

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Urbach  
Gemarkung: Unterurbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften der  
Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

## Bebauungsplan Nr. 218 „Gewerbegebiet Seebrunnenweg“

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Urbach, den 24.03./19.05.2015

### Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 24.03.2015
Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 26.03.2015
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am 24.03.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 26.03.2015
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 07.04.2015 bis 08.05.2015
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am 19.05.2015

Ausgefertigt:



Urbach, den 20.05.2015

  
Hetzinger  
Bürgermeister

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

am 21.05.2015

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 Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) 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 16. April 2013 (GBl. S. 55) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz 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 zeichnerischen Festsetzungen werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### Bebauungsplan Nr. 218 „Gewerbegebiet Seebrunnenweg“

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### A.3. Bauweise

a = abweichende Bauweise: Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch maximale Gebäudelänge 50 m

##### A.15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (Pflanzgebot) Pflanzgebot 1 – 9 (unverändert)

Pflanzgebot 11: Zweireihige Pflanzung und dauernde Unterhaltung von heimischen Laubsträuchern gemäß Pflanzenliste 3 des Grünordnungsplanes bis zu einer Höhe von 2 m.

##### A.19. Sichtfelder

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder Einfriedung, sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Bepflanzung von mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

#### **A.20 Nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiete**

Nach dem letzten Bearbeitungsstand der Hochwassergefahrenkarten beim Regierungspräsidium Stuttgart wird der Vorhabensbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt (vgl. beiliegender Kartenausschnitt). Da die hierbei zugrunde gelegten Ergebnisse (Ing.-Büro BGS) von den durch die Gemeinde Urbach beauftragten Untersuchungen (Ing.-Büro Wald und Corbe) abweichen, die in diesem Gebiet kein Überschwemmungsgebiet ermittelten, hatten wir dem Regierungspräsidium aktuelle Vermessungsdaten zur Überprüfung und Mitteilung am 31.03.2015 übersandt. Nach Überprüfung der unterschiedlichen Überflutungsflächen kam das Regierungspräsidium Stuttgart zu dem Ergebnis, dass die Darstellung der HQ100-Fläche in den Hochwassergefahrenkarten die maßgebende ist. Somit sind für Baumaßnahmen im Bebauungsplanbereich die nachfolgenden Regelungen zu beachten und im Bebauungsplan festzuschreiben: Nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG bedürfen Anlagen im Überschwemmungsgebiet einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehenden Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird,
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Zuständige Behörde für die Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG ist gemäß § 65 Abs. 3 Satz 1 WG die Gemeinde, die gemäß § 82 Abs. 6 WG der Weisung der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreises unterliegt. Sofern nach § 84 Abs. 2 WG gleichzeitig eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben erteilt wird, so entscheidet die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde über die wasserrechtliche Genehmigung. Die Gemeinde unterliegt der Weisung der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis.

**Das Überschwemmungsgebiet ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch entsprechendes Planzeichen gekennzeichnet.**

**Die weiteren textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 175 „Gewerbegebiet Bereich Auerbachhalle“ behalten ihre Gültigkeit.**

---

## **C. Örtliche Bauvorschriften**

### **C.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **C 1.1. Dachgestaltung**

**Dachform:** entsprechend Planeinschrieb mit Satteldach, Pultdach oder extensiv begrüntem Flachdach.

**Dachneigung:** nach Planeinschrieb

**Dachdeckung:** Stark reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

**Dachaufbauten:** Für Wohngebäude gelten die Festsetzungen der Gemeindegemeinschaft über die Zulässigkeit von Dachaufbauten rechtsverbindlich seit 24.06.1999

#### **C.1.2 Farbgebung und äußere Gestaltung**

Stark reflektierende Materialien und Farben (außer für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind unzulässig.

#### **C.6.2 Einfriedungen**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind tote Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. An Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ohne Schrammbord ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten, entlang des 3,50 m breiten Bereichs des Seebrunnenwegs beträgt der Mindestabstand zur Verkehrsfläche 0,30 m. Metallgitterzäune sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder in davor liegende naturnahe Hecken oder Strauchpflanzungen (z.B. Pflanzgebot 11) einzubinden. Im Bereich von Sichtfeldern (vgl. planungsrechtliche Festsetzung A.19) sind u.a. jegliche Art von Einfriedung und Bepflanzung von mehr als 60 m Höhe über Fahrbaroberkante unzulässig.

**Die weiteren Festsetzungen und Hinweise der örtlichen Bauvorschrift Nr. 175 „Gewerbegebiet Bereich Auerbachhalle“ behalten ihre Gültigkeit.**