

Rems - Murr - Kreis  
Gemeinde Urbach  
Gemarkung Unterurbach



---

# Bebauungsplan „Änderung Gewerbegebiet Rems“

---

Lageplan M = 1: 500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Vorgang: Beb.Plan „Gewerbegebiet Rems“ gen. v. 11. 1. 1968

## Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 855, 1122)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 855, 1124)
- Planzeichenverordnung (Planz V90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51), am 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- Garagenverordnung (GaVO) vom 12.09.1989 (GBl. S. 458, ber. S. 496)

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt.

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + § 1 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Zulässig sind die in § 8(2) Nr. 1 und 2 BauNVO genannten baulichen Anlagen.

1.1.1 Ausgenommen hier von sind gemäß § 1(5) in Verbindung mit § 1(9) Einzelhandelsbetriebe aller Art sowie Spielhallen und Vergnügungsstätten.

1.1.2 Ausgenommen hiervon sind gemäß § 1(5) in Verbindung mit § 15 BauNVO Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, die CkV-haltige Stoffe im Produktionsprozeß verwenden oder lagern.

1.2 Ausnahmen nach § 8(3) Nr. 1 sind gemäß § 1(6) BauNVO zulässig.

Fläche für besondere bauliche Vorkehrung zur Sicherung gegen Naturgewalten (Hochwasserschutz). (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9(1) Nr. 14 BauGB) – Regenklärbecken –

### 2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

### 3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise

offene Bauweise im Sinne von § 22(2) BauNVO

jedoch ohne Längenbeschränkung.

### 4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Gebäuderichtungen sind zwingend.

4. Stellung der baulichen Anlagen: ( § 9(1)Nr.2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Gebäuderichtungen sind zwingend.

5. Überbaubare Grundstücksflächen: ( § 9(1)Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO )

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23(3)BauNVO festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14(1)BauNVO sind außerhalb der Baufenster nicht zulässig.

6. Unbedeutende Bauteile: ( § 23(3)BauNVO)

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1.50m überschreiten.

7. Gebäudehöhen: ( § 16(3)BauNVO)

Die Gebäudehöhen, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis OKGebäude, dürfen 12.00m nicht überschreiten.

8. Pflanzgebot: ( § 9(1)Nr.25a BauGB)

Siehe Bepflanzungsplan.

9. Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 9(1)Nr. 25a BauGB:

Verbindliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die im Landschaftspflegerischen Grünordnungsplan (Renaturierung des Urbaches) vom 19.12.1991 des Ingenieurbüro Zink und im Bepflanzungsplan des Garten- und Landschaftsarchitekten Thomas Class dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen. *vom 26.02.1997*



## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(4) BauGB + § 73(6) LBO)

### 1. Farbgebung und äußere Gestaltung: (§ 73(1) Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind in erdfarbenen Farbtönen auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

— Siehe auch Grünordnungsplan —

### 2. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73(1) Nr. 5 LBO)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis 0,70 m zulässig.

Generell sind Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen, siehe auch Hinweis Grünordnungsplan.

### 3. Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen: (§ 73(1) Nr. 1 u. 2 LBO)

Fassadenverkleidungen mit poliertem und geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glasbausteinen oder Kunststoffen sind unzulässig, soweit sie am Baukörper in zusammenhängenden Flächen über 5 m<sup>2</sup> verwendet werden.

Die Verwendung greller oder glänzender Materialien und Anstriche sowie die Verwendung von Asbestzementplatten ist nicht zulässig.

Die Einzelgebäude sind untereinander farblich abzustimmen.

4. Stellplätze: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrassen) und jeweils in Gruppen von 5 Einheiten mit dazwischenliegenden Grünflächen anzulegen. Die Grünflächen sind mit einem mittelgroßkronigen Baum zu bepflanzen (z. B. Baumhasel oder Hainbuche).

Hinweis:

Stellplätze können bevorzugt auf der verfüllten Mühlkanalfläche angelegt werden. Die Anordnung hat zusammen mit einem Bepflanzungsplan zu erfolgen.

5. Einfriedigungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Die Einfriedigungen sind sowohl zu den östlich und westlich anschließenden Grundstücken, als auch zur Rems hin mit einem bepflanzten Grünstreifen zu versehen. Der Nachweis ist durch einen Bepflanzungsplan zu erbringen.

6. Unterkellerung: (§ 73 (1) Nr. 2 LBO)

Auf eine Unterkellerung baulicher Anlagen im Plangebiet ist zu verzichten. Ist aus zwingenden Gründen ein Untergeschoß erforderlich, so sind die in den Untergrund eintauchenden Bauwerksteile als grundwasserdichte Wanne auszuführen.

## C. Hinweise:

1. Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
2. Verkehrsfläche (§9(1)Nr.1 BauGB)  
Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie.
3. Die zuständige Wasserbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind bei allen Bauvorhaben mit Anfall von gewerblichen und industriellen Abwässern und Emulsionen zu hören. (§56(1) LBO)
4. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen(EFH) werden im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.
5. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.
6. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
7. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.  
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.
8. Die Untere Wasserbehörde behält sich die Erteilung weiterer Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers vor.
9. Die Flächen zwischen Rems und südlicher Baugrenze sind von jeglicher Befestigung für Betriebserschließung und Parkierung, ebenso Lagerhaltung freizuhalten und sind lediglich der Grünnutzung vorbehalten.  
Ausgenommen hiervon sind Feuerwehrtzufahrten, die allerdings nur mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder als Spurweg auszubilden sind.
10. Bei einer notwendigen Wasserhaltung während der Bauzeit ist mit kontaminiertem Grundwasser zu rechnen. Vor Ableitung des kontaminierten Grundwassers kann eventuell eine Reinigung erforderlich werden.

### C. Hinweise :

11. Bei der Teilung von Grundstücken ist darauf zu achten, daß die Hälfte der im Bebauungsplan als Grünzäsur dargestellte, nicht überbaubare Fläche, soweit sie an das abzuteilende Grundstück angrenzt, den durch die Teilung neu entstehenden Grundstücken jeweils zur Hälfte zugeordnet werden.
  12. In einem 15 m breiten Grünstreifen, gemessen von der Remsböschung aus, ist gemäß des Planfeststellungsbeschlusses vom 22.03.1989 zur Aufhebung des Mühlkanals von jeglicher Bebauung abzusehen.
  13. Auf die getroffenen Festsetzungen im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses vom 31.05.1989 ( Az.: 4221-69.17 Fs-Da ) wird hingewiesen. Dieser Planfeststellungsbeschluß beinhaltet die zutreffenden Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Landschaft im Rahmen dieses Bebauungsplanes.
-

# Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß  
( § 2 BauGB ) vom ..... 26.4. 1988 .....
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr.1  
( § 2 BauGB ) am ..... 11. 5. 1988 .....
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
( § 3 BauGB ) am ..... 24.4. 1989 .....
4. Auslegungsbeschuß  
( § 3 BauGB ) vom ..... 6. 6. 1989 .....
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr.4  
( § 3 BauGB ) am ..... 22.6. 1989 .....
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
( § 3 BauGB ) vom ..... bis ..... 23.6.1989 - 24.7. 1989 .....
7. Satzungsbeschuß  
( § 10 BauGB + § 73 LBO ) vom ..... 20.2.1990 / 25.2.1992 .....
8. Anzeigeverfahren  
( § 11 BauGB ) ..... 0.9.04.92 .....
9. Ortsübliche Bekanntmachung des  
Anzeigeverfahrens  
( § 12 BauGB ) am ..... 23.07.92 .....
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
( § 12 BauGB ) ..... .....
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs.4 BauGB  
erlöschen am ..... .....



Urbach, den ..... 22.07.92 .....

*[Handwritten Signature]*  
( Unterschrift )  
- Fuchs -  
Bürgermeister



Mit Erlaß vom 07.07.1992 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. Schippert

beurkundet

*[Handwritten Signature]*  
Henning

Gefertigt: Urbach, den 16. September 1988 / 6. Juni 1989 / 14. Sept. 1989 / 16. Febr. 1990 /

18. Febr. 1991 /

20. Febr. 1992

*[Handwritten Signature]*  
( Unterschrift )

Ingenieur- u. Vermessungsbüro  
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE  
Neumühleweg 42  
7068 Urbach  
Telefon (07181) 81418  
Telefax (07181) 89958

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.