Rems - Murr- Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach

Bebauungsplan ROHABZUG

„Gewerbegebiet Rems - Ergänzung Remsweg"

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) 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. 855, 1122)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 BGBl. I, S. 132) geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (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 1.4.1985 (GBl. S. 51), am 22.2.1988 (GBl. S. 55), vom 8.1.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (1)+(2) BauGB+ BauNVO

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 Anlage

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

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

1.2 Nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts-und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsstellenleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls ausnahmsweise gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO zulässig. Ausgenommen hiervon sind gem. § (1) 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) BauNVO Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO.

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

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses.
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) — Regenüberlaufbecken —

Versorgungsfläche (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) — Wasserkraftwerk —

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

Zahl der Vollgeschosse	(§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)
Grundflächenzahl	(§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl	(§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

o = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

g = Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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 1,50 m überschreiten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen: (§9(2)BauGB + §16(2)Nr.4 BauNVO)

Die Gebäudehöhen, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis OK. Gebäude, dürfen 12,00 m nicht überschreiten.
Für den noch nicht überbauten Bereich zwischen früherem Mühlkanal, Eisenbahnlinie und B 29-Damm wird die EFH auf 257.90 m festgesetzt.

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

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 Geländeveränderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

3. Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an baulichen Anlagen: (§73(1) Nr. 1u.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^2 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 Schotterrasen) 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).

Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten.

Der zu erwartende Bedarf an Stellplätzen ist innerhalb der Grundstücksfläche unterzubringen. Hierzu hat der Bauherr im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs eine entsprechende Stellplatzkonzeption als Nachweis vorzulegen.

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. Bepflanzung : (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Mindestens 30% der durch das jeweilige Baugesuch zur Bebauung anstehenden Fläche — beinhaltend Gebäude, Stellplätze und sonstige Flächen welche versiegelt werden sollen — sind in Form von Begrünungsflächen herzustellen. Dachflächen und begrünte Fassaden können auf diese Fläche angerechnet werden.

Stellplätze aus Rasenpflaster können zu 20% auf diese Flächen angerechnet werden.

7. 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.

8. Dachgestaltung : (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Für das ganze Plangebiet :

8.1 Dachdeckung bei geneigten Dächern :
Naturrote bis rotbraune Ziegel oder Betonsteine in ziegelähnlicher Farbe.

8.2 Begrünte Flachdächer :

Dächer mit weniger als 15° Neigung sind mit mindestens 20 cm Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat aufzufüllen, mit Gräsern und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

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 Abwässer und Emulisionen zu hören.

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. Jede Grundwassererhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluß der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

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 Feuerwehrnotzufahrten, 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.

11. <u>Bodenschutz</u>
    Die geplanten baulichen Anlagen sind möglichst so zu gestalten, daß überschüssiger Erdaushub innerhalb des Bebauungsgebietes untergebracht werden kann.
    Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, daß Mutterboden (humoser Oberboden) und Unterboden getrennt ausgebaut und entsprechend ihrer Wertigkeit wiederverwendet werden.
    Um Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit zu vermeiden, ist bei den Bodenarbeiten auf einen günstigen Bodenzustand (Konsistenz) zu achten. DIN 18 915 ist zu berücksichtigen.
    Bei der Erschließung des Gebietes sollten geplante Grünflächen möglichst nicht befahren und nur soweit als notwendig als Aushubzwischenlager genutzt werden.
    Auf das Beiblatt zum Schutz des Bodens als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

12. <u>Bodenfunde:</u> (§ 20 D Sch G)

    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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 D SchG wird hingewiesen.

13. Die Bauherrschaft wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet durch die Bahnlinie und die B 29 zweier starker Lärmquellen ausgesetzt ist. Um sicherzustellen, daß bei Bauvorhaben die zulässigen Grenzwerte der entsprechenden Innenschallpegel für Schlaf-, Wohn-, Büro- und ähnliche Arbeitsräume eingehalten werden, ist durch einen anerkannten Sachverständigen ein entsprechender Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherrschaft zu führen.

Verfahrensvermerke :

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 BauGB) vom	11.5.1993
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) am	3.6.1993
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) am	21.6.1993
4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) vom	24.8.1993
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) am	23.9.1993
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 BauGB) vom ..... bis	4.10.-5.11.1993
7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom	23.11.1993
8. Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB)	20.12.93
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) am	03.03.94
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB)	03.03.94
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am	31.12.97

Mit Erlaß vom 17.02.94 wurde
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine
Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend gemacht.

gez. Dr. Haas

beurkundet

Ruppert

LANDRATSAMT 107 REMS-MURR-KREIS

Urbach, den 25.02.94

(Unterschrift)
Bürgermeister

GEMEINDE URBACH REMS-MURR-KREIS

Ausgefertigt:
Urbach, den 25.02.94

(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 15. April 1993 / 10. August 1993

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
73660 Urbach
Telefon (07181) 81418
Telefax (07181) 89958