



Planzeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	Zeile der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Grundflächenzahl	Dachform/Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 1 bzw. 2 Vollgeschosse zwingend
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- offene Bauweise
- offene Bauweise - nur Doppelhäuser
- geschlossene Bauweise

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfahrdichtung
- Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze s. textl. Festsetzungen
- Straßenverkehrsflächen
- Gemeinschaftsfläche nach besonderer Regelung
- Gehweg
- Fläche (öffentlich)
- Verkehrsfläche (öffentlich)
- Fläche für Rohstoffentlastung
- Abgrenzung Überschwemmungsgebiet
- private Grünfläche - Wiese
- Leitungsrechte
- Gehweg
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Pflanzgebiet Einzelbaum
- Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
- Grenze des baulichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung Sanierungsgebiet

Sonstige Zeichen

- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Grenze unterschiedlicher Festsetzung

Örtliche Bauvorschriften

- Wohn-/Pflanz
- Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2005 (BGBl. I S. 3316)
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
- LBO = Landesverordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2005 (GBl. S. 695)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

Für den gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind die neuen zeichnerischen Festsetzungen maßgebend. Die textlichen Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 174, 179 und 191 gelten unverändert weiter, soweit sie durch die neuen Festsetzungen nicht betroffen sind.

Weitere textliche Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Traufhöhe beträgt in:

- WA 3: für die mit z=IIa bezeichneten Bereich: 7,00 m
- WA 7: für die mit z=IIa bezeichneten Bereich: 4,50 m
- WA 31: für die mit z=IIa bezeichneten Bereich: 7,25 m

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

Je nach Planschrieb, z. B.

- △ = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- = offene Bauweise zulässig sind nur Doppelhäuser (§ 18 BauNVO)

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

Baugrenzenüberschreitungen sind allgemein zulässig mit:

- nicht überdachten Terrassen bis 20 m
- Vorbauten (z.B. Erker, Treppenhäuser, Balkone) bis zu 1,50 m
- Breite auf 5,00 m Länge je Haus in WA 1, WA 29 und WA 31.
- Dachvorsprünge bis zu 50 cm
- Kellerlichtschächte und Regenwasserzisternen.

1.4 Garagen und überdeckte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In WA 1, WA 4, WA 8, WA 14, WA 20, WA 24 und WA 28 sind Garagen (Ga) und überdeckte Stellplätze (Carport) (Ga, St oder St1) nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.5 Mit Gehrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht zu Gunsten der jeweiligen angrenzenden Eigentümer oder berechtigten Nutzer im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung ihres Grundstücks als Fußweg zu benutzen.

1.6 Private Grünfläche - Wiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Fläche ist gärtnerisch als Rasenfläche anzulegen.

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

2.1 Abstandsflächen (74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Innerhalb des Gebietes WA 11 und WA 15 darf die Tiefe der Abstandsfläche zwischen den Doppelhäusern abweichend von § 5 LBO 0,30 der Wandhöhe betragen.

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach

Bebauungsplan Nr. 200
Änderung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
Urbacher Mitte - Wohnen - Änderung II

Lageplan Maßstab 1:500

Vorgänge: Bebauungsplan Nr. 174 Urbacher Mitte - Dienstleistungsbereich
Bebauungsplan Nr. 179 Urbacher Mitte - Wohnen
Bebauungsplan Nr. 191 Urbacher Mitte - Wohnen - Änderung I

Gefertigt: Schorndorf, den 08.05.2008 / 10.11.2008

HENN+KESSLER
Vermessungs- und
Bauingenieur- und
Architektenbüro
Hauptstraße 28
72614 Schorndorf
Telefon 0 71 81 / 40 95-0
Telefax 0 71 81 / 40 95-95

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	06.05.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	15.05.2008
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	15.05.2008
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	23.05.2008
Erneut öffentlich ausgelegt samt Begründung		bis	23.05.2008
		vom	06.10.2008
		bis	20.10.2008
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	18.11.2008
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)		

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

Ausgefertigt: Urbach, den 20. Nov. 2008

Hetzinger (Bürgermeister)

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