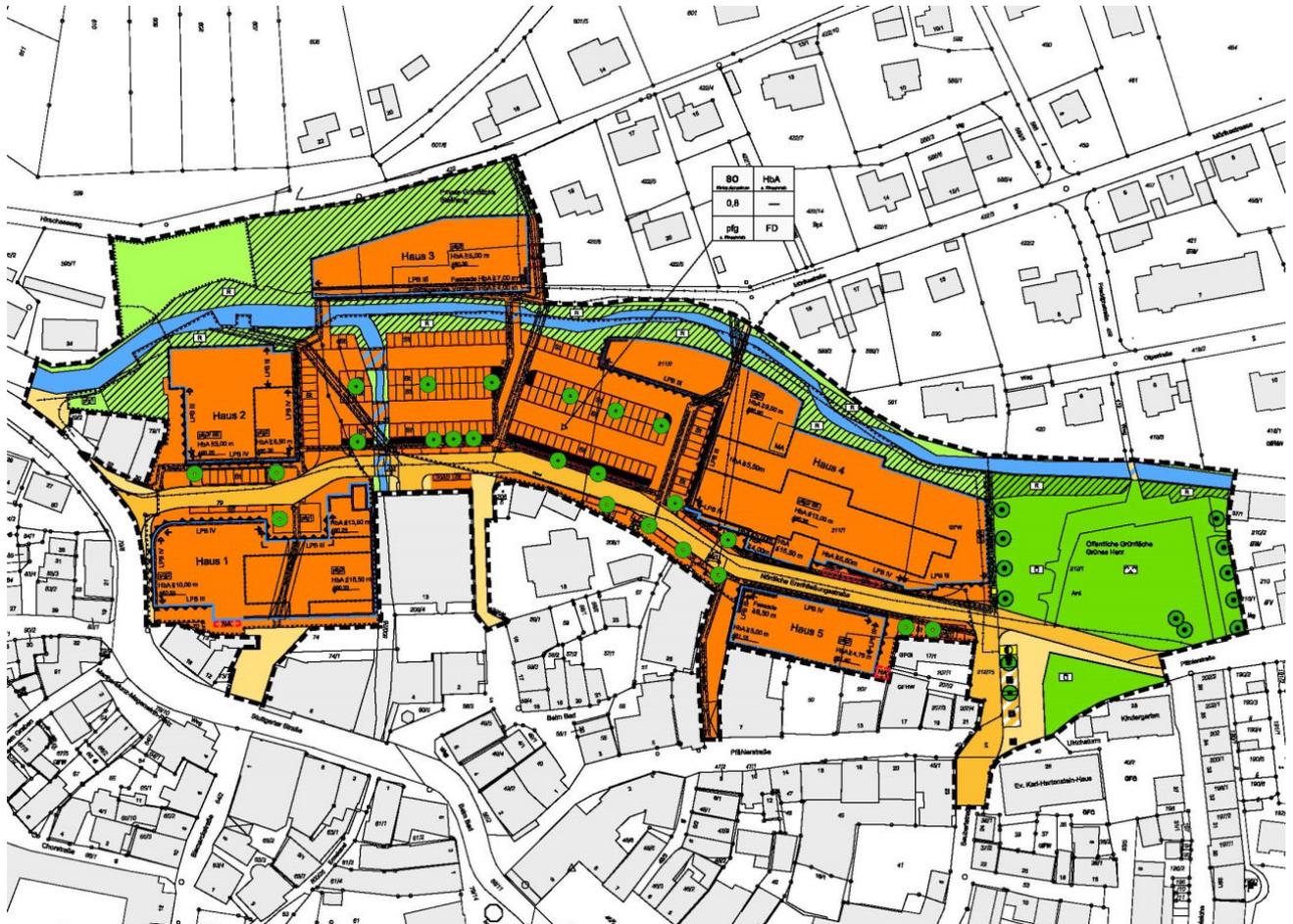




Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
"Nördliche Innenstadt", ergänzendes Verfahren



Textteil

- A Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- B Rechtsgrundlagen
- C Räumlicher Geltungsbereich
- D Textliche Festsetzungen
 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 2. Ausgleichsmaßnahmen und -flächen
 3. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise
 4. Pflanzliste
- E Örtliche Bauvorschriften

A Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliche Innenstadt", ergänzendes Verfahren

Bestandteile des Bebauungsplans	<ul style="list-style-type: none">• Zeichnerischer Teil i. M. 1:500 vom 11.12.2018 - Plan Nr. 1 Lageplan mit Zeichenerklärung• Textteil• Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Einkaufszentrum Elsach-Center Plan 7 Architekten, Beckmann Pechloff PartmbB, Stuttgart 5 Pläne i.M. 1:500 - Plan Nr. 2 Grundriss EG vom 30.12.2017 - Plan Nr. 3 Grundriss OG vom 30.12.2017 - Plan Nr. 4 Dachaufsicht vom 30.12.2017 - Plan Nr. 5 Schnitte / Ansichten vom 30.12.2017 - Plan Nr. 6 Schnitte / Ansichten vom 30.12.2017
Begründung	§ 9 (8) BauGB Die Begründung vom 11.12.2018 ist beigelegt.
Gutachten Förmliche Bestandteile der Begründung	<ul style="list-style-type: none">• Anlage Nr. 1 Vorprüfung des Einzelfalls Pustal Landschaftsökologie und Planung Pfullingen, 16.06.2009/04.02.10/09.02.2010 mit Ergänzung vom 30.08.2010• Anlage Nr. 2 Auswirkungenanalyse GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, Oktober 2009 mit Ergänzung vom 21.10.2010• Anlage Nr. 3 Lärmschutzgutachten ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Riedlingen, Februar 2010 mit Ergänzung vom 06.08.2010• Anlage Nr. 4 Verkehrsuntersuchung Planungsgruppe Kölz Ludwigsburg, 16. November 2009• Anlage Nr. 5 Gewässergutachten FRITZ Planung GmbH Bad Urach, Dezember 2009• Anlage Nr. 6 Luftqualitätsgutachten DWD Deutscher Wetterdienst Freiburg, 02. Juli 2010

B Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.12.2008
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)	i.d.F. vom 18.12.1990
4. Landesbauordnung (LBO)	i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 01.03.2010

C Räumlicher Geltungsbereich

Grenzen des räuml. Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB; siehe zeichnerischer Teil.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.
Maßgeblich ist die Planzeichnung des Bebauungsplans i.M. 1:500 vom 11.12.2018.

D Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB / BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB / §§ 1 und 11 BauNVO)

Sondergebiet (SO)

Einkaufszentrum Elsach-Center

§ 11 (3) 1 BauNVO; siehe zeichn. Teil

Zulässig ist das im

- Bebauungsplan
 - Plan Nr. 1 Lageplan mit Zeichenerklärung vom 11.12.2018 und im
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
 - Plan Nr. 2 Grundriss EG vom 30.12.2017
 - Plan Nr. 3 Grundriss OG vom 30.12.2017
 - Plan Nr. 4 Dachaufsicht vom 30.12.2017
 - Plan Nr. 5 Schnitte/Ansichten vom 30.12.2017
 - Plan Nr. 6 Schnitte/Ansichten vom 30.12.2017

dargestellte Bauvorhaben eines Einkaufszentrums mit Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art, Größe und zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente mit folgenden Festsetzungen:

Die Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten darf im Geltungsbereich 8.000 m² nicht überschreiten. Innerhalb dieser 8.000 m² Verkaufsfläche gelten gemäß ROV folgende Obergrenzen:

- | | |
|---|------------------------------|
| • Lebensmittel | max. 3.100 m ² VK |
| • Bekleidung und Schuhe | max. 2.500 m ² VK |
| (davon für Schuhe max. 700 m ² VK) | |
| • Drogerieartikel inkl. Apotheke | max. 1.000 m ² VK |
| • Elektroartikel (Braune Ware) | max. 600 m ² VK |
| • Sportartikel | max. 800 m ² VK |
| insgesamt: | max. 8.000 m ² VK |

davon entfallen folgende Flächen auf die einzelnen Gebäude:

Haus 1:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| • Lebensmittel | max. 50 m ² VK |
| • Bekleidung und Schuhe | max. 800 m ² VK |
| • Drogerieartikel inkl. Apotheke | max. 850 m ² VK |
| • Elektroartikel (Braune Ware) | max. 600 m ² VK |
| • Sportartikel | max. 550 m ² VK |

Haus 2:
 • Lebensmittel max. 820 m² VK

Haus 3:
 • Bekleidung und Schuhe max. 950 m² VK
 (davon für Schuhe max. 700 m² VK)

Haus 4:
 • Lebensmittel max. 2.200 m² VK
 • Bekleidung und Schuhe max. 350 m² VK
 • Drogerieartikel inkl. Apotheke max. 100 m² VK

Haus 5:
 • Lebensmittel max. 30 m² VK
 • Bekleidung und Schuhe max. 400 m² VK
 • Drogerieartikel inkl. Apotheke max. 50m² VK
 • Sportartikel max. 250 m² VK

Die Gesamtverkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten darf im Geltungsbereich 2.000 m² nicht überschreiten. Dabei sind folgende Sortimente einzuhalten:

- Möbel, Matratzen, Küchen, Sonderposten, Elektroartikel (Weiße Ware, Großgeräte) und vergleichbare Fachmarktkonzepte

Die Verkaufsfläche des einzelnen Fachmarkts soll jeweils mindestens 200 m² betragen. In begründeten Einzelfällen können geringere Verkaufsflächen als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie das Gesamtkonzept nicht gefährden.

Weiterhin sind folgende Nutzungen zulässig:

Haus 1:
 Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungen, Einrichtungen für freizeitorientierte und sportliche Zwecke (Fitnessstudio)

Haus 3:
 Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungen

Haus 4:
 Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungen,

Haus 1 bis 5:
 In den Obergeschossen sind Wohnungen und Pflegeeinrichtungen (Seniorenzentrum) zulässig.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB / §§ 16 ff BauNVO)

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 16 (2) 1 BauNVO; siehe zeichnerischer Teil.
 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des VEP bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 (3), § 17 (1) und § 19 BauNVO; siehe zeichn. Teil.
 Die zulässige Grundflächenzahl wird als Höchstmaß mit 0,8 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen(HbA)	§ 16 und § 18 BauNVO; siehe zeichnerischer Teil.
HbA als Höchst- bzw. als Mindestgrenze	<p>§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO; siehe zeichnerischer Teil. Die Höhe baulicher Anlagen (HbA = Oberste Begrenzung der baulichen Anlage in m ü.EFH) wird durch Planeinschrieb für die einzelnen Gebäudeteile jeweils als Höchstgrenze bzw. als Mindestgrenze festgesetzt.</p> <p>Die Gebäudehöhe ist dabei jeweils die Höhe der obersten Außenwandbegrenzung einschließlich Brüstung (Attika). Über die zulässige Höhe baulicher Anlagen hinaus sind baurechtlich notwendige Umwehrungen zulässig.</p> <p>Aufbauten für haustechnische Einrichtungen und Erschließungselemente sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zugelassen. Die Überschreitung der festgesetzten HbA um bis zu 1,70 m für Vorhaben zur Energieeinsparung und -gewinnung wird ebenfalls allgemein zugelassen.</p>
Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen (HbA)	<p>§ 16 (5) BauNVO; siehe zeichnerischer Teil. Die Gebäudehöhen sind für einzelne Bauteile unterschiedlich festgesetzt.</p>

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB / § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen	<p>§ 23 (1) BauNVO; siehe zeichnerischer Teil. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
Baugrenze	<p>§ 23 (3) BauNVO; siehe zeichnerischer Teil. Ein Vortreten von untergeordneten Bau- oder Gebäudeteilen (Vordächer; Fluchttreppen, untergeordnete technische Anlagen etc.) kann als Ausnahme zugelassen werden.</p>

1.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

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

Stellplätze	<p>§ 12 (6) BauNVO; siehe zeichnerischer Teil. Offene Stellplätze sind nur innerhalb der im Lageplan dafür abgegrenzten Bereiche zulässig. Änderungen der Aufteilung der offenen Stellplätze sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung dieser Festsetzungen vereinbar sind.</p>
Ein- und Ausfahrtsbereiche	Siehe zeichnerischer Teil.
Nebenanlagen	<p>§ 14 BauNVO Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Eine Überdachung für Einkaufswagen im Bereich der Stellplätze kann als Ausnahme zugelassen werden.</p>

1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil.
Die Verkehrsflächen sind im Lageplan jeweils mit ihrer Zweckbestimmung als Erschließungsstraße, Gehweg oder öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Änderungen der Aufteilung der Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung dieser Festsetzungen vereinbar sind.

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) 12 BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil.
Versorgungsanlagen sind nur auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen und mit der eingetragenen Zweckbestimmung zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 (1) 13 BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil.
Sämtliche innerhalb des Planungsgebiets verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Geh- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil.
Festsetzung der Geh- und / oder Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder des Nachbargebäudes Olgastraße 4.

1.9 Grünflächen

Siehe zeichnerischer Teil.
Die Grünflächen sind im Lageplan als öffentliche oder private Grünflächen jeweils mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Änderungen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung dieser Festsetzungen vereinbar sind.

1.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 (1) 16 BauGB)

Wasserflächen

Siehe zeichnerischer Teil.

Brücken

Siehe zeichnerischer Teil.
Die erforderlichen Brücken über die Elsach/Erms und den Ermskanal sind als Stahlkonstruktionen mit Lichtgitterabdeckungen zu bauen (s. VEP Plan Nr. 2 Grundriss EG).
Die Brücke für die Erschließungsstraße unterliegt nicht diesen gestalterischen Festsetzungen, die Änderung dieser Brücke ist zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung dieser Festsetzungen vereinbar ist.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§§ 9 (1) 14, 20 und 25 BauGB)

Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers

Oberflächenwässer von befestigten Flächen, Dächern, Balkonen, Terrassen, KfZ-Stellplätzen und Nebenanlagen dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern müssen auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Die Größe, das Volumen und die Lage der Versickerungsfläche (Mulde) ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Der Unterbau muss sickerfähig sein. Die Mulde ist im obersten Bereich mit einer min. 30 cm dicken, bewachsenen Oberbodenschicht abzudecken. Die Höhenlage ist so zu wählen, dass der

	<p>Notüberlauf mit Gefälle an Erms und Elsach angeschlossen werden kann. Die Versickerungsmulden sind von jeglicher Ablagerung, Befahrung usw. freizuhalten. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Grundstückseigentümer.</p> <p>Alternativ sind Versickerungszisternen mit vorgeschalteter Reinigung über eine Oberboden- oder eine Substratschicht zulässig.</p> <p>Das Straßenoberflächenwasser der Erschließungsstraße ist an den geplanten Mischwasserkanal in der nördlichen Erschließungsstrasse anzuschließen.</p>
Oberirdische Versickerung	Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern der anstehende Baugrund ausreichend versickerungsfähig ist.
Pflanzgebotsflächen	Siehe zeichnerischer Teil. Die gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Schutzpflanzungen zur Begrünung des Baugebietes festgesetzt. Abweichungen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn das Pflanzkonzept im Grundsatz eingehalten wird.
Pflanzgebot für Einzelbäume	Siehe zeichnerischer Teil. Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Laubbäume in offenen Beeten entsprechend den Vorgaben des Grünordnungskonzepts zum Bebauungsplan zu pflanzen und vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von den Festsetzungen zum Standort der Bäume im Lageplan sind zulässig, wenn das Pflanzkonzept im Grundsatz eingehalten wird. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.
Pflanzgebotsfläche 1 (pfg1)	Siehe zeichnerischer Teil. Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind zusätzlich zu den dort zu pflanzenden Solitärbäumen standortgerechte heimische Sträucher, Stauden und Bodendecker zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste). Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.
Pflanzgebotsfläche 2 (pfg2)	Siehe zeichnerischer Teil. Die Dachebenen sind unter Verwendung gebietsheimischen Pflanz- oder Saatgutes extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Bereiche sind mit einer Substratüberdeckung von mind. 5-8 cm herzustellen (s. E Örtliche Bauvorschriften, Ziff. 2 und VEP Plan Nr. 4 Dachaufsicht).
Pflanzgebotsfläche 3 (pfg3)	Siehe zeichnerischer Teil. Die gesamte Ostfassade des Supermarktgebäudes als Raumabschluss zum Grünen Herz ist zu begrünen (s. VEP Plan Nr. 6 Schnitte/Ansichten).
Außenwandbegrünung	Andere geschlossene Fassadenflächen von Gebäuden sind punktuell mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen (s. VEP Pläne Nr. 6 und 7 Schnitte/Ansichten).

Pflanzbindungsfläche

Siehe zeichnerischer Teil.

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sollen die bestehenden Bäume und Sträucher als technische Befestigung des Hanges weitgehend erhalten bleiben, soweit die Sicherheit der umgebenden Bebauung gewährleistet ist.

Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Siehe zeichnerischer Teil.

Die im Bereich vom Grünen Herz bestehenden hochstämmigen Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch zwei Jungbäume mit einem Stammumfang von 25-30 cm zu ersetzen.

1.12 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 5 (4), § 9 (6), § 172 (1) BauGB)

Umgrenzung von Bereichen erhaltenswerter Fassaden

Siehe zeichnerischer Teil.

Die Fassaden des Gebäudes Stuttgarter Straße 24 (Alte Spinnerei/Manzbau) sind in dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich zu erhalten.

1.13 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche III und IV erforderlich:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	35	40
Büroräume u.ä.	30	35

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 nachzuweisen.

Für die der Parkplatzfläche zugewandten Gebäudeseiten sind für schutzbedürftige Wohnräume wie Schlafzimmer und Kinderzimmer im Hinblick auf die benachbarte Gastronomie und die allgemeine Platznutzung Lärmschutzfenster in Kombination mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen einzubauen.

1.14 Höhenlage der Gebäude

(§ 9 (3) BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil.

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Eintragung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden, Höhenangabe ü.NN) festgesetzt. Eine Über- oder Unterschreitung um max. 0,30 m wird zugelassen, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist.

1.15 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 (5) 3 BauGB)

Umgrenzung alllastverdächtiger Flächen

Siehe zeichnerischer Teil.

Die im Zuge der Nacherhebung von alllastverdächtigen Flächen im Landkreis Reutlingen (Stand 31.03.2004) erfassten Altstandorte "AS Stuttgarter Str. 24-26" (ehemaliges Gross-Areal) sind gekennzeichnet. Das Quenzer-Areal ist weiterhin auf Altlasten zu prüfen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist für beide Areale ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

2. Ausgleichsmaßnahmen und –flächen

(§§ 1a (3), 9 (1a) und 135a BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Bebauungsplanung im Hangbereich zwischen Elsach und Hirschseeweg entstehen, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese können z.T. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt werden. Als Ersatzmaßnahme soll eine Renaturierung der Elsach / Erms auf einem Abschnitt von 375 m zur ökologischen Aufwertung durchgeführt werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die in der Eingriffsbilanzierung dargestellten Kompensationsmaßnahmen, die auf den im Lageplan gekennzeichneten Ausgleichsflächen auszuführen sind.

Grundlage:

Gewässergutachten Renaturierung und Hochwasserfreilegung der Elsach und der Erms einschl. Eingriffs-, Ausgleichs-Bilanzierung mit Maßnahmenplan (FRITZ Planung GmbH, Bad Urach, Dezember 2009).

Für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere besteht ein Kompensationsbedarf, der nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt werden kann. Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt eine Ersatzaufforstung im Rahmen der erforderlichen Waldumwandlungsgenehmigung gem. §10 LWaldG.

Grundlage:

Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a BauGB mit integrierter artenschutzrechtlicher Einschätzung gemäß § 42 BNatSchG und integrierter Eingriffs-, Ausgleichs-Bilanzierung für den Bereich nördlich der Elsach (Waltraud Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 16.06.2009/04.02.2010/09.02.2010 mit Ergänzung vom 30.08.2010).

3. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise

(§ 9 (6) BauGB)

3.1 Planungsgrundlage

Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster zur Zeit der Planaufstellung; Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.

Dargestellt sind bestehende Flurstücksnummern, Grundstücksgrenzen und Gebäude; siehe zeichn. Teil.

3.2 Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m ü.NN) im neuen System.

3.3 Denkmalpflege

Das Gebäude Stuttgarter Straße 24 (Manzbau) ist zwar formell nicht denkmalgeschützt, wird jedoch von der Denkmalpflege und der Stadt Bad Urach als erhaltenswert und stadtbildprägend eingestuft. Aus diesem Grund sind die im Lageplan gekennzeichneten Fassaden zu erhalten (s. VEP Pläne Nr. 5 und 6 Schnitte/Ansichten). Bei den anschließenden Neubaufassaden sind entsprechende Materialien (Ziegelfassaden) zu verwenden (s. E Örtliche Bauvorschriften, Ziff. 1 und VEP Pläne Nr. 5 und 6 Schnitte/Ansichten).

3.4 Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Der anfallende brauchbare Erdaushub ist soweit als möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Plangebietes unterzubringen.

Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 und 7 BBodSchG, wird hingewiesen.

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist - sofern vorhanden - der Oberboden abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen. Sollte die Vermeidung (Verwertung von Erdaushub vor Ort) nicht oder nur z.T. möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

3.6 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 in Verbindung mit § 4 Abs. 2, 3 und 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) sind Altablagerungen (AA) und Altstandorte (AS), bei denen der Verdacht

schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Die im Landkreis Reutlingen durchgeführte flächendeckende Historische Erhebung (HISTE) diente der Feststellung und Lokalisierung altlastenverdächtiger Flächen. Auf den Einzelfall bezogene Erkundungen mit anschließender Bewertung der Altlasten sind Grundlage für eine eventuell notwendig werdende Sanierung, die bei einer Bebauung auf dem Grundstück zu realisieren wäre.

Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich der Altstandort "AS Stuttgarter Str. 24-26" (ehemaliges Gross-Areal), Objekt-Nr. 04204, eine ehem. Spinnerei, Weberei, Textilfärberei.

Bei der Bewertung des handlungsbestimmenden Wirkungspfad des Boden-Grundwasser mit "OU" = "Orientierende Untersuchung" ist ein weiterer Handlungsbedarf erforderlich und eine orientierende technische Untersuchung des Untergrundes durchzuführen.

Auf dem Quenzer-Areal wurde bisher keine Erhebung zur Feststellung und Lokalisierung altlastenverdächtiger Flächen durchgeführt, da die hier angesiedelten gewerblichen Nutzungen noch in Betrieb sind. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist das Quenzer-Areal jedoch auf Altlasten zu prüfen.

In den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind diese altlastenverdächtigen Flächen gekennzeichnet.

Bei den weiteren Untersuchungen soll dieser Sachverhalt entsprechend berücksichtigt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

3.7 Baugrunduntersuchung

Bei Eingriffen in den Baugrund wird die Erstellung objektbezogener Baugrunduntersuchungen bzw. Versickerungsgutachten empfohlen.

3.8 Grundwasserschutz

Das Plangebiet wird künftig in der "Weitere Schutzzone, Zone III" des Wasserschutzgebiets "Mittleres Ermstal" für die Grundwasserfassungen von Dettingen an der Erms, Metzgingen und Haupt- und Landgestüt Marbach, Bereich St. Johann liegen.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Reutlingen - Umweltschutzamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Die vorhandenen Brunnen sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Reutlingen sachgerecht zu verfüllen.

3.9 Abwasserbeseitigung

Durch die Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg ist die Forderung einer naturverträglichen Regenwasserbewirt-

schaftung mit Versickerung oder getrennter Ableitung von

Niederschlagswasser auch in den gesetzlichen Vorgaben für Baden-Württemberg festgelegt.

Niederschlagswasser ist daher getrennt abzuleiten. Auf das verbindliche Merkblatt mit Hinweisen zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung der Stadt Bad Urach wird hingewiesen.

3.10 Oberirdische Gewässer

Die Belange der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen; zum Erhalt und zur Verbesserung der ökologischen Strukturen der Gewässer und ihrer Überflutungsflächen sind die Gewässer naturnah zu erhalten oder zu entwickeln und Gewässerrandstreifen auszuweisen und zu schützen. Diese rechtlichen Verpflichtungen bestehen nach §§ 3a, 68a und b, 78a Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) in der derzeit geltenden Fassung sowie nach §§ 1a, 31 und 32 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes in der derzeit geltenden Fassung.

Das Planungsgebiet wird von der Elsach und der Erms durchzogen. Bei Gewässern besteht grundsätzlich die Verpflichtung, wieder einen naturnahen Zustand anzustreben. Die naturnahe Entwicklung der Gewässer sollte deshalb bei der Sanierung "Nördliche Innenstadt" dringend berücksichtigt werden. Vorgaben geben die Gewässerentwicklungspläne Elsach/Erms. Diese Vorgaben (wie z.B. ausreichender Gewässerrandstreifen, Rückbau von Ufermauern/Überbauungen und naturnahe Ufergestaltung, Herstellung der Durchgängigkeit am bestehenden Absturz, standortgerechte Bepflanzung) sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Planungen im Bereich der Gewässer Elsach und Erms werden auf der Basis des abgestimmten Gewässergutachtens vom Dezember 2009 (FRITZ Planung GmbH, Bad Urach) in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Die Anlieger des Gewässerbettes haben die zur Unterhaltung eines Gewässers erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken durch die dazu Berechtigten zu dulden. Sie haben alles zu unterlassen, was die Unterhaltung eines Gewässers unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Auf § 60 Wassergesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

3.11 Hochwasserschutz

Zum Hochwasserschutz wurden in dem Gewässergutachten (FRITZ Planung GmbH, Bad Urach, Dezember 2009) Untersuchungen, Berechnungen und Ausbauvorschläge dargestellt.

Der Ausbauvorschlag für Elsach und Erms gewährleistet einen schadfreien Abfluss bis zu einem HQ 100.

3.12 Wasserkraftnutzung

Eine Nutzung der Wasserkraft am Standort 23 ist nicht mehr möglich, da dieser Bereich überbaut ist.

Die Untersuchung vom Dezember 2009 (FRITZ Planung GmbH, Bad Urach) zur möglichen Nutzung der Wasserkraft am Standort Nr. 24, am vorhandenen Absturz im Bereich des geplanten "Elsach-Center" in Bad Urach, ergab kein rentables Ergebnis.

Eine Wasserkraftnutzung ist im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Zukunft nicht vorgesehen.

3.13 Natur- / Landschaftsschutz

Die entsprechend dem Verfahren gemäß § 13a BauGB notwendige allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c (1) UVPG wurde durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB und bei der überschlägigen Prüfung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 (4) 4 i.V.m. § 1 (6) 7 BauGB sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen der Planung erkennbar.

Die Erstellung eines Umweltberichtes im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist nicht erforderlich. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird somit im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliche Innenstadt“, ergänzendes Verfahren abgesehen.

Für das geplante Vorhaben sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu beachten und zu prüfen. Die integrierte artenschutzrechtliche Einschätzung gemäß § 42 BNatSchG kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für die geplante Bebauung am Elsach-Hang mit jüngerem Waldbereich ist in vorliegendem Gutachten integriert.

Aufgrund des weitgehenden Fehlens von wertgebenden Biotopstrukturen ist eine erhebliche Beeinträchtigung von lokalen Populationen besonders und streng geschützter Arten nicht absehbar. Für den Alpenbock werden Maßnahmen empfohlen.

Bei Abbruch oder Umbau von Gebäudeteilen ist zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden können. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Bebauungsplanung im Hangbereich zwischen Elsach und Hirschseeweg entstehen, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die z.T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umgesetzt werden können. Diese Kompensationsmaßnahmen werden in der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung mit Maßnah-

menplan im M 1:500 der Grünordnungs- und des Gewässerrenaturierungskonzepts vom Dezember 2009 (FRITZ Planung GmbH, Bad Urach) dargestellt.

Für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgt als Ausgleichsmaßnahme eine Ersatzaufforstung im Rahmen der erforderlichen Waldumwandelungsgenehmigung gem. §10 LWaldG.

Grundlage:

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a BauGB vom 16.06.2009/04.02.2010/09.02.2010 mit Ergänzung vom 30.08.2010 (Waltraud Pustal Landschaftsökologie und Planung).

3.14 Waldumwandlung

Im Norden des geplanten Baugebiets wird Wald (Laubholz-Sukzession mit ca. 0,25 ha) in Anspruch genommen. Die erforderliche Waldumwandelungsgenehmigung nach § 10 Landeswaldgesetz ist erteilt.

Der Hang, auf dem der Wald derzeit stockt, wird durch den Wald befestigt. Bei einer Umwandlung des Waldes ist auf eine technische Befestigung des Hanges zu achten.

3.15 Bepflanzung

Die Ausgestaltung erfolgt nach den jeweiligen Pflanzgeboten oder Maßnahmenfestsetzungen. Auf die Freihaltung von Leitungstrassen ist zu achten.

3.16 Verkehrsuntersuchung

Zur Abwägung der verkehrlichen Belange wurden in der "Verkehrsuntersuchung Elsach-Center" vom 16.11.2009 (Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg) die geplanten Nutzungsstrukturen der Nördlichen Innenstadt überprüft und die verkehrlichen Konsequenzen aus verkehrlich-städtebaulicher Sicht aufgezeigt.

3.17 Immissionsschutz

Die Auswirkungen der Planungen auf die Lärmsituation im Stadtgebiet von Bad Urach wurden im Rahmen der "Schalltechnischen Untersuchung" vom Februar 2010 mit Ergänzung vom 06.08.2010 (ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen) ermittelt.

Den Belangen des Immissionsschutzes, insbesondere im Hinblick auf die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in seiner Umgebung, wird ausreichend Rechnung getragen.

3.18 Brandschutz

Die Hinweise des Landratsamts Reutlingen auf die Vorschriften zum Brandschutz sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass auch bei Umnutzung in historischen Gebäuden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens brandschutztechnische Anforderungen gestellt werden müssen, die den aktuellen Vorschriften und Belangen der geplanten Nutzung entsprechen.

3.19 Leitungsschutz

In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den Leitungsträgern. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den Leitungsträgern zu erheben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbes. Abschnitt 3, zu beachten.

4. Pflanzliste

(Potentielle natürliche Vegetation)

4.1 Hangbereich (Seggen-Buchenwald)

Bäume	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
	Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
	Sträucher	Haselnuss
Zweigrifflicher Weißdorn		<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn		<i>Crataegus monogyna</i>
Roter Hartriegel		<i>Cornus sanguinea</i>
Rote Heckenkirsche		<i>Lonicera xylosteum</i>
Europäisches Pfaffenhütchen		<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball		<i>Viburnum lantana</i>

4.2 Gewässerbereich Elsach/Erms (Schwarzerlen-Eschen-Auwald)

Bäume	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Flatterulme	<i>Ulmus laevigata</i>
	Birke	<i>Betula pendula</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
	Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
	Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
	Grauweide	<i>Salix cinerea</i>

Sträucher/Stauden

Verschiedene Röhricht- und Staudenpflanzen

4.3 Sonstiger Planungsbereich (Grün- und Freiflächen)

Bäume

Bergahorn
Spitzahorn
Vogelkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Echte Mehlbeere
Vogelbeere
Sommerlinde
Winterlinde

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia platyphyllos
Tilia cordata

Sträucher

Haselnuss
Roter Hartriegel
Schlehe, Schwarzdorn
Rote Heckenkirsche
Gewöhnlicher Schneeball
Schwarzer Holunder
Holunder
Eingrifflicher Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Liguster
Kriechende Rose
Hundsrose
Essigrose
Weinrose
Feldrose
Buschrose

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Lonicera xylosteum
Viburnum opulus
Sambucus nigra
Sambucus racemose
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa rubiginosa
Rosa agrestis
Rosa corymbifera

Stauden

Prachtstorchschnabel
Weißer Storchschnabel
Waldstorchschnabel
Storchschnabel
Storchschnabel
Blutweiderich
Immergrün
Salbei
Katzenminze
Fetthenne
Oregano
Frauenmantel

Geranium x magnificum
Geranium sanguineum 'Album'
Geranium sylvaticum 'Mayflower'
Geranium endressii
Geranium macrorrhizum 'Spessart'
Lythrum salicaria
Vinca minor 'Grüner Teppich'
Salvia officinalis, in Sorten
Nepeta x faassenii
Sedum telephium 'Herbstfreude'
Origanum vulgare, in Sorten
Alchemilla mollis

Bodendecker

Efeu
Fünffingerstrauch
Spierstrauch
Kartoffelrose

Hedera helix
Potentilla, in Sorten
Spiraea, in Sorten
Rosa rugosa.

E Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB / § 74 LBO)

Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliche Innenstadt", ergänzendes Verfahren ist der zwischen der Stadt Bad Urach und dem Vorhabenträger (A.I.26. Immobilien- Gesellschaft mbH & Co. KG, Schemmerhofen) abgestimm-

te Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Einkaufszentrum
Elsach-Center

Plan 7 Architekten, Beckmann Pechloff PartmbB, Stuttgart
5 Pläne i.M. 1:500

- Plan Nr. 2 Grundriss EG vom 30.12.2017
- Plan Nr. 3 Grundriss OG vom 30.12.2017
- Plan Nr. 4 Dachaufsicht vom 30.12.2017
- Plan Nr. 5 Schnitte / Ansichten vom 30.12.2017
- Plan Nr. 6 Schnitte / Ansichten vom 30.12.2017

1. Äußere Gestaltung der Baulichen Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO, s. zeichnerischer Teil.

Die Architektur des Einkaufszentrums ist nach Maßstab, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen. Im Einzelnen sind folgende Gestaltungsmerkmale festgelegt (s. VEP Pläne 5 und 6 Schnitte/Ansichten):

- Die im Lageplan gekennzeichneten, den Platz- und Erschließungsraum bestimmenden Fassaden sollen – in Fortsetzung des alten und teilweise weiterverwendeten Fassadenmaterials der typischen Industriearchitektur - in Ziegelmaterial (z.B. keramische Ziegelplatten) ausgeführt werden. Sonstige Außenfassaden sollen in Putz, farblich differenziert, bzw. untergeordnet mit Blechbekleidungen sowie begrünten Fassadenbereichen gegliedert werden.
- Eine Gliederung großflächiger Putzfassaden unter Verwendung der vorgenannten Materialien ist gefordert.
- Hinter den Arkaden liegende Fassaden sind als leichte Einbaukonstruktion in Stahl / Alu mit hohem Glasanteil bzw. farbigen, glänzenden Paneelflächen zu gestalten.
- Anlagen zur Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen müssen eingehaust werden.

2. Dachgestaltung

§ 74 (1) LBO; siehe zeichnerischer Teil.

Für die Dachgestaltung sind folgende Gestaltungsmerkmale festgelegt (s. VEP Plan Nr. 4 Dachaufsicht):

- Als Dachform ist das Flachdach (FD) mit einer Neigung bis 10° zugelassen.
- Ergänzend zu den Festsetzungen zur Dachform im Bebauungsplan ist die Dacheindeckung in Material und Farbgebung dem Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechend zu gestalten.
- Die im Lageplan mit dem Pflanzgebot 2 belegten Dachflächen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dächern des Lebensmittel-Discounters (Haus 2) und des Seniorenzentrums (Haus 4) anstelle der extensiven Dachbegrünung zulässig. Sie sind bei einer Höhe von bis zu 1,7 m allseitig in mindestens 1,0 m Abstand von der Dachkante anzubringen. Die Anlagen auf dem Discountergebäude sind in Anlehnung an eine Sheddachoptik ohne sichtbare Unterkonstruktion zu errichten.

- Technische Aufbauten sind in nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien auszuführen und mit Ausnahme von Aufzugsanlagen, soweit technisch möglich, in einem Abstand von 5,0 m von der Dachkante zu errichten.

3. Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

Für die Werbeanlagen im Sinne von § 2 (9) LBO sind folgende Gestaltungsmerkmale festgelegt (s. VEP Pläne Nr. 5 und 6, Schnitte/Ansichten):

- Ein Pylon zur gemeinschaftlichen Werbung für das Elsach-Center kann an zentraler Stelle (Schnittpunkt zwischen Parkplatz, Erschließungsstraße und Fußgängerverbindung zum Marktplatz) errichtet werden. Die gestalterische Ausarbeitung ist im Einzelfall zu regeln, die Höhe muss sich an der Höhenentwicklung des Parkhauses orientieren.
- Werbeanlagen dürfen, außer am Pylon, nur am Ort der Leistung angebracht werden.
- Werbeanlagen sind in die Fassaden zu integrieren.
- Werbeanlagen dürfen nicht auf den Ziegelfassaden angebracht werden und sind nur auf den vorgesehenen Werbeflächen zulässig (s. VEP-Pläne Nr. 5 und 6, Schnitte/Ansichten).
- Werbeanlagen über den Gebäudeoberkanten sind nicht zulässig.
- Ausnahmen sind im Einzelfall mit Zustimmung der Stadt möglich. Dies gilt auch für sonstige Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereichs.

4. Gestaltung der Gehwege und Stellplätze

§ 74 (1) 3 LBO

Folgende Gestaltungsmerkmale sind festgelegt:

- Gehwegflächen mit Betonpflaster.
- Stellplatzflächen mit Betonpflaster (versickerungsfreundlich, sofern der anstehende Baugrund ausreichend versickerungsfähig ist).
- Baumfelder als begrünte Pflanzquartiere.

Abweichungen hiervon sind mit Zustimmung der Stadt zulässig, wenn das Gestaltungskonzept im Grundsatz eingehalten wird.

5. Außenantennen

§ 74 (1) 4 LBO

Die Anbringung von Außenantennen an, vor oder über den Arkaden und die Aufstellung in Freianlagen sind unzulässig.

Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Unter- bzw. Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie von Dachkanten mindestens 2,0 m Abstand einhalten.

Mobilfunkantennen sind nur innerhalb der im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO

Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen.

7. Ordnungswidrigkeiten

§ 75 (3) 2 LBO

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

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