Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Baurechtsamt
4012

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Oberurbach

Bebauungsplan „Wasenmühle"

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093, durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 855, 1122)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 855, 1124)
- Planzeichenverordnung (Planz V90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Würtemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51) am 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- Garagenverordnung (GaVO) vom 12.09.1989 (GBl. S. 458, ber. S. 496)

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §1 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Zulässig sind die in § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO genannten baulichen Anlagen.

1.1.1 Ausgenommen hiervon sind gemäss § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) Einzelhandelsbetriebe aller Art sowie Spielhallen und Vergnügungsstätten.

1.1.2 Ausgenommen hiervon sind gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 15 Bau NVO Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, die CkW-haltige Stoffe im Produktionsprozeß verwenden oder lagern.

1.2 Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 sind gemäß § 1 (6) Bau NVO zulässig.

Fläche für besondere bauliche Vorkehrung zur Sicherung gegen Naturgewalten (Hochwasserschutz). (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21 Bau NVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO)
Geschoßflächenzahl (§ 20 Bau NVO)
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

3. Bauweise: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

a - abweichende Bauweise
offene Bauweise im Sinne von § 22 (2) BauNVO
jedoch ohne Längenbeschränkung.

4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Gebäuderichtungen sind zwingend.

5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der Baufenster nicht zulässig.

6. Unbedeutende Bauteile: (§ 23 (3) BauNVO)

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1.50m überschreiten.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: (§9(1) Nr.10 BauGB)

Die eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0.60 m über Gehwegoberkannte freizuhalten.
Dieses Maß gilt für jegliche sichtbehindernde Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedung.

8. Zugangs- und Zufahrtsverbot: (§9(1) Nr.11 BauGB)

Ein Verkehrsanschluß ist entlang der im Plan bezeichneten Strecke nicht zulässig.

9. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen: (§9(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.

10. Gebäudehöhen: (§16(3) BauNVO)

Die Gebäudehöhen, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis OK Gebäude, dürfen 12.00 m nicht überschreiten.

11. Pflanzgebot: (§9(1) Nr. 25a BauGB)

Siehe Bepflanzungsplan.

12. Bestandteile des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Verbindliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die im Landschafts-pflegerischen Grünordnungsplan (Renaturierung des Urbaches) vom 19.12.1991 des Ingenieurbüro Zink und im Bepflanzungsplan des Garten-und Landschaftsarchitekten Thomas Class dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen.

13. Versorgungsfläche: (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen.
-Trafostation-

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (4) BauGB + § 73 (6) LBO)

1. Werbeanlagen: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

   Im Abstand bis zu 10 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 1881 (Schorndorfer Straße) sind keine Werbeanlagen zulässig.

2. Farbgebung und äußere Gestaltung: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

   Die Außenwände sind in erdfarbenen Farbtönen auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.
   — Siehe auch Grünordnungsplan —

3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

   Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis 0.70 m zulässig.
   Generell sind Geländeveränderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen, siehe auch Hinweis Grünordnungsplan.

4. Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen: (§ 73 (1) Nr. 1 u. 2 LBO)

   Fassadenverkleidungen mit poliertem und geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glasbausteinen oder Kunststoffen sind unzulässig, soweit sie am Baukörper in zusammenhängenden Flächen über 5 m^2 verwendet werden.
   Die Verwendung greller oder glänzender Materialien und Anstriche sowie die Verwendung von Asbestzementplatten ist nicht zulässig.
   Die Einzelgebäude sind untereinander farblich abzustimmen.

5. Stellplätze: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

   Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) und jeweils in Gruppen von 5 Einheiten mit dazwischenliegenden Grünflächen anzulegen. Die Grünflächen sind mit einem mittelgroßkronigen Baum zu bepflanzen (z. B. Baumhasel oder Hainbuche).

   Hinweis:

   Stellplätze können bevorzugt auf der verfüllten Mühlkanalfläche angelegt werden. Die Anordnung hat zusammen mit einem Bepflanzungsplan zu erfolgen.

6. Einfriedigungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

   Die Einfriedigungen sind sowohl zu den östlich und westlich anschließenden Grundstücken, als auch zur Rems hin mit einem bepflanzten Grünstreifen zu versehen. Der Nachweis ist durch einen Bepflanzungsplan zu erbringen.

7. Unterkellerung: (§ 73 (1) Nr. 2 LBO)

   Auf eine Unterkellerung baulicher Anlagen im Plangebiet ist zu verzichten. Ist aus zwingenden Gründen ein Untergeschoß erforderlich, so sind die in den Untergrund eintauchenden Bauwerksteile als grundwasserdichte Wanne auszuführen.

C. Hinweise:

1. Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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

3. Die zuständige Wasserbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind bei allen Bauvorhaben mit Anfall von gewerblichen und industriellen Abwässern und Emulsionen zu hören. (§56(1) LBO)

4. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen(EFH) werden im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.

5. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

6. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratamt als Untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

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

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

8. Die Untere Wasserbehörde behält sich die Erteilung weiterer Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers vor.

9. Die Flächen zwischen Rems und südlicher Baugrenze sind von jeglicher Befestigung für Betriebserschließung und Parkierung, ebenso Lagerhaltung freizuhalten und sind lediglich der Grünnutzung vorbehalten. Ausgenommen hiervon sind Feuerwehrnotzufahrten, die allerdings nur mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder als Spurweg auszubilden sind

10. Bei einer notwendigen Wasserhaltung während der Bauzeit ist mit kontaminiertem Grundwasser zu rechnen. Vor Ableitung des kontaminierten Grundwassers kann eventuell eine Reinigung erforderlich werden.

11. Bei der Teilung von Grundstücken ist darauf zu achten, daß die Hälfte der im Bebauungsplan als Grünzäsur dargestellte, nicht überbaubare Fläche, soweit sie an das abzuteilende Grundstück angrenzt, den durch die Teilung neu entstehenden Grundstücken jeweils zur Hälfte zugeordnet werden.

12. In einem 15 m breiten Grünstreifen, gemessen von der Remsböschung aus, ist gemäß des Planfeststellungsbeschlusses vom 22.03.1989 zur Aufhebung des Mühlkanals von jeglicher Bebauung abzusehen.

13. Auf die getroffenen Festsetzungen im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses vom 31.05.1989 (Az.: 4221-69.17 Fs-Da) wird hingewiesen.
    Dieser Planfeststellungsbeschluß beinhaltet die zutreffenden Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Landschaft im Rahmen dieses Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufstellungsbeschluß (§2 BauGB) vom	26.4.1988
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) am	11.5.1988
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) am	24.4.1989
4.	Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) vom	6.6.1989 | 26.2.1991
5.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) am	22.6.1989 | 7.3.1991
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 BauGB) vom ..... bis	23.6.1989 - 24.7.1989 15.3.1991 - 16.4.1991
7.	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom	25.2.1992 | 7.4.1992
8.	Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB)	28.04.92
9.	Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) am	02.07.92
10.	Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB)	02.07.92
11.	Entschädigungsansprüche gem. §44 Abs.4 BauGB erlöschen am	

Mit Erlaß vom 22.06.1992 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. Dr. Haas

beurkundet

Hennig

Urbach, den 29.06.92

GEMEINDE URBACH REMS-MURR-KREIS

(Unterschrift)

LANDRATSAMT 54 REMS-MURR-KREIS

Gefertigt: Urbach, den 16. September 1988 / 6. Juni 1989 | 14. Sept. 1989 | 18. Febr. 1990 | 18. Febr. 1991 | 20. Febr. 1992

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
7068 Urbach
Telefon (07181) 81418
Telefax (07181) 89958