



# Bebauungsplan Nr. 234


## Auf dem Urbach – Änderung Bildackerstraße 10

nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Lageplan Maßstab 1 : 500

Vorgang: Bebauungsplan Nr. 11 Auf dem Urbach

Gefertigt:  
Schorndorf, den 06.11.2018

 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
Aufstellungsbeschluss 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	22.01.2019
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am	24.01.2019

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

Ausgefertigt:  
Urbach, den

.....  
Fehrlen (Bürgermeisterin)

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

Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Urbach  
Gemarkung Oberurbach

---

# **Bebauungsplan Nr. 234**

## **Auf dem Urbach- Änderung Bildackerstraße 10**

---

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

Aufgestellt:  
Schorndorf, den 06.11.2018



Vermessungsbüro

**HENN+KESSLER**

Hauffstraße 28      info@henn-kessler.de  
73614 Schorndorf    Tel. 0 71 81 / 40 95-0  
Fax 0 71 81 / 40 95-95

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

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).

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**WA** – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind bauliche Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

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. 7,20 m) bezogen auf die Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Attika.

Ausnahmen hiervon sind bei technische Aufbauten, Kaminen und Terrassengeländen zulässig.

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



= offene Bauweise

zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

(§ 22. Abs. 2 BauNVO)

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzenüberschreitungen um bis zu 1,00 m allgemein zulässig durch untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr.1, 2 LBO wie z. B. Eingangs-, Terrassenüberdachungen, Dachvorsprünge sowie Lichtschächte und Lichthöfe. Regenwasserzisternen sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

## **1.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### **1.5.1 Garagen**

Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen (Ga) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.5.2 Überdachte Stellplätze**

Überdachte Stellplätze (Carport) sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze, jedoch in einen Abstand von mindestens 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

### **1.5.3 Stellplätze**

Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

### **1.5.4 Nebenanlagen**

Na 1 - Auf der ausgewiesenen Flächen ist eine erdüberdeckte Unterkellerung zulässig.

Na 2 - Auf der ausgewiesenen Flächen ist ein nicht überdachtes Schwimmbecken zulässig.

Eine (in Zahlen: 1) Gerätehütte bis maximal 25 m³ Bruttorauminhalt sowie eine Außentreppe sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird beschränkt auf 2 Wohnungen (WE) je Wohngebäude.

## **1.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **1.7.1 Einzelbäume**

An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind einheimische, mittelgroße Laubbäume (Hochstamm), auch Obstbäume, zu pflanzen. Die Standorte sind bis zu 5 m veränderbar.

### **1.7.2 Dachbegrünung**

Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Ausgenommen sind technische Aufbauten und Dachterrassen.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 u. 7 LBO)

### **2.1 Dachgestaltung**

Dachform: Hauptgebäude als Flachdach  
Solarkollektoren oder -zellen sind zulässig.

### **2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

#### **2.2.1 Außenfassade**

Außenwandflächen sind in traditionell orts- und regional-typischen Materialien wie z. B. Putzflächen, Natursandstein oder Holz auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

#### **2.2.2 Werbeanlagen** sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Fassadenbeschriftungen sind nicht zulässig. Hausnummern sind hiervon ausgenommen.

## **2.3 Einfriedungen**

Lebende und tote Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Straßen und Wegen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Lebende Einfriedungen sind nur mit einheimischen Laubgehölzen (z. B. Wildrose, Holunder, Kornelkirsche, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Schlehe, Hainbuche) zulässig.

## **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke** (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Kfz-Stellplätze und Zufahrten

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie alle Zufahrten sind in wasser-durchlässigen Belägen herzustellen.

## **2.5 Zahl der Stellplätze für Wohnungen** (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohngebäude in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

- a) bei bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,0 Stellplatz/Wohnung
- b) zw. 50 und 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung
- c) bei mehr als 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2,0 Stellplätze/Wohnung

Halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.

Stellplatzzahlen für andere Nutzungen ergeben sich aus der VwV  
Stellplätze

## **2.6 Freileitungen** (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Tele-kommunikationstechnik sind nicht zulässig.

# **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](http://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** 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).