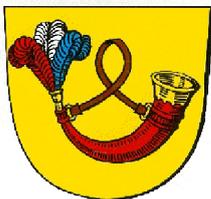




SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



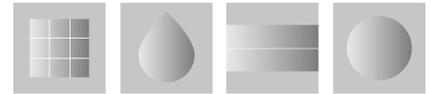
Textteil zum Bebauungsplan (Vorentwurf)

Stadt Bad Urach

Gemarkung Hengen

Bebauungsplan Gewerbegebiet Rübteile II

Stand: 01.03.2019



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rübteile II" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057/1063)

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

GI – Industriegebiete (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 (5-6) BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

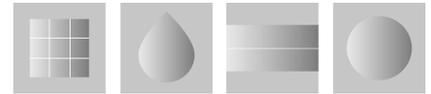
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Die nach § 9 (2) 2 BauNVO zulässigen Tankstellen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe.
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.



2.1 Grundflächenzahl (GRZ, §§ 17 und 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Bezugshöhe entsprechend Planeinschrieb. (Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

2.3 Gebäudehöhen (FH, TH, § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Höhe der Hauptgebäude darf die im zeichnerischen Teil eingetragenen Werte nicht überschreiten.

Maximale Gebäudehöhe (GBHmax)

Siehe Planeinschrieb

Gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

2.4 Ausnahmen für technische Aufbauten

Notwendige technische Aufbauten können bis zu einer Höhe von 2,0 m über die festgesetzten Höhen zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1,25 m vom Gebäuderand zurückgestaffelt sind.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig, soweit ihre Fassade eine wesentliche Gliederung aufweist.

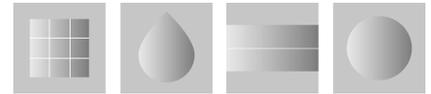
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Entsprechend den im Lageplan dargestellten Baugrenzen.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

5.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. (Nicht bei Garagen und Nebenanlagen.)

5.2 Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden. Bei Gebäuden, die an die Grenze gebaut werden, ist die Firstrichtung anzupassen, sofern die vorhandene Bebauung nicht eine andere Bauweise erfordert.



6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig und müssen zwischen Garagenfenster bzw. Zufahrt Carport ein Abstand von min. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Offene Stellplätze sind im Rahmen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen.

7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 8.1** An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.
- 8.2** Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die unter Ziff. 8.1 genannten Bäume werden hierauf angerechnet.
- 8.3** Die als Pflanzgebot (Pg) dargestellten Einzelbäume sind als landschafts- und standortgerechte Bäume zu pflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Einzelbäume

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Linde (*Tilia platyphyllos*)

Eiche (*Quercus robur*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

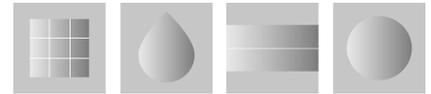
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Heimische Sträucher

Holunder (*Sambucus nigra*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)



Schneeball (*Viburnum lantana*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Wildrose (*Rosa canina*)

Die mit Pflanzgebot (Pg1) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Die Pflanzgebotflächen sind in lockerer Form mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzung ist spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.4 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag (Pb) dargestellte vorhandene Vegetation und Feldhecken sowie die vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume und Sträucher zu ersetzen. Gras- und Krautsäume der Dolinen sind dauerhaft extensiv zu pflegen.

Die Vegetationsflächen sind während der Bauphase zu schützen. Das Befahren dieser Flächen sowie die Nutzung als Lager- und Abstellflächen oder Veränderungen der Bodengestalt sind nicht zulässig.

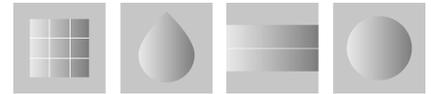
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

9.1 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Die mit **M1** belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Die Randbereiche sind in lockerer Form mit Steinriegeln und heimischen Strauchgruppen zu gestalten. Die weiteren Flächen sind als artenreicher Wiesensaum anzulegen und dauerhaft extensiv als 1 bis 2- schürige Wiesen zu unterhalten. Für die Wieseneinsaat sind artenreiche, zertifizierte Regio- Saaten zu verwenden.

Versickerungsanlagen als Erdmulden sind in der M1 Fläche zulässig.

Die mit **M2** belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Die Maßnahmenflächen sind im Zuge der Erschließung in lockerer Form mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In den Randbereichen sind artenreiche Gras- und Krautsäume zu entwickeln und extensiv zu pflegen.



9.2 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind auf Grundlage der Faunistischen Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes des Büros StadtLandFluss (Stand 07.01.2019) vorgesehen:

V 1 Der geeignete Zeitpunkt für die Baufeldfreimachung ist Anfang Oktober bis Ende Februar. Bis zum Beginn der Bauarbeiten müssen die Flächen vegetationsfrei bleiben oder durch eine Folie abgedeckt werden, um eine Brutansiedlung durch Bodenbrüter (z.B. Feldlerche) auszuschließen.

9.3 Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF Maßnahmen, § 9 (1a) BauGB)

(Das Ausgleichskonzept für die Inanspruchnahme von 2 Brutrevieren der Feldlerche wird im weiteren Verfahren erstellt.)

9.4 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

(Das Ausgleichskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt.)

9.5 Beleuchtung

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem Licht (z. B. Natriumdampflampen oder LED Leuchten) zu verwenden.

10. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

11. Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)

Der bei privaten Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist weitmöglich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

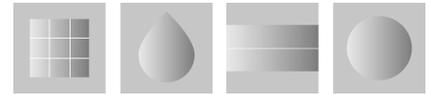
Es wird folgendes festgesetzt:

Im erschließungsstraßenseitigen Bereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.



12. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Siehe Planeintrag.



II. Hinweise

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Wasserschutzgebiet mit der Schutzzone III. Es handelt sich hierbei um das Wasserschutzgebiet „Lenninger Lauter“ (Gemeinde Lenningen, Landkreis Esslingen, vom 28.04.1999).

Weiterhin liegt die Gemarkung Hengen in Zone III der fachtechnisch abgegrenzten zukünftigen Wasserschutzgebiete „Mittleres Ermstal“ (Metzingen, Dettingen, Haupt- und Landgestüt Marbach) „Gutsbezirk“ (Zweckverband Albgruppe VIII/IX, Zweckverband Albgruppe VIII, Stadt Bad Urach). An Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen erhöhte Anforderungen entsprechend der „Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung-VawS)“ vom 11.02.1994 (GBl. S. 182), geändert am 31.03.1999 (GBl. S. 167) in der jeweils geltenden Fassung gestellt werden. Dies ist besonders bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu beachten. Auf die Änderungen in Bezug auf die Prüffristen und die Lagermengen nach Abschluss des Wasserschutzgebietsverfahrens wird hingewiesen.

1. Grundwasser, Geologie

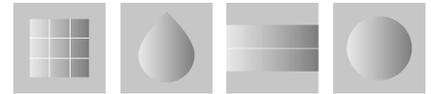
Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Auf Grundlage der Geodaten am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder Lehmgefüllte Spalten, Hohlräume und Dolinen) sind daher nicht auszuschließen.

2. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenfunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).



Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3. **Altlasten**

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

4. **Brandschutz**

Löschwasserversorgung

Es ist zu gewährleisten, dass in den Haupterschließungsstraßen öffentliche Wasserleitungen mit Löschwasserentnahmestellen entsprechend der erforderlichen Dimensionierung für die Löschwasserversorgung des zu versorgenden Gebiets und entsprechend der Gefahrenklasse der zu versorgenden Gebäude und Betriebe sichergestellt werden.

Löschwasserentnahmestellen

Unterflur- / Schachthydranten bzw. Überflurhydranten sollen so angeordnet werden, dass jedes Gebäude in höchstens 80 m Entfernung erreichbar ist.

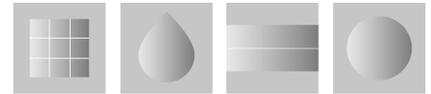
Grundstückerschließung

Jedes Baugrundstück, das nicht an einer befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt, muss eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt haben (§ 4 Abs. 1 LBO). Diese Grundstückszufahrten sind nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (VwV Feuerwehrflächen) als Bewegungsflächen auszubilden bzw. zu befestigen und erforderlichenfalls zu kennzeichnen. Für Gebäude geringer Höhe sind Zu- und Durchgänge entsprechend § 2 Abs. 2 LBO AVO, mindestens 1,25 m breit und 2,0 m hoch, sicherzustellen. Die Zu- und Durchgänge zu den zum Anleitern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr bestimmten Stellen dürfen eine Länge von 80 m bei bereits bebauten und 50 m bei bisher unbebauten Grundstücken nicht überschreiten. Siehe § 2 Abs. 3 LBO AVO.

5. **Bodenschutz**

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.



Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und dürfen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

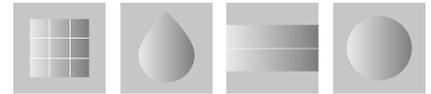
Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

Ausgefertigt:

Bad Urach, den

Bürgermeister Elmar Rebmann



III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rübteile II"

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1 Gebäudeform

Gebäudegrundflächen sind im Grundsatz aus einem Rechteck abzuleiten.

1.2 Fassadengestaltung

Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Fassadenverkleidung nicht zugelassen.

1.3 Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen

1.3.1 Alle Dachformen sind zulässig.

1.3.2 Satteldächer sind mit gleichen Neigungen zu beiden Seiten zu gestalten.

1.3.3 Als Dacheindeckung der Dächer ist nur rotes bis rotbraunes und graues bis anthrazitfarbenes, nicht glänzendes und nicht reflektierendes Material zulässig.

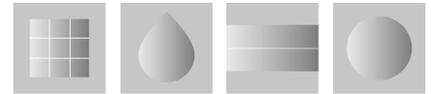
1.3.4 Eine extensive Dachbegrünung ist zulässig.

1.3.5 Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche oder bei Flachdächern bis 5° DN auch aufgeständert bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 2,0 m zum Dachrand zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

2.1 Unzulässig sind Großflächenwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Sonstige Lichtwerbung ist in zurückhaltender Form zulässig, d.h. sie muss sich in Farb- und Leuchtintensität im Maßstab des übrigen Straßenbereiches halten.

2.2 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Schrift und Farbe aufeinander abzustimmen.



- 2.3 Bandartige Werbeanlagen dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.4 Werbeanlagen sind direkt am Gebäude oder als freistehende Anlage zulässig. Der Abstand von freistehenden Werbeanlagen zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen.
- 2.5 Werbeanlagen sind auf Dachflächen oder oberhalb der Attika unzulässig.
- 2.6 Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselwirkung, Booster (Projektionen, Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone sowie akustische Effekte sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so einzurichten, dass eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Sie ist nur als für die Tierwelt verträgliche Beleuchtung als Natriumdampfhoch- oder – Niederdrucklampen (oder hinsichtlich des Insektenschutzes vergleichbare Produkte) zulässig.
- 2.7 Freistehende Werbeanlagen sind bis zur festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Die Werbeanlagen dürfen den tatsächlich höchsten Gebäudepunkt nicht überschreiten. Die Ausnahmen für technische Aufbauten und Solaranlagen gelten nicht für die Werbeanlagen.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Die Höhe der Aufschüttungen ist auf max. 1,50 m über dem natürlichen Gelände begrenzt.

Soweit eine Überschreitung der Aufschüttung – bedingt durch das natürliche Gelände erforderlich wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden.

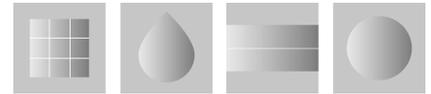
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Offene PKW-Stellplätze und Abstellplätze sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen. (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Spurbefestigungen, Wasserdurchlässigkeit mindestens 30 %). Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Baum (Hochstamm 3x versetzt, Stammumfang 18 cm bis 20 cm) mit mind. 12 qm Pflanzfläche innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs zu pflanzen.

LKW-Stellplätze und Verkehrsflächen für LKW sind wasserundurchlässig zu befestigen. Stellplätze und Verkehrsflächen für LKW sind durch Aufkantungen von den wasserdurchlässig befestigten Flächen zu trennen.

3.2 Einfriedungen

Zulässig sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,80 m. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen Hinterkante Bordstein und Einfriedung ein Abstand von 50 cm einzuhalten.



4. Höhenlage des Geländes (§ 74 (1) 3 LBO)

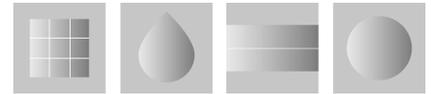
Mauern zur Böschungssicherung entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zugelassen. Der Abstand zu befahrbaren öffentlichen Flächen muss mindestens 0,5 m betragen.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, gem. § 74 (1) 5 LBO, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



VI. Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 25.07.2017 |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 17.08.2017 |
| 3. Vorentwurfsbilligung und Beschluss der öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xyxy |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xyxy |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom xx.yy.xyxy
bis xx.yy.xyxy |
| 6. Entwurfsbilligung und Beschluss Auslegung | am xx.yy.xyxy |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xyxy |
| 8. Öffentliche Auslegung | vom xx.yy.xyxy
bis xx.yy.xyxy |
| 9. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xyxy |
| 10. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am xx.yy.xyxy |

Ausgefertigt:

Bad Urach, den

Bürgermeister Elmar Rebmann

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung