

# Stadt Bad Urach

Landkreis Reutlingen



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliche Innenstadt" Ergänzendes Verfahren

### Verfahrensvermerke

1. Satzungsbeschluss des aufgehobenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliche Innenstadt" rechtskräftig seit 01.07.2011 vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_
2. Beschluss zur Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durch GR am 11.12.2018
3. Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch GR am 11.12.2018
4. Ortsübliche Bekanntmachung zur Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und dem Auslegungsbeschluss am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_
5. Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im ergänzenden Verfahren Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_
6. Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliche Innenstadt“ ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

Ausgefertigt als Satzung:  
Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ zum Ausdruck kommt, überein.

Bad Urach, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

(Rebmann)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan bildet mit dem Vorhabenplan 1 Planwerk

Lageplan  
mit Zeichenerklärung

**PLAN7** Architekten

Beckmann Pechloff PartmbB Dipl.-Ing. Freie Architekten BDA  
Ludwigstraße 57 T: 0711 96782-10 info@plan7-architekten.de  
70176 Stuttgart F: 0711 96782-20 www.plan7-architekten.de

**Ohne  
Maßstab**

11.12.2018

895.3\_1 Nr. 1



# Zeichenerklärung

## Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

 Sondergebiet Einkaufszentrum `Elsach-Center`  
(§ 11 (3) 1 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
(§§ 16 (3), 17 (1) und 19 BauNVO)

HbA Höhe baulicher Anlagen in m über EFH als Höchst-/ Mindestgrenze  
(§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO)

 Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen  
(§ 16 (5) BauNVO)

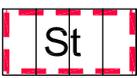
## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

## Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO)

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

 Ein-/ Ausfahrtsfahrtsbereich für Parkplatz / Anlieferung

## Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

 Erschließungsstraße  
Gehweg

 Öffentlicher Parkplatz

## Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) 12 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen



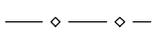
Elektrizität



Gas

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 (1) 13 BauGB)



Unterirdische Leitungen

## Geh- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)



Mit Geh- und / oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

## Grünflächen

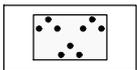
(§ 9 (1) 15 BauGB)



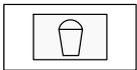
Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen



Parkanlage



Spielplatz



Gewässerrandstreifen

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) 16 BauGB)

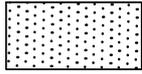


Wasserflächen gem. Renaturierungsplan



Brückenbauwerk

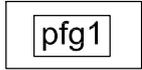
## **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1), 20 und 25 BauGB)



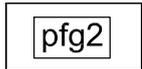
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



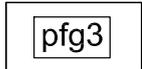
Pflanzgebot für Einzelbäume



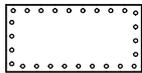
Pflanzgebotsfläche 1  
Intensive Begrünung mit Sträuchern, Stauden und Bodendeckern



Pflanzgebotsfläche 2  
Extensive Dachbegrünung



Pflanzgebotsfläche 3  
Fassadenbegrünung



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltungsgebot für Einzelbäume

## **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 1a (3), 9 (1a) und 135a BauGB)



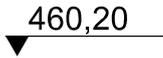
Ausgleichsflächen gem. Renaturierungsplan

# Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)



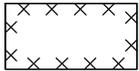
Lärmpegelbereiche LPB III und IV

## Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)



Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) z.B. 460,20m ü. N.N.

## Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)



Umgrenzung altlastenverdächtiger Flächen/ Flächen zur Altlastenüberprüfung

## Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6), § 172 (1) BauGB)



Umgrenzung von Bereichen erhaltenswerter Fassaden

## Örtliche Bauvorschriften (§§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)



Fassaden in Ziegelmaterial (§ 74 (1) 1 LBO)



Werbepylon (§ 74 (1) 2 LBO)



Flachdach (§ 74 (1) 1 LBO)



Durchgang (Arkade/Passage)



Flächen für Anlagen zur Solarenergienutzung

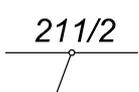


Flächen für Mobilfunkantennen

## Sonstige Planzeichen und Hinweise



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Flurstücksnummer und Bestehende Grundstücksgrenze



Bestehendes Gebäude

# Füllschema der Nutzungsschablone

<b>SO</b> Einkaufszentrum	<b>HbA</b> s. Einschrieb	Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
0,8	—	Grundflächenzahl (GRZ)	—
<b>pfg</b> s. Einschrieb	<b>FD</b>	Pflanzgebot	Dachvorschrift

## Abkürzungen für Rechtsgrundlagen

BauGB	-	Baugesetzbuch
BauNVO	-	Baunutzungsverordnung
PlanzV	-	Planzeichenverordnung
LBO	-	Landesbauordnung