Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Urbach
Gemarkung: Unter- und Oberurbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan Nr. 223 „Gewerbegebiet Mitte - Änderung VI“

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Käser Ingenieure GbR
Ingenieurbüro für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
Käser Ingenieure GbR Plüderhausen·
Schneeberg 46 · 73655 Plüderhausen
www.vermessung-fellbach.de

rechtsverbindliche Fassung

Plüderhausen, den 26.07.2016/27.09.2016

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am	26.07.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)		am	28.07.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)		am	26.07.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	28.07.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 05.08.2016	bis	05.09.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)		am	27.09.2016
	Ausgefertigt: Urbach, den		28.09.2016

Hetzinger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am 29.09.2016

Zur Beurkundung:

Hetzinger, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2015 (GBl. S. 2016 S. 1) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Aufhebungen: Die bisher im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden textlichen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung (**1.1.1** und **1.2.1**), die textliche Festsetzung **1.6.1** (Anschlussbeschränkung an Verkehrsflächen), die textliche Festsetzung **1.10** (Höhenlage baulicher Anlagen), die Festsetzung **2.2** (Farbgebung und äußere Gestaltung) und die zeichnerischen Festsetzungen werden **aufgehoben**.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mitte - Änderung VI“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE 1) § 8 BauNVO.

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO genannten Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke). Davon ausgenommen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsgeschäfte aller Art; zulässig sind jedoch Einzelhandelsgeschäfte für Möbel, Baustoffe und Baumaterialien, Auto und Motorräder, Fahrräder, Teppiche, Fußbodenbeläge und Gartenbedarf, wobei die Nettoverkaufsfläche je Geschäft max. 800 m² betragen darf. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Schank und Speisewirtschaften aller Art. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können zugelassen werden, wobei die genannten Wohnungen nur integriert im gewerblichen Baukörper und nicht als freistehendes Einzelhaus zulässig sind. Von den in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgezählten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind folgende Anlagen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig: anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben.
Die Zahl der Geschosse ist entsprechend dem Planeintrag als Höchstgrenze festgelegt.

1.2.1 Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Gebäudehöhe, gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), darf 14,00 m nicht übersteigen.

1.6 Anschlussbeschränkung an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Gebiet eGE 1

Der zulässige Verkehrsanschluss zur Schorndorfer Straße (K 1881) ist in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet. Eine Zufahrt darf nur aus westlicher Richtung erfolgen, eine Ausfahrt darf nur in östlicher Richtung erfolgen.

1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist einzuhalten. Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

2.2 Farbgebung und äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Stark glänzende und reflektierende Fassaden sind nicht zulässig.
Dächer von Gebäuden bis zur Dachneigung von 10° Grad sind extensiv zu begrünen.

Ergänzung: Die Festsetzung **2.1** wird um folgenden Zusatz ergänzt:

Auf Dächern sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 9 FStrG sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, keinerlei bauliche Anlagen zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw. Bei Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden können.

Die weiteren textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 187 „Gewerbegebiet Mitte - Änderung IV“ und die zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.