Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach

~~zu AS 83/89~~
~~AZ 1486/99~~

Bebauungsplan
AUF DER AU Teilbereich I C
(Hintere Austraße)

85 1865/00
AS, 13

Lageplan ROHABZUG Maßstab 1:500

Vorgang : Bebauungsplan Auf der Au rechtskr. 23.10.1965

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet
Plüderhausen, den 25.07.1990 / 01.07.1993

VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDACKERSTRASSE 12
73655 PLÜDERHAUSEN
TELEFON 07181/83054

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

Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch 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) u. geändert durch Gesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)

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 Bebauungs planes 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 GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Einschränkung des Gewerbegebiets nach §1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art nach §8 Abs.2 Nr.1 BauNVO nicht zulässig. Zulässig sind dafür Gewerbebetriebe nach §6 Abs.2 Nr.4 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, soweit sie nicht nach §11 Abs.3 BauNVO bereits ausgeschlossen sind, sind nicht zulässig.

Ausnahmen nach §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter).

Die vom eingeschränkten Gewerbegebiet ausgehenden Schallemissionen gewerblicher Anlagen und des Fahrverkehrs auf gewerblich genutztem Gelände sind so zu beschränken, daß an den Grenzen des einge schränkten Gewerbegebietes die schalltechnischen Orientierungs werte des Beiblattes 1 der DIN 18005 (1987) -Schallschutz im Städtebau- von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht über schritten werden.
Die Einhaltung dieser Werte ist im Bedarfsfall im Rahmen des Bau genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.1.2 GE = Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Zulässig sind die in §8 Abs.2 Nr. 1 und Nr. 2 genannten baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art.
Tankstellen (§8 Abs.2 Nr.3) sind nur zulässig zur betriebsinternen Nutzung.
Anlagen für sportliche Zwecke (§8 Abs.2 Nr.4) sind gemäß §1 Abs.5 nicht zulässig.

Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungs stätten) 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. Es bedeuten:

1.2.1 0,6 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO
Die Flächen von Garagenzufahrten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten aus wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) werden nicht auf die überbaute Fläche angerechnet (§19 Abs.4 BauNVO).

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

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Maximalwerte nicht überschreiten. Soweit Minimalwerte festgesetzt sind, dürfen diese nicht unterschritten werden. Die jeweils eingetragenen Maße werden gemessen von dem festgelegten Gelände (Garagen im UG bleiben unberücksichtigt).

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

Als Trauflinie (TL) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet.

	im Ge-Gebiet	im GEe-Gebiet
Firsthöhe (FiH) bei geneigten Dächern:	max. 12 m	max. 11 m
OK bei Flachdächern	max. 12 m	max. 9 m
Trauflinie (TL)		max. 7 m
		min. 5,50 m

(diese TL-Höhen ergeben Gebäude mit 2 Vollgeschossen)

Ausgenommen sind technische Aufbauten und Kamine bis zu 10% der überbauten Fläche. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.

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

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

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach §23 (3) BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile im Sinne von §6 Abs. 4 LBO können die Baugrenzen überschreiten; Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 2,00 m.

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

Innerhalb des Plangebiets sind im Lageplan Richtungspfeile eingetragen. Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu diesen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

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

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

2.1.1 Für das ganze Plangebiet:
Dachdeckung bei geneigten Dächern: Naturrote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine in ziegelähnlicher Farbe.

HINWEIS: Dächer bis 15° Neigung sind zu begrünen. Siehe vorne Pflanzgebot Ziff. 1.6.3

2.1.2 Für Gebäude in dem bezeichneten Bereich entlang der Austraße
Dachform: Satteldach mit einer Neigung von 35° bis 48°. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung für beide Hälften gleich sein.
Dachaufbauten sind nur zulässig gemäß der Ortsbausatzung vom 30.01.92.

2.2 Farbgebung und äußere Gestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Fassadenverkleidungen mit poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glasbausteinen, Kunststoffen oder Faserzementplatten, sowie die Verwendung grel]er oder glänzender Anstriche und Materialien ist nicht zulässig. Der Nach weis hat durch einen Farbgestaltungsplan zu erfolgen, der dem Bauantrag beizufügen ist.

2.3 Stellplätze und Zufahrten (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die Anlage von Stellplätzen ist in Gruppen so zu gestalten, daß nach 5 Stellplätzen 1 Baum gepflanzt wird. Artenauswahl siehe Grünordnungsplan vom 20.08.92.

Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag aus Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter herzustellen.

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 Grund stücksfläche unterzubringen. Hierzu hat der Bauherr im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs eine entsprechende Stellplatzkonzeption als Nachweis vorzulegen.

2.4 Bepflanzung (§73 Abs.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.

2.5 Geländeveränderungen (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu 0,7 m 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.
HINWEIS: Oberflächenwasser darf nicht auf angrenzende Grundstücke geleitet werden, sondern muß auf dem eigenen Grundstück beseitigt werden.

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

Stellplätze für Abfallbehälter, Container sowie Materiallagerflächen sind mit Sichtblenden (z.B. Abpflanzungen, Holzelementen ect.) jeweils in einer Mindesthöhe von 1,80 m zu versehen. Des weiteren wird auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes verwiesen.

2.7 Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Einfriedigungen zur freien Landschaft am östlichen und südlichen Plangebietsrand sind nur zulässig
- maximal 2,00 m hoch
- Material grüner Maschendraht
- mind. 1,0 m von der Grenze zurückgesetzt im dortigen Pflanzgebot integriert (pfg 2, siehe vorne Punkt 1.7).

3. HINWEISE

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

3.2 Die baurechtlich erforderlichen Stellplätzen sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3.3 Grundwasser

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes zu prüfen. Dazu ist es erforderlich, daß mit dem Bauantrag auch hydrogeologische und bodenkundliche Gutachten vorgelegt werden. Die technische Fachbehörde ist am Genehmigungsverfahren zu beteiligen, wenn

a) auf Grund der Erkundungsergebnisse davon ausgegangen werden kann, daß bei der Durchführung der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird,

b) die Besorgnis von Bodenbelastungen besteht bzw. der Erdaushub im Zuge der Baumaßnahme mehr als 7500 m³ beträgt oder die Geländefläche 5000 m² übersteigt.

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.

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

3.5 Sollten während der Bauausführung Altlasten auftreten, muß das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich in Kenntnis gesetzt werden.

3.6 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 Aushub zwischenlager genutzt werden.

3.7 Eine Außenwandbegrünung mit Rankpflanzen ist bei allen Neubauten wünschenswert.

3.8 Erfahrungen haben gezeigt, daß die Schallemissionen des benachbarten Bahnbetriebs regelmäßig zu Überschreitungen der zulässigen Lärmimmissionen führt. Von Seiten der Bauherrschaft sind Vorkehrungen zu treffen, daß die beabsichtigten Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB)	am	19.06.1990
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)	am	22.11.1990
Auslegungsbeschluß	am	08.09.1992
Bekanntmachung der Auslegung	am	17.09.1992
Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)	vom bis	28.09.1992 29.10.1992
Erneute öffentliche Auslegung	vom bis	04.10.1993 05.11.1993
Satzungsbeschluß (§10 BauGB)	am	18.01.1994
Anzeige an das Landratsamt (§11 BauGB)	am	04.05.94
Bestätigung durch das Landratsamt (§11 BauGB) AZ.: 610.16.7-1/kc	am	28.06.94

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 04.07.94

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§12 BauGB) am 07.07.94

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.