



Bebauungsplan Nr. 233

nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Wasenwiesen - Änderung Wasenstraße 50 - 60

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Vorgang: Bebauungsplan Nr. 113 Wasenwiesen rechtskräftig 12.11.1970

Gefertigt:

Schorndorf, den 06.11.2018 / 26.02.2019



Vermessungsbüro

HENN+KESSLER

info@henn-kessler.de

Hauffstraße 28 Tel. 0 71 81 / 40 95-0
73614 Schorndorf Fax 0 71 81 / 40 95-95

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs. 1 BauGB) am	20.11.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB) am	22.11.2018
Auslegungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 3 Abs. 2 BauGB) am	20.11.2018
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB) am	22.11.2018
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom	30.11.2018
	bis	04.01.2019
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs. 1 BauGB) am	26.02.2019
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB) am	28.02.2019

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Urbach, den 27. Feb. 2019

Fehren (Bürgermeisterin)



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

1. Wandernde Kirchenbank vom 31.05. bis 20.10.2019:

Ökumenischer Beitrag zur Remstal Gartenschau in Urbach: Kirchenbank auf Wanderung an besondere Orte im Dorf

Federführung: Pfarrer Klaus Dieterle und Daniela Kurz

**2. Waldfest am 21.07.2019:**

Wald- und naturpädagogische Erlebnisstationen rund um den 'aldwagen an der Hagsteige

Federführung: AG Wald- und Naturpädagogik/Bärbel Baumgärtner und Katharina Schönmeyer

3. Oldtimer-Treffen am 01.09.2019:

Ausstellung von als historisch geltenden Fahrzeugen (PKW, Traktoren, LKW, Motorräder etc.) auf dem Marktplatz und Lidl-Parkplatz

Federführung: AG Kunst/Heinz Jaiser und Wolfgang Gabriel

Bürgermeisterin Martina Fehrlen sowie Gemeinderat und Verwaltung bedanken sich für das großartige Engagement aus der Bürgerschaft!

Amtliche Bekanntmachungen

Jahresrechnung 2018**Frischwasserverbrauchsgebühren, Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühren**

Wir möchten Sie daran erinnern, dass Nachzahlungen aus der Jahresrechnung 2018 vom 11. Februar 2019 am **25. Februar 2019** zur Zahlung fällig waren.

Bitte vergessen Sie bei Ihrer Zahlung das Buchungszeichen (5.8888.) nicht.

Sie wollen Mahngebühren und Säumniszuschläge vermeiden: **Werden Sie Abbucher!**

Die einfachste Zahlungsart ist und bleibt das Bankeinzugsverfahren: Schriftlich (formlos oder Formular anfordern)

Telefonisch: 07181 8007-23, per Fax: 07181 8007-50

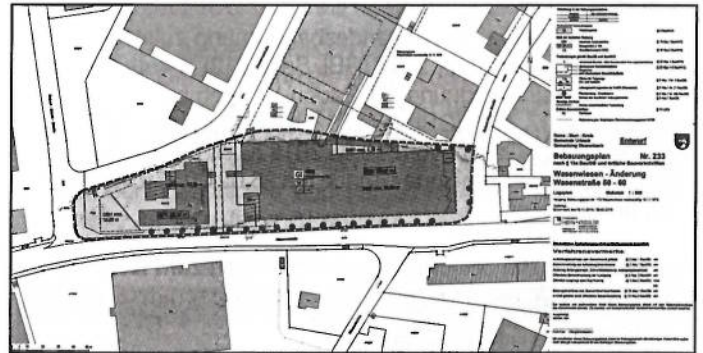
E-Mail: tucciarone@urbach.de

→ Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 233 „Wasenwiesen – Änderung Wasenstraße 50 -60“

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach hat in öffentlicher Sitzung am 26.02.2019 den Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift Nr. 233 „Wasenwiesen – Änderung Wasenstraße 50 -60“ als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der heutigen Bekanntmachung in Kraft.

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Urbach und umfasst die nördlich der Wasenstraße

gelegenen Grundstücke Flurstücke Nrn. 3357 Wasenstraße 50, 3357/2 Wasenstraße 58 und 60 sowie 3357/4 ehem. Trafostation (jeweils Gemarkung Oberurbach).



Ziel der Planung: Die Gebäude Wasenstraße 58 und 60 sollen abgebrochen werden. Hier ist ein zwei- bis dreigeschossiger Anbau an das bestehende Betriebsgebäude Wasenstraße 50 geplant. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Siemensstraße vorgesehen, darüber, Produktions-, Büro- und Sozialräume, Ausstellungs- und Museumsbereich, Kantine, Büro- und Sozialräume sowie ein Restaurant. Der Neubau erstreckt sich über einen 12,50 m breiten Streifen, in dem sich früher eine öffentliche Fläche befand, die längst entwidmet und verkauft ist. Darin verläuft eine Stromleitung, deren Bestand durch Leitungsrecht gesichert wird. Außerdem wird in heute nicht mehr erforderliche Sichtfelder im Bereich Wasenstraße und Siemensstraße eingegriffen. Dadurch werden die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans berührt, weshalb ein Änderungsverfahren notwendig wird.

Satzungstexte:

I.

GEMEINDE URBACH
Rems-Murr-Kreis

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. Seite 582, berichtigt Seite 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. Seite 221) hat der Gemeinderat der Gemeinde Urbach am 26.02.2019 folgende Satzung beschlossen.

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 233 „Wasenwiesen – Änderung Wasenstraße 50 -60“

§ 1 räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nördlich der Wasenstraße gelegenen Grundstücke Flurstücke Nrn. 3357 Wasenstraße 50, 3357/2 Wasenstraße 58 und 60 sowie 3357/4 ehem. Trafostation (jeweils Gemarkung Oberurbach). Er ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233 „Wasenwiesen – Änderung Wasenstraße 50 -60“ vom 06.11.2018/26.02.2019, aufgestellt von Vermessungsbüro Henn und Kessler aus Schorndorf, gestrichelt umrandet.

§ 2 Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen vom 06.11.2018, beide aufgestellt von Vermessungsbüro Henn und Kessler aus Schorndorf. Dem Bebauungsplan wird die Begründung des Bürgermeisteramts Urbach vom 06.11.2018 / 26.02.2019 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

II.**GEMEINDE URBACH**
Rems-Murr-Kreis

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. Seite 612) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. Seite 582, berichtigt Seite 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. Seite 221) hat der Gemeinderat der Gemeinde Urbach am 26.02.2019 folgende Satzung beschlossen.

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 233 „Wasenwiesen – Änderung Wasenstraße 50 -60“**§ 1 räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nördlich der Wasenstraße gelegenen Grundstücke Flurstücke Nrn. 3357 Wasenstraße 50, 3357/2 Wasenstraße 58 und 60 sowie 3357/4 ehem. Trafostation (jeweils Gemarkung Oberurbach). Er ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233 „Wasenwiesen – Änderung Wasenstraße 50 -60“ vom 06.11.2018/26.02.2019, aufgestellt von Vermessungsbüro Henn und Kessler aus Schorndorf, gestrichelt umrandet.

§ 2 örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus den örtlichen Bauvorschriften vom 06.11.2018/26.02.2019, aufgestellt von Vermessungsbüro Henn und Kessler aus Schorndorf.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO können Verstöße mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Hinweise:

Der Bebauungsplan kann einschließlich Örtlicher Bauvorschrift und Begründung beim Bürgermeisteramt Urbach, Ortsbauamt, Am Rathaus 1, während der Sprechzeiten (Montag, nachmittags von 14.00 – 19.00 Uhr, Dienstag, Donnerstag und Freitag vormittags von 08.00 – 12.00 Uhr) eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innen-

entwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt wurde.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der genannten Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll darzulegen.

Nach § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg gilt der Bebauungsplan – sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO ergangener Bestimmungen zustande gekommen ist – als von Anfang an gültig zustande gekommen 1 Jahr nach dieser Bekanntmachung.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, der Genehmigung oder der Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn innerhalb 1 Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde der Beschluss beanstandet hat oder wenn die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Anspruch nicht innerhalb der Frist von drei Jahren geltend gemacht wird, wird hingewiesen.

Gemäß § 47 Abs. 2 a Verwaltungsgerichtsordnung ist der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 oder § 35 Abs. 6 BauGB zum Gegenstand hat, unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.

Fehren
Bürgermeisterin

Termine und Veranstaltungen

Veranstaltungskalender der Gemeinde Urbach für die Woche vom 01.03. bis 07.03.2019

(alle Hinweise ohne Gewähr)

Wochentag	Datum	Uhrzeit	Veranstalter	Veranstaltungsort	Veranstaltungsart
Freitag	01.03.2019	10.00 Uhr	Kunstschule Weitsicht	Zehntgasse 25, Plüderhausen	Seniorenmalen
Freitag	01.03.2019	19.30 Uhr	Urbacher Kirchen	Friedenskirche	Gottesdienst zum Weltgebetstag der Frauen
Mittwoch	06.03.2019	19.00 Uhr	Katholische Kirchengemeinde	Katholische Kirche St. Marien	Eucharistiefeyer mit Austellung des Aschenkreuzes
Donnerstag	07.03.2019	15.00 Uhr	Senioren-Holzwerkstatt	Schlosstreff Urbach	Treffen

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Für den gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind die neuen zeichnerischen Festsetzungen maßgebend. Die textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 113 Wasenwiesen gelten unverändert weiter, soweit sie durch die neuen Festsetzungen und der Planzeichenklärung nicht betroffen sind.

Weitere textliche Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Gebäudehöhen (GBH) (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird festgesetzt durch:

- ♦ Festlegung einer Bezugshöhe (BZH siehe Planeinschrieb) über NN als empfohlene EFH.
- ♦ Festlegung der maximalen Gebäudehöhe (z.B. GBH max. 10,00 m) bezogen auf die Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Attika.

1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

entsprechend dem Planeinschrieb als Höchstgrenze.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes darf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn die

- ♦ Flachdächer extensiv begrünt sind,
- ♦ Pkw-Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sind.

Ausnahmen siehe Punkt 1.2.

1.2 Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachbegrünung

Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen.

Ausgenommen sind technische Aufbauten, Kamine, Flachdächer mit einer Nutzung wie z.B. Dachterrassen, Fluchtwege usw.

1.3 Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Soweit Nachpflanzungen notwendig werden sind diese nur in ihrer jetzigen Art zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 und 7 LBO)

2.1. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform:

Hauptgebäude als Flachdach mit 0° - 10° Neigung

2.2. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

3. HINWEISE

- 3.1** Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises zu beachten. (Download unter www.rems-murr-kreis.de, Service und Verwaltung, Formulare A-Z, Umweltschutz).
- 3.2** 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 anliegende Hinweisblatt Nr. 9 "Versickerung von Oberflächenwasser" wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
- 3.3** 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.
- 3.4** Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A, rechtsverbindlich festgesetzt durch Verordnung des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 14.05.1999. Das Informationsblatt des Landratsamts "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" ist zu beachten.
- 3.5** 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).
- 3.6** Innerhalb des Plangebietes wird auf dem gesamten Flurstück 3357 eine Altlastenverdachtsfläche vermutet. Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Altlasten aufgefunden, ist das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Fachbereich Technik des Umweltschutzamtes, sowie das Gesundheitsamt unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- 3.7** Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der örtlichen Hochwassersituation bei der Bebauung die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten sind. Es ist daher hochwasserangepasst zu bauen; entsprechende Schutzvorkehrungen sind zu treffen. Die Baugrundstücke liegen laut den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg teilweise im Bereich des HQ-100 bzw. HQ-Extrem.
- 3.8** Bei einer Überbauung des Leitungsrechts auf Flurstück 3357 sind für die verlaufende Stromleitung alle erforderlichen Schutzmaßnahmen durchzuführen, um ihre Erhaltung zu sichern. Konkrete Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen und mit der EnBW und der Gemeinde Urbach abzustimmen.