Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Oberurbach

Bebauungsplan Östlich der Haubersbronner Straße

genehmigt!

Lageplan Maßstab 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.
Plüderhausen, den 10. 09. 1984 / 17. 08. 1992 / 07. 01. 1993

VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDACKERSTRASSE 12
7067 PLÜDERHAUSEN
TELEFON 07181 / 83054

BEI DER INGENIEURKAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG EINGETRAGEN ALS BERATENDER INGENIEUR
BI
B-W
1341
Mitgliedsnummer

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB)		am 25.08.1981
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am 03.09.1981
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs.1 BauGB)	am 26.01.1982	und am 06.07.1992
Entwurfsbeschluß und Auslegungsbeschluß		am 25.08.1992
Bekanntmachung der Auslegung		am 02.09.1992
Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)		vom 11.09.1992 bis 12.10.1992
S a t z u n g s b e s c h l u ß (§10 BauGB)		am 09.02.1993
Anzeige an das Landratsamt (§11 BauGB)		am 16.02.93
Bestätigung durch das Landratsamt (§11 BaugB) AZ.: 4016.00/kc		am 14.05.93

AUSFERTIGUNG :
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates überein.
Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§ 1-12 BauGB) sind eingehalten.

Urbach, den 07.06.93

GEMEINDE URBACH REMS-MURR-KREIS

Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§12 BauGB) am 09.06.93

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzubuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124)

PlanZV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 MI - Mischgebiet (§6 BauNVO)

1.1.1.1 Allgemein zulässig sind bauliche Anlagen bzw. Nutzungsarten gemäß §6 Abs.2 Ziff.1, 2 u. 4 BauNVO:
- Wohngebäude;
- Geschäfts- und Bürogebäude;
- sonstige Gewerbebetriebe.

1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen bzw. Nutzungsarten gemäß §6 Abs.2 Ziffer 3 u. 6 i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

- Gartenbaubetriebe;

1.1.1.3 Nicht zulässig sind bauliche Anlagen bzw. Nutzungsarten gemäß §6 Abs.2 Ziff.5, 7, u. 8 i.V.m. §1 Abs.5 und 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe;

- Vergnügungsstätten;

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

- Tankstellen.

1.1.2 GEe = Gewerbegebiet eingeschränkt (§8 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen deren Geräuschemissionen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags und nachts von 40 dB(A) nicht überschreiten.

1.1.2.1 Allgemein zulässig sind bauliche Anlagen bzw. Nutzungsarten gemäß §8 Abs.2 Ziff.1u.2 i.V.m. §1 Abs.5+6+9 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören;

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen bzw. Nutzungsarten gemäß §8 Abs.3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2.3 Nicht zulässig sind folgende Betriebsarten und bauliche Anlagen bzw. Nutzungsarten gemäß §1 Abs.5, 6 u. 9 BauNVO:

- Einzelhandel aller Art.

- Speditionsbetriebe, Omnibusunternehmen, Paketdienst und sonstige Betriebe mit erheblichem Warenumschlag oder erheblichem Kfz-Verkehr.

- Betriebe, die der Müllsammlung, Sortierung, Aufbereitung, Verwertung und Entsorgung dienen.

- Tankstellen, die allgemein zugänglich sind.

- Anlagen für sportliche Zwecke.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- Vergnügungsstätten.

1.1.3 GE - Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen, deren Geräuschemissionen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel nach DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

1.1.3.1 Allgemein zulässig sind bauliche Anlagen bzw. Nutzungsarten gemäß §8 Abs.2 Ziff.1u.2 i.V.m. §1 Abs.5,6, u. 9 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit Ausnahme der unter Ziffer 1.1.3.3 ausgeschlossenen Betriebsarten;

- Geschäfts-, und Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen bzw. Nutzungsarten gemäß §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe bereits zugeordnet und dem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3.3 Nicht zulässig sind folgende Betriebsarten und bauliche Anlagen bzw. Nutzungsarten gemäß §1 Abs.5, 6 u. 9 BauNVO:

- Einzelhandel aller Art.

- Speditionsbetriebe, Omnibusunternehmen, Paketdienst und sonstige Betriebe mit erheblichem Warenumschlag oder erheblichem Kfz-Verkehr.

- Betriebe, die der Müllsammlung, Sortierung, Aufbereitung, Verwertung und Entsorgung dienen.

- Tankstellen, die allgemein zugänglich sind.

- Anlagen für sportliche Zwecke.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

1.2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

GRZ = 0,6 im Mischgebiet
GRZ = 0,6 im Gewerbegebiet GEe
GRZ = 0,8 im Gewerbegebiet GE

1.2.2. Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)

GFZ = (1,2) im Mischgebiet

GFZ = (1,2) im Gewerbegebiet GEe

GFZ = (1,6) im Gewerbegebiet GE

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 BauNVO)

Im MI, im GEe und im GE an der Haubersbronner Straße Z = II - III:
2 Vollgeschosse als Mindestgrenze und mit einem weiteren Vollgeschoß im Dachgeschoß als Höchstgrenze.
Höhenbeschränkung siehe unten Ziffer 1.2.4.

Im Gewerbegebiet GE Z = III:
3 Vollgeschosse als Höchstgrenze.
Höhenbeschränkung siehe unten Ziffer 1.2.4

1.2.4 Gebäudehöhen (§ 16 Abs.3 mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Maximalwerte nicht überschreiten. Die jeweils eingetragenen Maße werden gemessen von dem bestehenden Gelände (Garagen im UG bleiben unberücksichtigt).

Als Firsthöhe (FH) gilt das jeweils eingetragene Maß bis OK First.

Als Traufhöhe (TH) wird bei geneigten Dächern die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet.
Als Oberkante Flachdach (OK FD) wird die Oberkante der umlaufenden Attika bezeichnet. Ausnahmen sind möglich bei Flachdächern für technische Aufbauten bis 12m über Gelände auf 10% der überbauten Fläche.

Je nach Planeinschrieb:

	FH	TH	OK FD
MI, GEe	12,5 m	8,5 m	-
GE, GEe	13,0 m	9,0 m	10,5 m

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

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

a = abweichende Bauweise
offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge max. 25 m
(§22 Abs.4 BauNVO)

1.4 Stellung der baulichen Anlagen §9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Hauptrichtungen der Gebäudeaußenseiten sind einzuhalten.

1.5 Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §12 Abs.6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Das eingetragene Sichtfeld ist 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 Anschluß an Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Der Verkehrsanschluß zu dem gesamten Bauhofgelände (GE und GEe) erfolgt ausschließlich über den gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereich "Zufahrt1" nördlich von Haubersbronner Straße 74. Ansonsten besteht auf der Länge der gesamten Mischgebietszone Zufahrtsverbot zum Bauhofgelände.

Im Mischgebiet ist je Gebäude eine Zufahrt zugelassen, deren Erschließung nur für das jeweilige Grundstück im Mischgebiet dient.

Die Zufahrt südlich von Gebäude Haubersbronner Straße 68, die mit "Zufa2" gekennzeichnet ist, dient der Erschließung eines eventuellen Bürogebäudes im Gebiet GE, jedoch nur Besucherverkehr bis maximal 15 PKW sowie der Erschließung einer Bebauung im Mischgebiet. Insgesamt dürfen über diese Zufahrt höchstens 30 PKW-Stellplätze angefahren werden.

1.8 Leitungsrecht (§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.

LR = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde

1.9 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BIMSCHG (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Entlang des Urbaches besteht im gekennzeichneten Bereich eine Lärmschutzwand von ca. 7,50 m Höhe. Diese ist mit Kletterpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die mit Pflanzgebot belegte Fläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.
Mindesthöhe im ausgewachsenen Zustand 2,5m.

Es sind vorrangig zu berücksichtigen:

Feldahorn	(Acer campestre)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hasel	(Corylus avellana)
Salweide und andere Weidenarten	(Salix caprea u.a.)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)

1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen festgesetzt.

HINWEISE:
Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungsneigung beträgt 1 : 2. Böschungen niederer als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Plan zeichnerisch nicht dargestellt.

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagengemäß §127 Abs.2 BauGB dürfen bis zu 0,25m auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Gebäude entlang der Haubersbronner Straße und im ganzen Mischgebiet sind mit ziegelgedeckten Dächern von 40° - 50° Neigung auszuführen.

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. Holzverkleidungen sind naturfarben oder dunkel auszuführen.

Glatte und glänzende Fassadenoberflächen sowie Verkleidungen aus Aluminium, Emaille, glatten Faserzementplatten, glänzenden Keramikplatten und Kunststoffpaneelen dürfen nicht verwendet werden.

2.3 Werbeanlagen (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

sind der vorhandenen städtebaulichen Situation anzupassen und sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur unterhalb der Traufe zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

2.4.1 Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig bis zu 0,80m Höhe und an der Grundstücksgrenze bis zu 0,5 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen mit dem Einvernehmen der Gemeinde zugelassen werden.

2.4.2 Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen ist in Gruppen so zu gestalten, daß nach 4 Stellplätzen 1 Baum gepflanzt wird.
Baumart: mittelgroßkronig, z.B.: Baumhasel oder Hainbuche. Die im Pflanzgebot zu pflanzenden Bäume sind hier nicht anzurechnen.

Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag aus Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Zufahrtsflächen sind davon ausgenommen.

3. HINWEISE

3.1 Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß die Zahl der Stellplätze oder Garagen wie folgt nachgewiesen werden:
Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellpl. je Wohnung,
Wohnungen über 50 m² Wohnfläche 1,5 Stellpl. je Wohnung,
Wohnungen über 110 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung.

3.2 Im Bauantrag sind die Außenanlagen mit darzustellen; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern.

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

3.4 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind bei der Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen oder Änderungen der jetzigen Nutzung die zulässigen flächenbezogenen Schallemissionen gemäß den Festsetzungen 1.1.2 (eingeschränktes Gewerbegebiet) und 1.1.3 (Gewerbegebiet) nachzuweisen.

3.5 Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im GEe-Gebiet und GE-Gebiet sind auch bei genehmigungsfreien Nutzungsänderungen einzuhalten. Auf das Schallschutzgutachten vom Ing.Büro Dr. Schäcke & Bayer, 7050 Waiblingen, vom 27.04.92 wird verwiesen.

3.6 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei der Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen oder Änderungen der jetzigen Nutzung die Zulässigkeit hinsichtlich der Schallemissionen durch eine entsprechende Prognose nachzuweisen, daß durch emitierte luftfremde Stoffe keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit zu befürchten sind.

*1 Desweiteren ist noch zuweisen,

3.7 Grundwasser (§ 37 WG)
Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen, dann sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3.8 Bodenfunde (§20 DSchG)
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.9 Bodenschutz
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 die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesonderes auf § 4, wird hingewiesen.