

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Oberurbach



Bebauungsplan - Nr.213 " WAGÄCKER - ÄNDERUNG IV "

Lageplan Maßstab 1:500

(Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Urbach, den 31.03.2011


Hetzinger
Bürgermeister



Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss, Entwurfsfeststellung	01.02.2011
2. Ortsübliche Bekanntmachung	03.02.2011
3. Auslegungsbeschluss	01.02.2011
4. Ortsübliche Bekanntmachung	03.02.2011
5. Öffentliche Auslegung	11.02.- 11.03.2011
6. Beteiligung der Behörden	08.02. - 11.03.2011
7. Abwägung des Ergebnisses aus der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss	29.03.2011
8. Bekanntmachung Satzungsbeschluss und Inkrafttreten	31.03.2011

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Oberurbach

Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Baurechtsbehörde



Bebauungsplan - Nr.198 " WAGÄCKER - ÄNDERUNG III "

Lageplan Maßstab 1:500

(Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 (1) u. (2) BauGB + BauNVO
- A.1 Art der baulichen Nutzung :** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- A.1.1 Industriegebiet (GI)**
- Allgemein *zulässig* sind nur die Nutzungen nach § 9 (2) Nr. 1 BauNVO:
- **Gewerbebetriebe aller Art,**
 - **Lagerhäuser,**
 - **Lagerplätze* und**
 - **öffentliche Betriebe**
 - **Einzelhandelsbetriebe** sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur *zulässig* mit einer **Geschossfläche** von max. 1.200 m² für Möbel, Baustoffe und Baumaterialien, Auto und Motorräder, Fahrräder, Teppiche, Fußbodenbeläge und Gartenbedarf. Andere Einzelhandelsbetriebe sind § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit *auch ausnahmsweise nicht zulässig*.
- Betriebe, die nach § 4 BImSchG genehmigungspflichtig sind, sind nur dann *zulässig*, wenn sie keine intensiven Emissionen wie Geruchsbelästigung, Schadstoffausstoß, Erschütterungen verursachen. Betriebe mit derartigen Emissionen sind gem. § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) Bau NVO *nicht zulässig*.
- Nutzungen nach § 9 (2) Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur *ausnahmsweise zulässig*:
- **Tankstellen.**
- Nutzungen nach § 9 (3) Nr. 1 BauNVO sind *ausnahmsweise zulässig*:
- **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Nutzungen gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit *auch ausnahmsweise nicht zulässig*:
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.**
- *Auf den im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Flächen sind nur **Lagerflächen für Verpackungsleergut** (z.B. Gitterboxen) bis zu einer maximalen Stapelhöhe von 6 m *zulässig*.
- A.1.2 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses** § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Regenklärbecken; Stellplätze sind *zulässig*; sie sind so anzuordnen, dass die Funktion und Zugänglichkeit des Beckens nicht beeinträchtigt werden.
- A.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO)
- Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:
- GRZ** = Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 u. § 19 BauNVO)
- BMZ** = Baumassenzahl (§ 16 (2) 2 u. § 21 BauNVO)
- A.3 Bauweise :** (§ 9 (1) 2 BauGB + § 22 BauNVO)
- a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO):
- offene Bauweise im Sinne von § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung auf 50 m
- A.4 Stellung der baulichen Anlagen :** (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Bebauungsplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.
- A.5 Überbaubare Grundstücksflächen :** (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis 1,50 m überschreiten.
- A.6 Untergeordnete Bauteile :** (§ 23 (5) BauNVO)
- Untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Kellerlichtschächte sind im Rahmen des § 23 Abs. 3 BauNVO außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche *zulässig*.
- Ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können zugelassen werden:
- Regenwasserzisternen
 - Vorbauten, Erker, bis zu einer Breite von 3 m und einer Tiefe von 1,50 m,
 - Terrassen, Balkone, überdachte Sitzplätze und Pergolen bis 20 m² Grundfläche
 - Dachvorsprünge bis zu einer Tiefe von 0,50 m.
- A.7 Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen *zulässig*. Stellplätze sind auch auf dem Regenklärbecken *zulässig*.
- A.8 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- A.9 Zugangs- und Zufahrtsverbot** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- An den entsprechend gekennzeichneten Stellen sind weder Ein- noch Ausfahrten *zulässig*.

- A.10 **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung)** (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Die im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Bäume und Sträucher zu erhalten. Notwendige Rückschnitte bzw. Auslichten sind fach- und artgerecht auszuführen.
- A.11 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)** (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Siehe Planeintrag. Außerdem wird auf die Festsetzungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 110 „Wagäcker“ vom 31.05.1988 des Freien Landschaftsarchitekten Class aus Udingen hingewiesen.
- A.12 **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:** (§ 9 (1) 21 BauGB)
Siehe Planeintrag
LR = Die für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Urbach oder der im Plan genannten Versorgungsunternehmen (z.B. EnBW) zum Einlegen von Wasser- u. Abwasserleitungen oder von anderen Versorgungsleitungen zu sichern.
Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig!
- A.13 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB) u. (§ 16 (2) 4 u. § 18 (1) BauNVO)
Die Höhen der baulichen Anlagen darf die im Lageplan eingetragenen Gebäudehöhen, gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante Gebäude nicht übersteigen; z.B. max. 8 m
- A.14 **Sichtfelder** (§ 9 (1) 10 BauGB)
Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,60 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)
- B.1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO)
- B.1.1 **Gestaltung der Hauptgebäude**
- B.1.1.1 **Dachgestaltung**
Dachform: Hauptgebäude mit Flach-, Pult-, Sattel- oder Sheddach.
- B.1.1.2 **Farbgebung und äußere Gestaltung**
Die Außenfassaden sind in erdfarbenen Farbtönen auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig –siehe auch Grünordnungsplan-.
Fassadenverkleidungen mit poliertem und geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glasbausteinen oder Kunststoffen sind zulässig, soweit sie am Baukörper in zusammenhängenden Flächen über 5 m² verwendet werden. Die Verwendung greller oder glänzender Materialien und Anstriche sowie die Verwendung von Asbestzementplatten ist nicht zulässig. Die Einzelgebäude sind untereinander farblich abzustimmen.
- B.2. **Freileitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.
- B.3. **Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke :** (§ 74 (1) 3 u. § 9 (1) LBO)
- B.3.1 **Auffüllungen und Abgrabungen** (§ 74 (3) u. § 10 LBO)
Auffüllungen und Abgrabungen der natürlichen Oberflächen dürfen max. bis 0,5 m über / unter bestehendes Gelände vorgenommen werden. Oberflächenwasser von baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück muss auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.
- B.3.2 **Stellplätze, Freiflächen, Einfriedungen und Stützmauern** (§ 74 (1) 3 LBO)
Stellplätze sind einzugrünen, dass sie von der Landschaft und dem Straßenraum der K 1881 aus nicht einzusehen sind. Auf je 10 Stellplätze ist im Parkplatzbereich ein Baum der im Grünordnungsplan aufgelisteten Art und Größe zu pflanzen und zu unterhalten. **Einfriedungen**, die der freien Landschaft zugewandt sind, sind nur zulässig, wenn sie beidseitig mit landschaftsgerechten Gehölzen bepflanzt sind. **Stützmauern**, die der freien Landschaft zugewandt sind, sind an der Vorderseite zu bepflanzen; entsprechende Vegetationsflächen sind vor den Mauern vorzusehen. Standorte für **Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Materiallagerflächen** sind direkt an der Zufahrtstraße nicht zulässig und im Übrigen mit Sichtblenden zu versehen. Grundstücksflächen, die als nicht überbaubar festgesetzt sind, sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Stellplätze zwingend vorgesehen werden müssen, mit Strauchpflanzungen und Hecken einzufrieden. Der Anteil immergrüner Gehölze soll 10 % im Verhältnis zur Gesamtpflanzung nicht überschreiten.
- B.4. **Werbeanlagen** (§ 74 (1) 2 LBO)
In einem Abstand bis zu 15 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 1881 (Wasenstraße) sind keine Werbeanlagen zulässig. Beleuchtungen und Reklame ist in Richtung Nord und West (Naturschutzgebiet und Rems) nicht zulässig.

C **HINWEISE UND RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFT**

C1. **Denkmalschutz**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

C2. **Grundwasser**

C2.1 Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A, rechtsverbindlich festgesetzt durch Verordnung des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 14.05.1999. Das Informationsblatt Nr. 2 des Landratsamts "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" ist zu beachten.

C2.2 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

C2.3 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

C2.4 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

C3. **Bodenschutz**

C3.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

C3.2 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.

C3.3 Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N / cm²) ausgeführt werden.

C3.4 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz zu benachrichtigen. Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

C4. **Altlastenverdacht**

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster unter der Objekt-Nr. 76011 enthalten. Es handelt sich um eine aufgefüllte Kiesgrube. Bei der Bewertungssitzung der Fachbehörden am 11.12.1996 konnten keine jahreszeitlich bedingten signifikanten Schwankungen der Prüfparameter festgestellt werden, weshalb als weiterer Handlungsbedarf B (= belassen zur Wiedervorlage) festgelegt wurde. Weitere Informationen erteilt das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz. Bei Bauvorhaben mit Eingriffen in den Untergrund und bei der Entsigelung versiegelter Flächen ist das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu beteiligen.

C5. **Überflutungsrisiko**

Zur Vermeidung von Überflutungsrisiken wird empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten.

C6. **Außenbeleuchtung**

Aus Naturschutzgründen (u.a. Insektenschutz) dürfen nur Natriumdampfdrucklampen verwendet werden.

C7. **Richtfunkstrecke**

Über den im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Bereich verläuft eine Richtfunkstrecke in einer Höhe von ca. 25 m über Grund. Um die Richtfunkstrecke nicht zu beeinträchtigen, dürfen im Schutzbereich keine Kräne, die diese Höhe überschreiten, betrieben werden.

C8. **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 75 (3) 2 u. (4) LBO können Verstöße gegen Bebauungsplanfestsetzungen mit einer Geldbuße geahndet werden.

C9. **Rechtsgrundlagen**

BauGB **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316))

BauNVO **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

PlanzV **Planzeichenverordnung** 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

LBO **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke:

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss, Entwurfsfeststellung | 11.12.2007 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung | 13.12.2007 |
| 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung | vom 13.12.2007
bis 15.01.2008 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | 28.01.2008 |
| 5. Abwägung des Ergebnisses der frühzeitigen
Behörden - und Öffentlichkeitsbeteiligung,
Feststellung des geänderten Entwurfs
Auslegungsbeschluss | 12.02.2008 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung | 14.02.2008 |
| 7. Öffentliche Auslegung | vom 25.02.2008
bis 25.03.2008 |
| 8. Beteiligung der Behörden | vom 15.02.2008
bis 25.03.2008 |
| 9. Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP
durch Verbandsversammlung | 12.03.2008 |
| 10. Abwägung des Ergebnisses aus der öffentlichen
Auslegung und Satzungsbeschluss | 01.04.2008 |
| 11. Vorlage zur Genehmigung an das Landratsamt | 8. April 2008 |
| 12. Genehmigungserlass des LRA | 6. Mai 2008 |
| 13. Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten | 29. Mai 2008 |

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Urbach, den 26. Mai 2008


Hietzinger
Bürgermeister

