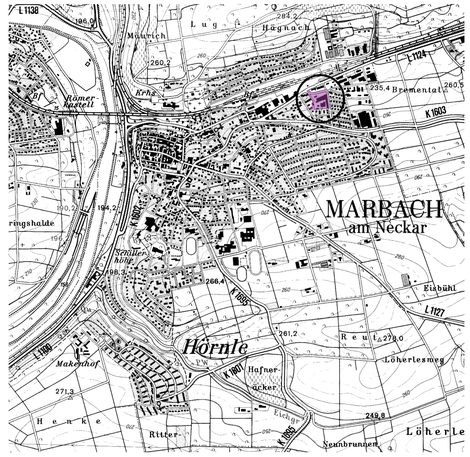
II.1.2) Bodenbelastungen
II.1.2.1) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engste Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
II.1.2.2) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
II.1.2.3) Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz zu benachrichtigen.
II.1.2.4) Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

II.2) Wasserwirtschaftliche Hinweise

II.2.1) Für eine eventuell notwendige Gundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Ludwigsburg auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98(2) WG zuständig. Eine dauernde Grundbwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Auch für Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37(4) WG dem Landratsamt angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

II.3) Altlasten

II.3.1) Im gekennzeichneten Bereich wurde mit bodengefährdenden Stoffen, insbesondere mit Lösungsmitteln, gearbeitet, so dass ein grundsätzlicher Altlastenverdacht besteht. Im einzelnen handelt es sich um eine Lackiererei mit Lacklager, ein Öllager, den Standort der Heizölbelieferung sowie die Entfettung in der Schlosserei.



STADT MARBACH AM NECKAR

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur
Prof. Dr. Ing. G. Uhlig, Dr. Ing. F.-B. Raith: Waldhornstraße 25, 76131 Karlsruhe

Prof. Uhlig und Partner
Architekten und Stadtplaner

Bebauungsplan "Südlich der Ringstraße"

Satzungsexemplar

Maßstab 1:500

Fassung vom 24.10.2002
mit Änderung vom 06.02.2003