

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Urbach  
Gemarkung: Oberurbach

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

### Bebauungsplan Nr. 209

# Obere Mühlwiesen – Änderung II

Maßstab 1 : 500

Rechtsverbindliche Fassung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag  
des Vermessungsbüros Käser, Plüderhausen zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Käser  
Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 14.12.2010



Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Amtssitz Fellbach

### Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 (1) bzw. § 3 (2) BauGB	am	14.12.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	16.12.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	16.12.2010
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	27.12.2010
	bis	27.01.2011
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	01.03.2011
Ausgefertigt: Urbach, den		02.03.2011

Hetzinger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen  
Bauvorschriften, In – Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB) am 03.03.2011

Zur Beurkundung:

Hetzinger, Bürgermeister



## **Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. Bebauungsplan Nr. 209 „Obere Mühlwiesen – Änderung II“**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

Gewerbegebiet eingeschränkt (GE/e) gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO:

Nur die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 1 - 3 BauNVO sind zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art sowie Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke (§ 1 (9) BauNVO). Zu Tankstellen gehörende Einzelhandelsflächen sind nur bis maximal 120 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche zulässig. Gaststätten aller Art sind nicht zulässig, ausgenommen ist die in Verbindung mit einem Tankstellenbetrieb allgemein übliche Imbissstheke.

Die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Plan.

##### **a) Grundflächenzahl**

##### **b) Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als max. Gebäudehöhe (GBH) festgesetzt, sie wird von der jeweils festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut) bzw. höchstem Punkt der baulichen Anlage gemessen. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

##### **1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (NN) festgesetzt, Abweichungen von +/- 0,3 m sind zulässig.

##### **1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

offen; zugelassen sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m (o).

## **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs-, Terrassen- und sonstigen Überdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

## **1.6 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)**

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

## **1.7 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

## **1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- a) Die Befestigung von PKW-Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Private Stellplatzanlagen für mehr als 4 PKW sind durch Pflanzstreifen von mind. 1,5 m Breite mit Baumbepflanzung gemäß Artenempfehlung 1.9.c zu gliedern. Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze ist von der Nachbargrenze ein 0,30 m breiter Pflanzstreifen einzuhalten.
- c) Zur Vermeidung der Störung der Grundwasserverhältnisse sind Maßnahmen zur Grundwasserhaltung zu ergreifen.
- d) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen (Artenempfehlung 1.9 c).
- e) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- f) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- g) Der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

## **1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend (Artenempfehlung siehe 1.9 c).
- b) Flächiger Pflanzzwang auf den Baugrundstücken: Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht mit Pflanzgebot belegter Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter, hochwachsener Laubbaum und 3 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (Artenempfehlung siehe 1.9 c).
- c) *Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Bäume: Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss. Sträucher: Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.*

### **1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Lageplan mit „Leitungsrecht“ dargestellten Flächen sind zur Führung von Wasser- und Abwasserleitungen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Urbach zu belasten.

#### **Hinweise:**

- a) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- b) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- c) Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Hinweise auf bisher unbekannte Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Siehe auch Hinweisblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts. Dessen Inhalte sind zu beachten.
- d) Eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung ist vorzusehen, sofern die Ergebnisse der hydrologischen Erkundung dies zulassen. Details sind im Rahmen der Baugesuche mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt abzustimmen. Auf das Hinweisblatt "Versickerung von Oberflächenwasser" des Landratsamts wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
- e) Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann erforderlich werden.
- f) 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 vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 209 „Obere Mühlwiesen – Änderung II“:

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung: siehe Planeintrag.

Dächer von Gebäuden bis zur Dachneigung von 6 Grad sind extensiv zu begrünen.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Die Oberkante von Werbeanlagen darf den höchsten Gebäudepunkt des Tankstellengebäudes nicht überragen. Darüberhinaus sind pro Baugrundstück zwei (2) Werbeanlagen als Werbepylon zulässig. Die Höhe dieser Werbeanlage darf max. 6 m betragen (oberster Punkt der Werbeanlage), unterer Bezugspunkt ist die im zeichnerischen Teil für das Baugrundstück angegebene EFH. Leuchtreklamen dürfen keine Blendwirkung gegenüber den umliegenden Straßen hervorrufen, die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

### 2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zäune entlang von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und von Fußwegen sind mindestens 0,50 m von der Grenze abzurücken. Zäune sind einzugrünen. Zugelassen sind Stabgitter und / oder Maschendrahtzäune bis 2,0 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in Ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

### 2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.