

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach



Bebauungsplan Nr. 216

Änderung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Auf der Au – Änderung Bauhof

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Vorgang: Bebauungsplan Auf der Au (Hintere Austraße) rechtsverbindlich 07.07.1994

Gefertigt:
Schorndorf, den 21.10.2014



Vermessungsbüro

HENN+KESSLER

Info@henn-kessler.de

Hauffstraße 28 Tel. 0 71 81 / 40 95-0
73614 Schorndorf Fax 0 71 81 / 40 95-95

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	21.10.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	23.10.2014
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	23.10.2014
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs.2 BauGB)	vom	31.10.2014
		bis	01.12.2014
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs.1 BauGB)	am	09.12.2014
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am	18.12.2014

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:
Urbach, den 1. Dez. 2014

Hetzinger (Bürgermeister)



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für den bisherigen Bebauungsplan. Sofern dieser Bebauungsplan auf Regelungen des bisherigen Bebauungsplan ausdrücklich Bezug nimmt, so gelten diese weiter.

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Für den gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind die neuen zeichnerischen Festsetzungen maßgebend. **Die textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Au I C (Hintere Austraße)“ gelten unverändert weiter, soweit sie durch die neuen Festsetzungen nicht betroffen sind.**

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MI - Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

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

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO)

Gebäudehöhen (GBH)

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude dürfen, gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (TH) bzw. Oberkante Attika (FD), untenstehende Werte nicht über- bzw. unterschreiten.

Je nach Planeinschrieb:

GBH 1:	Firsthöhe (FiH)	maximal 11,00 m
	Flachdach (FD) Oberkante Attika	maximal 9,00 m
	Traufhöhe (TH)	maximal 7,00 m
		minimal 5,50 m
GBH 2:	Firsthöhe (FiH) bei geneigten Dächern	maximal 12,00 m
	Flachdach (FD) Oberkante Attika	maximal 12,00 m

Ausnahmen hiervon sind bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

1.3. Anpflanzungen, Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begrünte Flachdächer:

Dächer mit weniger als 15° Dachneigung sind mit mindestens 20 cm Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen, mit Gräsern und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Dachbegrünung ist bei baulichen Anlagen, die nur für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden, nicht erforderlich wie z. B. Wohncontainer und Behelfsbauten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 und 7 LBO)

2.1. Freileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MI - Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

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

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO)

Gebäudehöhen (GBH)

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude dürfen, gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (TH) bzw. Oberkante Attika (FD), untenstehende Werte nicht über- bzw. unterschreiten.

Je nach Planeinschrieb:

GBH 1:	Firsthöhe (FiH)	maximal 11,00 m
	Flachdach (FD) Oberkante Attika	maximal 9,00 m
	Traufhöhe (TH)	maximal 7,00 m
		minimal 5,50 m
GBH 2:	Firsthöhe (FiH) bei geneigten Dächern	maximal 12,00 m
	Flachdach (FD) Oberkante Attika	maximal 12,00 m

Ausnahmen hiervon sind bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

1.3. Anpflanzungen, Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begrünte Flachdächer:

Dächer mit weniger als 15° Dachneigung sind mit mindestens 20 cm Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen, mit Gräsern und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Dachbegrünung ist bei baulichen Anlagen, die nur für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden, nicht erforderlich wie z. B. Wohncontainer und Behelfsbauten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 und 7 LBO)

2.1. Freileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.