



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 Einfügungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Einfügungsvertrag 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 Seite 58)

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) 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 Bebauungsplanes 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 WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zulässig sind nur die Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO. Ausnahmen nach §4 Abs.3 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zugelassen. Werbeanlagen und Automaten sind nicht zugelassen. (§14 Abs.1 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

1.2.1 II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nach § 20 Abs. 1 BauNVO

1.2.2 0,4 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO

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

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten.

Als Traufhöhe (TH) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufhöhe. Ausnahmeweise darf die Traufhöhe für zurückspringende Bauteile auf eine Länge von max. 1/4 der Trauflänge überschritten werden.

Je nach Planeinschrieb:

	Traufhöhe (TH)	ergibt Vollgeschosse
GBH 1	4,00 m	Z = 1
GBH 2	6,00 m	Z = 2

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

a = abweichende Bauweise

Offene Bauweise für Wohngebäude. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Grenzgaragen mit Satteldach ist eine Firsthöhe bis zu 5 m zulässig.

1.4 Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Balkone und Terrassen können bis zu max. 1,50 m in die nicht überbaubare Fläche ragen.

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

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

1.6 Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §12 u. 23 Abs.5 BauNVO)

Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmen: Weitere Stellplätze bzw. Garagen können auf den übrigen Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die dafür festgesetzten Flächen voll genutzt sind.

1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Die eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 1,00 m über Gehwegoberkante freizuhalten. Dieses Maß gilt für jegliche sich hindernde Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedung.

4.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.

1.8.1 öffentliche Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche (Straßenrechtliche Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4 a der Straßenverkehrsordnung (STVO))

1.8.2 Fußweg

1.9 Aufschüttungen und Abrabungen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke für Randeinfassungen (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm erforderlich.

1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH = ...) sind einzuhalten. Abweichungen von 20 cm sind möglich.

(Vorläufiger Hinweis für Anhörung TÖB: Die Festlegung kann erst nach Vorliegen der Straßen- und Kanalplanung erfolgen. Die Eintragung im Plan wird auf jeden Fall vor der öffentlichen Auslegung erfolgen.)

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

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

2.1.1 Dachform : geneigte Dächer, Hauptgebäude als Satteldach. Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, -neigung u. -deckung aufweisen.

2.1.2 Dachneigung: Hauptgebäude 40 - 45°

2.1.3 Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis braunen Farbtönen zulässig. Schwarze Dacheindeckung ist nicht zugelassen.

2.1.4 Dachgauben : Gemäß Gemeindecatsatz vom 30.01.1992 zugelassen.

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

Die Putzflächen sind in hellen bis erdfebenen Farbtönen auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Holzverkleidungen sind naturfarben oder dunkel auszuführen.

2.3 Antennen (§73 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

2.4 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. Gegenüber Grundstücken, die außerhalb der Plangebietsgrenze liegen sind die Aufschüttungen in der Neigung 1 : 4 oder flacher abzusöchen. HINWEIS: Oberflächenwasser darf nicht auf angrenzende Grundstücke geleitet werden, sondern muß auf dem eigenen Grundstück beseitigt werden.

2.5 Einfriedigungen und Stützmauern (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

sind als Mauern an öffentlichen Straßen und Wegen bis 30 cm Höhe zulässig. Dahinterliegende Hecken bis zur Gesamthöhe von 70 cm (im Sichtfeld 60 cm) einschl. Mauer sind möglich.

2.6 Vorgärten

In jedem Vorgarten ist ein Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.6 BauGB)

Bodenfunde (§20 DStG)

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 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DStG wird hingewiesen.

4. HINWEISE

4.1 In Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß die Zahl der Stellplätze oder Garagen wie folgt nachgewiesen werden: Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellpl., je Wohnung, Wohnungen über 50 m² Wohnfläche 1,5 Stellpl., je Wohnung, Wohnungen über 110 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung

4.2 Im Bauantrag sind die Außenanlagen mit darzustellen; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern.

4.3 Grundwasser

Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen, dann sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.

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.

4.4 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 Bodnarbeiten 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 Aushubzwischenlager genutzt werden.

Auf das Beiblatt zum Schutz des Bodens als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

4.5 Zur Erschließung der Gebäude ist die Möglichkeit der Gasversorgung gegeben. Der Anschluß wird empfohlen.

Zeichenerklärung

Art und Maß baulichen Nutzung, sonstige Festsetzungen

Baugebiet	Zahl der zul. Vollgeschosse	zum Beispiel :
Grundflächenzahl (GRZ)	—	WA II
		0,4 —

weitere Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II	2 Vollgeschosse	(§17 Abs.4 BauNVO)
0,4	GRZ - Grundflächenzahl	(§19 BauNVO)
GBH	Gebäudehöhe	

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

a	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	(§22 Abs.2 BauNVO)
	Baugrenze	(§23 Abs.3 BauNVO)

Festsetzungen gem. BauGB

↔	Stellung der baulichen Anlagen	(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Ga	Fläche für Garagen	(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
↗	Sichtfeld : von der Bebauung freizuhalten Fläche	(§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
↗	Gehweg	Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
↗	Mischverkehrsfläche im Sinne von	§42 (4a) StVO
▼	Einfahrt	
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§9 Abs.7 BauGB)
EFH 269,00	Erdgeschoßfußbodenhöhe	(§9 Abs.2 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

40-45° Dachneigung

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB)	am 11.02.1992
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 14.05.1992
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)	am 20.07.1992
Entwurfsbeschluß und Auslegungsbeschluß	am 25.08.1992
Bekanntmachung der Auslegung	am 03.09.1992
Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)	vom 11.09.1992 bis 12.10.1992
Satzungsbeschluß (§10 BauGB)	am 03.11.1992
Anzeige an das Landratsamt (§11 BauGB)	am 04.01.93
Bestätigung durch das Landratsamt (§11 BauGB)	am 02.02.93

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 12.02.93

Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§12 BauGB)

am 10.02.93

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.

Mit Erlaß vom 02.02.1993 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. Dr. Haas
beurkundet
Ruppert
Ruppert

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach

Bebauungsplan WEBERGASSE

Lageplan Maßstab 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Plüderhausen, den 01.01.1992 / 28.10.1992

VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDACKERSTRASSE 12
7067 PLÜDERHAUSEN
TELEFON 07181 / 83054