URBACH
Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan
MÜHLWIESEN I
gen. 22.10.1973
rechtskr. 02.11.1973

Bebauungsplan
ÄNDERUNG III
LIPPENGÄRTEN
gen. 24.09.1986
rechtskr. 09.10.1986

Bebauungsplan
ZWISCHEN NEUMÜHLEWEG u. BAHNLINIE
gen. 20.09.1977
rechtskr. 29.09.1977

NORD

SCHORNDORFER STRASSE
K 1881
B 29
DIESELSTR.
NEUMÜHLEWEG
ALTENGEHTWEG
BACHSTRASSE
LIPPENGÄRTEN
SEEBRUNNENWEG
MÜHLKANAL
URBACH
Gemarkung Obersüßen
Gemarkung Unterurbach

— Grünfläche —
– Sportplatz u. Gemeindehalle –
zweckgeb. baul. Anlagen sind zulässig

Fläche f. d. Beseitigung v. Abwasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Maßstab 1:500
0 5 10 20 30 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

Grundlage der Festsetzungen sind :
BBauG = Bundesbaugesetz in der Fassung vom 06.07.79
BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.86
BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.77
LBO = Landesbauordnungen in der Fassung vom 28.11.83
mit Änderung vom 01.04.85

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

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

1.1.1 GE (Teil II) wie Bebauungsplan Mühlwiesen I :
Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
Ausnahmen nach §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig.
Ausnahmen nach §8 Abs.3 Nr.2 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.2 eGE 1 = eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
Zulässig sind die in §8 Abs.2 genannten baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art, jedoch sind zulässig Einzelhandelsbetriebe für Möbel, Baustoffe und Baumaterialien, Auto- und Motorräder, Fahrräder, Teppiche, Fußbodenbeläge und Gartenbedarf. (§1 Abs.5 + 9 BauNVO)
Ausnahmen nach §8 Abs.3 Nr.2 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.3 eGE 2 = eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung. Gemäß §1 Abs.4 BauNVO sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.
Ausnahmen nach §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig.
Ausnahmen nach §8 Abs.3 Nr.2 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16-21a BauNVO)
Entsprechend den Planeinschrieben.
Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GFZ und GRZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Fläche eingeschränkt sein können.
Die Zahl der Geschosse ist entsprechend dem Planeintrag als Höchstgrenze festgelegt.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)
o = offene Bauweise im Gebiet eGE 2
a = abweichende Bauweise im Gebiet eGE 1
offene Bauweise im Sinne von §22 Abs.2 BauNVO jedoch ohne Längenbeschränkung.

1.4 Gebäudehöhen (§16 Abs.3 BauNVO)
Die Gebäudehöhen gemessen von der Straßenachse in Grundstücksmitte dürfen folgende Werte nicht übersteigen :
1.4.1 Bei Z = II : 8,0 m bis OK Attika bei Flachdächern bzw. bis Traufe bei geneigten Dächern sowie 11,0 m bis zum First bei geneigten Dächern.
1.4.2 Bei Z = III : 12,00 m
1.4.3 Ausgenommen sind technische Aufbauten und Kamine.

1.5 überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach §23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.
Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO dürfen die Baugrenzen bis 2 m überschreiten.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,60 m über Gehwegoberkante freizuhalten. Dieses Maß gilt für jegliche sichthindernde Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedung.

1.7 Anschlußbeschränkung Ein- und Ausfahrtsverbot (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Ein Verkehrsanschluß ist entlang der im Plan bezeichneten Strecke nicht zulässig.
Ein- und Ausgänge für Fußgänger sind möglich.

1.8 Flächen für die Beseitigung von Abwasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
Zulässig sind bauliche Anlagen zur Abwasserbeseitigung wie z.B.: Regenüberlaufbecken, unterirdisches Pumpwerk und damit zusammenhängende Bauwerke.

1.9 öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Fläche für Sportplatz und Gemeindehalle.

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
In den bezeichneten Bereich sind Aufschüttungen vorgesehen - Siehe beiliegende Geländeschnitte.

1.11 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.
LR1 = Leitungsrecht für die Einlegung von Wasser- und Abwasserleitungen zugunsten der Gemeinde Urbach sowie für die Einlegung von elektrischen Leitungen zugunsten der Neckarwerke AG, Esslingen.
LR2 = Leitungsrecht für die Einlegung von Abwasserleitungen zugunsten der Gemeinde Urbach.

1.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
1.12.1 pfg 1 An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind standortgerechte großkronige Laubbäume als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.
z.B.: Ahorn-Arten, Linden-Arten, Erle.
pfg 2 Die mit Pflanzgebot belegte Fläche ist mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzung als Wildgehölz in unregelmäßiger Anordnung zu versehen.
z.B.: Feldahorn, Vogelbeere, Hasel, Hartriegel, Schlehen, Heckenrose.

1.13 Herstellung von Verkehrs- und Wegflächen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen festgesetzt.
HINWEISE :
1. Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Böschungen niederer als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Bebauungsplan nicht dargestellt.
2. Zur Herstellung der Kandelstaßungen sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) in der Breite von 20 cm zu dulden.

1.14 Grünflächen (§127 Abs.2 Nr.3 BauGB)
V Die ausgewiesenen Grünflächen sind Bestandteil von Verkehrsanlagen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)

2.1 Werbeanlagen (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Im Abstand bis zu 15 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 1881 (Schorndorfer Straße) sind keine Werbeanlagen zulässig.

2.2 Farbgebung und äußere Gestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Die Putzflächen sind in hellen bis erdfarbenen Farbtönen auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
2.3.1 Bepflanzung
Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind pro Grundstück mindestens 2 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
Sichtfelder sind freizuhalten ; siehe oben Nr. 1.6

3. HINWEISE

3.1 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme gemäß §14 Abs.2 BauNVO zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

3.2 Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie.

3.3 Zur Genehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern.

3.4 Die zuständige Wasserbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind bei allen Bauvorhaben mit Anfall von gewerblichen und industriellen Abwässern und Emulsionen zu hören (§55 Abs.1 LBO)

3.5 Infolge der Höhenlage des Kanals sind Untergeschosse unter dem Straßenniveau im Freispiegelgefälle nicht entwässerbar. Es sind Hebeanlagen erforderlich.

3.6 Soweit nicht festgesetzt, werden die ErdgeschoßfußBodenhöhen (EFH) im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.

3.7 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich. Sie ist jedoch auf die Größe und Lage der Baufelder sowie die erforderlichen Hausanschlüsse abgestimmt.

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Unter- u. Oberurbach

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET MITTE
Änderung II
Nördlich der B 29

Lageplan Maßstab 1:500

Vergang.: Bebauungsplan "MÜHLWIESEN I" gen. 22.10.1973
Bebauungsplan "ZWISCHEN NEUMÜHLEWEG u. BAHNLINIE" gen. 20.09.1977
Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET MITTE" gen. 11.01.1978
Bebauungsplan "ÄNDERUNG III LIPPENGÄRTEN" gen. 24.09.1986

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Gefertigt
Plüderhausen, den 30.06.1987 / 05.10.1987

VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDACKERSTRASSE 12
7067 PLÜDERHAUSEN
TELEFON 07181 / 83054

gez. Schippert
Vermessungsamt

Mit Erlaß vom 09.03.1988 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

LANDRATSAMT REMS-MURR-KREIS
Hilfsmittel

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung ; sonstige Festsetzungen

Baugebiet	Zahl der zul. Vollgeschosse	Zum Beispiel eGE2 II GBH
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,7 (1,4)
Bauweise		o

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

eGE1 / eGE2 / GE — Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (siehe Text) (§8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II oder III	3 Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§17 Abs.4 BauNVO)
GBH	Gebäudehöhe - siehe textl.Festsetzungen	
0,5 oder 0,7	GRZ - Grundflächenzahl	(§19 BauNVO)
(10) – (16)	GFZ - Geschoßflächenzahl	(§20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

o	offene Bauweise	(§22 Abs.2 BauNVO)
a	abweichende Bauweise	(§22 Abs.4 BauNVO)
	Baugrenze	(§23 Abs.3 BauNVO)

Festsetzungen gem. BauGB

	Fläche für Abgrabungen	(§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
	Gehweg	
139.66 / 137.54	Straßenverkehrsfläche Straßenlängsgefälle	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Fläche für Aufschüttungen	(§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
V	Verkehrsgrün (öffentlich)	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Ein- und Ausfahrtsverbot	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Fläche für die Beseitigung von Abwasser	(§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
	öffentliche Grünfläche	(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
LR1 / LR2	Leitungsrecht -siehe textl. Festsetzungen	(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
	Pflanzgebot -flächenhafte Festsetzung	(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
	Anpflanzen von Einzelbäumen	(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§9 Abs. 7 BauGB)
	Fläche für Aufschüttungen	(§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Sonstige Zeichen

	Grenze unterschiedlicher Nutzung	(§16 Abs.5 BauNVO)
I/V – – IV	Schnitt zur Darstellung der Geländeaufschüttung	

Allgemeine Zeichen

VB	Visierbruch
Hw / Hk	Ausrundungshalbmesser der Wanne / Kuppe

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerk:

Aufstellungsbeschluß	(§2 Abs.1 BBauG)	am 30.06.1987
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	(§3 Abs.1 BauGB)	am 03.09.1987
Auslegungsbeschluß		am 06.10.1987
Öffentliche Auslegung	(§3 Abs.2 BauGB) vom	23.10.1987 bis 23.11.1987
Bekanntmachung der Auslegung		am 15.10.1987
Satzungsbeschluß	(§10 BauGB)	am 26.01.1988
Anzeige an die höhere Verwaltungsbehörde	(§11 BauGB)	am 04.02.1988

Urbach, den 24.02.1988 Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§12 BauGB) am 17. März 1988

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden sämtliche genehmigten Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.