

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Oberurbach

131



Bebauungsplan

Beckengasse - Kirchplatz

Lageplan

Maßstab 1 : 250

Vorgang: Bebauungsplan Kirchplatz gen. 30.11.1965
Bebauungsplan Beim Rathaus gen 03.02.1976
Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz
vom 20.05.1987

Bebauungsplan ausgearbeitet nach Auszug aus dem Liegenschafts-
kataster Stand : 08.09.1993

Ing.-u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
73660 Urbach
Telefon 07181/81418
Telefax 07181/89958

ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung, sonstige Festsetzungen

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	—

weitere Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)



Besonderes Wohngebiet

(§4a BauNVO)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 WB Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)

Zulässig sind bauliche Anlagen gemäß §4a Abs.2 Nr.1,2,3,4 und 5 BauNVO: Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen.

1.2 Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

2.1 I bzw. III = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.2 0,6 = Grundflächenzahl (GRZ)
nach §19 BauNVO je nach Planeinschrieb

3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

4 Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Balkone und Terrassen können bis zu max. 1,50m in die nicht überbaubare Fläche ragen.

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Trauflinie angebracht werden.

Die Farbgebung der Werbeanlagen hat sich an die Umgebung harmonisch anzufügen. Hierbei sind fluoreszierende oder grelle Farben nicht zulässig. Vielmehr sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Leuchtschrift.

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig. Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anpassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von 0,90m aufweisen.

Desweiteren wird auf den Satzungsbeschluß vom 24.8.1993 betreffend der Zulässigkeit von Satellitenempfangs- und Antennenanlagen hingewiesen.

Grundstücke dürfen nicht eingezäunt werden, sofern nicht infolge gewerblicher Nutzung Zaunanlagen erforderlich werden. Als Abgrenzung gegen Straßen und Wege dürfen Kantensteine von etwa 10cm Höhe verwendet werden.

Erforderliche Stützmauern im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sind zulässig.

Die Oberfläche der Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,4m zu versehen, zu begrünen oder als Stellplatzflächen auszuweisen.

C HINWEISE:

- 1 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 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§20 DSchG)
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27DSchG wird hingewiesen.
- 2.1 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.
- 2.2 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 und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.
- 2.3 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.
- 3 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.
- 3.1 Wiederverwertung von Erdaushub
 - 3.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
 - 3.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
 - 3.1.3 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu vertreten.

- 3.1.4 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 Ministerium für Umwelt, Land Baden-Württemberg

3.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N/cm}^2$) ausgeführt werden.

3.3 Bodenbelastungen

- 3.3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 3.3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.
- 3.3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen der Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.-I, S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.Juli 1988 (BGBl.S.1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.M.Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II S.885), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl.I S.466)

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WoBauerlG) vom 17.Mai 1990 (BGBl.I S.926) Artikel 2 - Maßnahmen-gesetzte zu Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) geändert durch Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl.I, S.466) Neufassung des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 6.Mai 1993 (BGBl.I, S.623)

BauNVO = Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.123) geändert durch Einigungsvertrag vom 31.Aug.1990 i.V.m.Gesetz vom 23.Sept.1990 (BGBl.I, S.885, 1124) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl.I, S.466)

PlanZV = Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl.I, 1991 S. 58)

LBO = Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.Nov.1983 (GBl.S.770, ber.1984 S.519) geändert durch Gesetzte vom 01.04.1985 (GBl.S.51), vom 22.02.1988 (GBl.S.55) und vom 17.12.1990 (GBl.S.426)

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

VERFAHRENSVERMERKE:

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß
(§2 BauGB) vom | 14. 09. 1993 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
(§2 BauGB) am | 23. 09. 1993 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§3 BauGB) am | 14. 06. 1993, 08. 09. 1993 |
| 4. Auslegungsbeschluß
(§3 BauGB) vom | 09. 11. 1993 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr4
(§3 BauGB) am | 18. 11. 1993 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§3 BauGB) vom bis | 29. 11. 1993 - 29. 11. 1993 |
| 7. Satzungsbeschluß
(§10 BauGB + §7 LBO) vom | 15. 03. 1994 |
| 8. Anzeigeverfahren
(§11 BauGB) | 22. 08. 1994 |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung
des Anzeigeverfahrens
) §12 BauGB) am | 13. 10. 94 |
| 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§12 BauGB) | 13. 10. 94 |
| 11. Entschädigungsansprüche gem. §44 Abs. 4
BauGB erlöschen am | 31. 12. 97 |

Urbach, den 11. 10. 94

Ausgefertigt:
Urbach, den 11. 10. 94



(Unterschrift)
Bürgermeister

(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt:

Urbach, den 10. Febr. 1994

(Unterschrift)

ingenieur-u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE

Neumühleweg 42
73660 Urbach

Tel. 07181/81418 * Fax 07181/89958

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