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

Bebauungsplan Gewerbegebiet Mitte Änderung III Nördlich der B29

Bebauungsplan Nr. 160

Lageplan ROHABZUG Maßstab 1 : 500

Vorgang: Bebauungsplan Gewerbegebiet Mitte Änderung II Nördlich der B29 rechtskr. 17. 03. 1988

Gefertigt:
Plüderhausen, den 31. 01. 1997 / 22. 04. 1997

VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDACKERSTRASSE 12
73655 PLÜDERHAUSEN
TEL. 07181/83054 FAX. 83055

Dipl.-Ing. (FH)
GÜNTER GROSS
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W
Goldackerstraße 12
73655 PLÜDERHAUSEN
Tel. 07181/83054, Fax 83055
Beratender Ingenieur
- Vermessung - BDB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl.I S. 885, 1122) und geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl.I S. 2049)

BauGB-MaßnahmenG = Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl.I 622) zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. November 1996 (BGBl.I S. 1629)

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl.I S. 885, 1124) und durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466)

PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.1.1 eGe 1 = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen. 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. 5 und 9 BauNVO die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke sowie gewerblich betriebene Freizeitanlagen).

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.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.2 eGE 2 - nur im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mitte - Änderung II, nördlich der B 29", rechtskräftig seit 17.03.1988, enthalten. Von dieser Änderung nicht betroffen.

1.1.3 eGE 3 = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nur Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), wobei hierzu gehörende Einzelhandelsverkaufsflächen ausnahmsweise zulässig sind mit der Maßgabe, daß diese auf max. 120 m² Nettoverkaufsfläche begrenzt werden
(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

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

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

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

Die Gebäudehöhe gemessen von der Straßenachse in Grundstücksmitte darf 12,00 m nicht übersteigen.

Ausgenommen sind technische Aufbauten und Kamine.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksfläche sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen die Baugrenzen bis 2,00 m überschreiten.

1.5 Anschlußbeschränkung Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein Verkehrsanschluß ist entlang der im Plan bezeichneten Strecke nicht zulässig.
Ein- und Ausgänge für Fußgänger sind möglich.

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

1.6.1 Gebiet eGE 1:

Ein Verkehrsanschluß der Grundstücke darf nur entlang der Daimlerstraße erfolgen.

1.6.2 Gebiet eGE 3:

Der zulässige Verkehrsanschluß ist im Plan gekennzeichnet.
E = Grundstückseinfahrt
A = Ausfahrt

1.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.

LR1 = Leitungsrecht für die Einlegung von Wasser- und Abwasserleitungen zugunsten der Gemeinde Urbach sowie für die Einlegung von elektrischen Leitungen zugunsten der Neckarwerke AG, Esslingen.

LR2 = Leitungsrecht für die Einlegung von Abwasserleitungen zugunsten der Gemeinde Urbach.

1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.8.1 pfg 1 An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind standortgerechte großkronige Laubbäume als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.
Z.B.: Ahorn-Arten, Linden-Arten, Erle.

pfg 2 Die mit Pflanzgebot belegte Fläche ist mit standortgerechter Baum- und Strauchpflanzung als Wildgehölz in unregelmäßiger Anordnung zu versehen.
Z.B.: Feldahorn, Vogelbeere, Hasel, Hartriegel, Schlehen, Heckenrose.

1.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die ausgewiesenen Grünflächen sind Bestandteil von Verkehrsanlagen.

1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die im Lageplan für den Bereich eGE 3 eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH = 257,80 m ü.NN) sind einzuhalten. Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 6 LBO)

2.1 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Abstand bis zu 15 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 1881 (Schorndorfer Straße) sind keine Werbeanlagen zulässig.

Unmittelbar an der Zufahrt zur Tankstelle sind Schilder mit Hinweisen zu den Kraftstoffpreisen und zur verkauften Kraftstoffmarke zulässig.

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

Die Putzflächen sind in hellen bis erdfarbenen Farbtönen auszuführen.
Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Bepflanzung
Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind pro Grundstück mindestens 2 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

2.4 Geländeveränderung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Auffüllungen sind bis max. 0,80 m zulässig, entlang von Nachbargrundstücken nur 0,30 m zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, auch soweit für die im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

3.2 Verkehrsfläche
Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie.

3.3 Zur Genehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern.

3.4 Die zuständige Wasserbehörde ist bei allen Bauvorhaben mit Anfall von gewerblichen und industriellen Abwässern und Emulsionen zu hören (§ 55 Abs. 1 LBO).

3.5 Infolge der Höhenlage des Kanals sind Untergeschosse unter dem Straßenniveau im Freispiegelgefälle nicht entwässerbar.
Es sind Hebeanlagen erforderlich.

3.6 Soweit nicht festgesetzt, werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.

3.7 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich.
Sie ist jedoch auf die Größe und Lage der Baufelder sowie die erforderlichen Hausanschlüsse abgestimmt.

3.8 Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

3.9 Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, ist der Fachbereich Technik des Umweltschutzamtes und das Gesundheitsamt zu informieren.

3.10 Auf die Hinweisblätter Nr. 2 "Bauen in Wasserschutzgebieten" und Nr. 3 "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" wird verwiesen.

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB

GEFASST AM 21. 02. 1995
UND IM MITTEILUNGSBLATT
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 23. 02. 1995

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

LAUT BESCHLUSS VOM 04. 02. 1997

DURCHGEFÜHRT AM 24. 02. 1997
BZW. VOM ..... BIS .....

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

GEFASST AM 29. 04. 1997

BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT

VOM 07. 05. 1997

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

VOM 20. 05. 1997 BIS 23. 06. 1997

SATZUNGSBESCHLUSS

GEMÄSS § 10 BAUGB U. § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM 08. 07. 1997

ERKLÄRUNG DES LANDRATSAMTES
GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB U. § 74 LBO,
DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTS-
VORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD.

VOM 21.08.1997 AZ 4016 ru/Ec

AUSGEFERTIGT:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats überein. Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§ 1-12 BauGB) sind eingehalten.

73660 Urbach den 18.09.97.

(BÜRGERMEISTER)

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB

DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT AM 04.09.1997