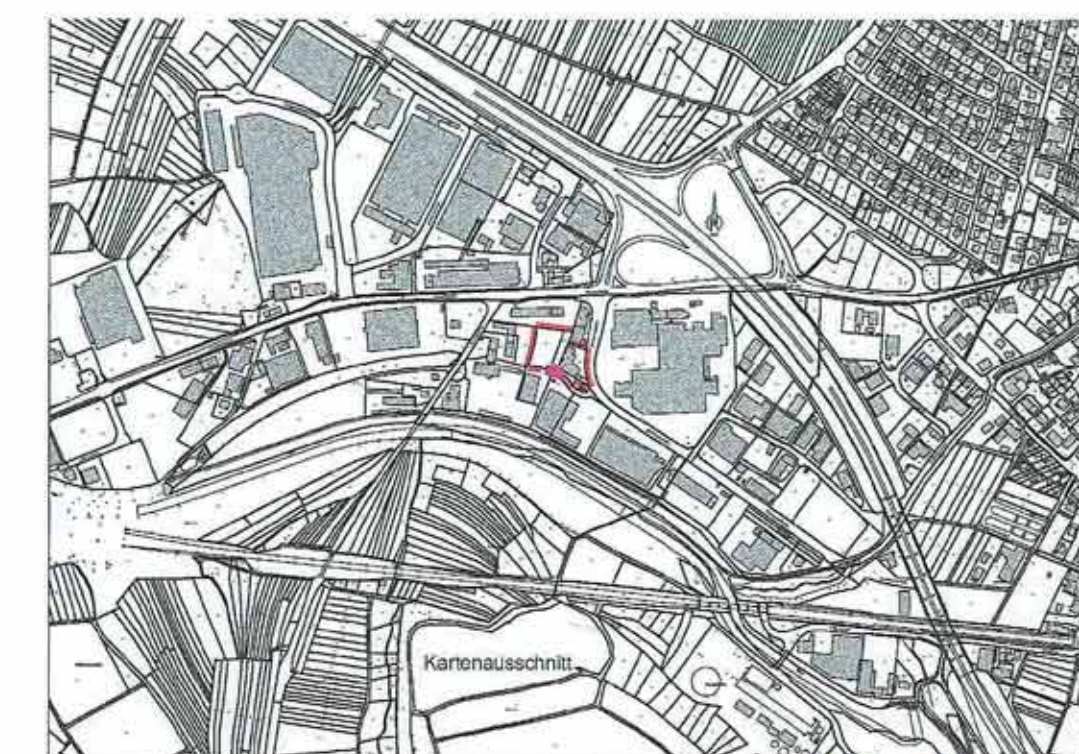




Bebauungsplan - Nr. 197
" Gewerbegebiet Mitte - Änderung V "
Lageplan Maßstab 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)



11.12.2007
Plüderhausen, den 11.09.2007

Käser
Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. (FH) Helmut Käser
Schneiberg 46
73655 Plüderhausen
Telefon 07181/69990-0
Telefax 07181/69990-20
Info@Käser-Vermessung.de
22007152

Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gem. (§ 2 (1) BauGB) vom 25.09.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. (§ 2 (1) BauGB) am 04.10.2007
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. (§ 3 (2) BauGB) vom 25.09.2007
Auslegungsbeschluss am 04.10.2007
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung vom 12.10.2007
Auslegung bis 12.11.2007

Der Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Textteil ist als Satzung beschlossen worden gem. (§ 10 (1) BauGB) am 11.12.2007

Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden gem. (§ 10 (3) BauGB) am 13.12.2007

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Urbach, den 19. Dez. 2007

Heitzinger
(Bürgermeister)



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

- A. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 (1) u. (2) BauGB + BauNVO)
A.1. **Art der baulichen Nutzung:** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Gewerbegebiet (GE), (GE 1), (GE 2) (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind in den mit GE und GE 1 gekennzeichneten Bereichen die in § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO genannten baulichen Anlagen. Ausgenommen hiervon sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe aller Art sowie Spielhallen und Vergnügungststätten. Ausgenommen hiervon sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, die chlorierte Kohlenwasserstoffe im Produktionsprozess verwenden oder lagern. Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 sind gemäß § 1 (6) BauNVO zulässig. Die Festsetzungen der Bereiche GE und GE 1 gelten auch im Bereich GE 2, sie werden durch die Festsetzung Nr. A.9 eingeschränkt.
Fläche für besondere bauliche Vorkerbung zur Sicherung gegen Naturgewalten (Hochwasserschutz) (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
A.2. **Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ = Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
A.3. **Bauweise:** (§ 9 (1) 2 BauGB + § 22 BauNVO)
a abweichende Bauweise: Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung
A.4. **Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Gebäuderichtungen sind zwingend.
A.5. **Überbaubare Grundstücksflächen:** (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 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.
A.6. **Unbedeutende Bauteile:** (§ 23 (3) BauNVO)
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m überschreiten.
A.7. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen:** (§ 9 (1) 10 BauGB)
Die eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,80 m über Gehwegoberkante freizuhalten. Dieses Maß gilt für jegliche sichtbehindernde Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedung.
A.8. **Zugangs- und Zufahrtsverbot:** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Ein Verkehrsschluss ist entlang der im Plan bezeichneten Strecke nicht zulässig.
A.9. **Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen:** (§ 9 (1) 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. Ausnahme: zulässig sind in den entsprechend gekennzeichneten Flächen Stellplätze und zwei maximal 4 m breite Verbindungsgänge vom geplanten Bauvorhaben auf Flst. 4180/8 OU zu den bestehenden Gebäuden auf dem Grundstück Steinbeisstraße 6, Flst. 4180/5 OU. In den Verbindungsgängen sind Aufenthalts-, Büro-, Lager- oder Produktionsräume nicht zulässig. Die Bauherrschaft hat sich durch Baulast zu verpflichten, den Zugang zu dem im Leitungsrecht verlaufenden Hauptsammler jederzeit zu ermöglichen und einen eventuellen Rückbau der Verbindungsgänge auf eigene Kosten vorzunehmen.
A.10. **Gebäudehöhen:** (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Gebäudehöhen, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis OK Gebäude dürfen 12 m nicht überschreiten.
A.11. **Pflanzgebot:** (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Siehe Bepflanzungsplan
A.12. **Bestandteile des Bebauungsplans:** (§ 9 (1) 25a BauGB)
Verbindliche Bestandteile dieses Bebauungsplans sind die im Landschaftspflegerischen Grünordnungsplan (Renaturierung des Urbachs) vom 19.12.1991 des Ingenieurbüros Zink und im Bepflanzungsplan des Garten- und Landschaftsarchitekten Thomas Class dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen.
A.13. **Versorgungsflächen:** (§ 9 (1) 12 BauGB)
Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen –Trafostation–

- B. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)
B.1. **Werbeanlagen:** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
Im Abstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 1881 (Schorndorfer Straße) sind keine Werbeanlagen zulässig.
B.2. **Farbgebung und äußere Gestaltung:** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
Die Außenwände sind in erdfarbenen Farbtönen auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Siehe auch Grünordnungsplan.
B.3. **Aufschüttungen und Abgrabungen:** (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)
Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis 0,70 m zulässig. Generell sind Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen, siehe auch Hinweis im Grünordnungsplan.
B.4. **Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen:** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
Fassadenverkleidungen mit poliertem und geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glasbausteinen oder Kunststoffen sind unzulässig, soweit sie am Baukörper in zusammenhängenden Flächen über 5 m² verwendet werden. Die Verwendung greller oder glänzender Materialien und Anstriche sowie die Verwendung von Asbestzementplatten ist nicht zulässig. Einzelgebäude sind untereinander farblich abzustimmen.
B.5. **Stellplätze:** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterterrassen) und jeweils in Gruppen von 5 Einheiten mit dazwischenliegenden Grünflächen anzulegen. Die Grünflächen sind mit einem mittelgroßkronigen Baum zu bepflanzen (z.B. Baumhasel, Hainbuche). Hinweis: Stellplätze können bevorzugt auf der verfüllten Mühlkanalfläche angelegt werden. Die Anordnung hat zusammen mit einem Bepflanzungsplan zu erfolgen.
B.6. **Einfriedigungen:** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
Die Einfriedigungen sind sowohl zu den östlich und westlich anschließenden Grundstücken, als auch zur Rems hin mit einem beplanten Grünstreifen zu versehen. Der Nachweis ist durch Bepflanzungsplan zu erbringen.
B.7. **Unterkellerung:**
Auf eine Unterkellerung baulicher Anlagen im Plangebiet ist zu verzichten. Ist aus zwingenden Gründen ein Untergeschoss erforderlich, so sind die in den Untergrund eintauchenden Bauwerkteile als grundwasserdichte Wanne auszuführen.
RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT
BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
PlanZV Planzonenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

- C. **HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**
C.1. Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
C.2. Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. BauGB)
Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie.
C.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). Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) werden im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von anerkannten Geländeschnitten festgelegt.
C.4. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwassererfreilungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.
C.5. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
C.6. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein oberflächengewässert ist unzulässig.
C.7. Die Untere Wasserbehörde behält sich die Erteilung weiterer Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers vor.
C.8. Die Flächen zwischen Rems und südlicher Baugrenze sind von jeglicher Befestigung für Betriebsschließung und Parkierung, ebenso Lagerhaltung freizuhalten und sind lediglich der Grünnutzung vorbehalten. Ausgenommen hiervon sind Feuerwehrzufahrten, die allerdings nur mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen oder als Spurweg auszubilden sind.
C.9. Bei einer notwendigen Wasserhaltung während der Bauzeit ist mit kontaminiertem Grundwasser zu rechnen. Vor Ableitung des kontaminierten Grundwassers kann eventuell eine Reinigung erforderlich werden.
C.10. In einem 15 m breiten Grünstreifen, gemessen von der Remsböschung aus, ist gemäß dem Planfeststellungsbeschluss vom 22.03.1989 zur Aufhebung des Mühlkanals von jeglicher Bebauung abzuweichen.
C.11. Auf die getroffenen Festsetzungen im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses vom 31.05.1989 (Az. 4221-89.17 Fs-Da) wird hingewiesen. Dieser Planfeststellungsbeschluss beinhaltet die zutreffenden Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Landschaft im Rahmen dieses Bebauungsplanes.
C.12. **Denkmalschutz**
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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB + § 16 - 21 BauNVO
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
1,8 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
III Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB + § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
a abweichende Bauweise § 22 (2) BauNVO
Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Füllschema der Nutzungsschablone
Bauweise Dachform/Dachneigung
(Beschreibung siehe Textteil)
GRÜNFLÄCHEN
Bereich zum Anpflanzen eines Baumes (siehe Textteil) § 9 (1) 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
FD, SD, PD, SHED Dachform
Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen
Leitungsrecht