



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

 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	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
		bis	23.06.2008
Erneut öffentlich ausgelegt samt Begründung		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 Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für den bisherigen Bebauungsplan.

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- BauNVO** = Baunutzungsordnung 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** = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2005 (GBl. S. 895).

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 (§ 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe beträgt in:

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

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

Je nach Planeinschrieb, z. B.



= offene Bauweise

(§ 22. Abs. 2 BauNVO)

zulässig sind nur Doppelhäuser

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

Baugrenzenüberschreitungen sind allgemein zulässig mit:

- nicht überdachten Terrassen bis 20 m²
- Vorbauten (z.B. Erker, Treppenhäuser, Balkone) bis zu 1,50 m Breite auf 5,00 m Länge je Haus in WA1, WA 29 und WA 31.
- Dachvorsprünge bis zu 50 cm
- Kellerlichtschächte und Regenwasserzisternen.

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

In WA 1, WA 4, WA 8, WA 14, WA 20, WA 24 und WA 26 sind Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze (Carport) (GA, St oder St1) nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.5 Mit Gehrechten zu belastende 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.



*Integrierter Textteil des Bebauungsplanes
Nr. 174, 175 und 181 als
Arbeitshilfe*

Bebauungsplan und **Örtliche Bauvorschrift**

Nr. 200

"URBACHER MITTE –WOHNEN- ÄNDERUNG II"

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Lageplan Maßstab 1:500

seit 20.11.2008

RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG

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

AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan entspricht den Beschlüssen des Gemeinderats. Die Vorschriften über die Planaufstellung sind eingehalten.

Urbach, den 20.11.2008

Hetzinger
Hetzinger
Bürgermeister



GEMEINDE URBACH, Rems-Murr-Kreis

BEBAUUNGSPLAN Nr. 200

„URBACHER MITTE –WOHNEN- Änderung II“

RECHTSGRUNDLAGEN

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
BauNVO	Baunutzungsordnung 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	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2005 (GBl. S. 895)

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. Nachfolgend die integrierte Fassung:

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

1. **Zeichnerischer Planteil** mit Legende und Hinweisen
2. **Textliche Festsetzungen** gemäß § 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO und **Satzung über örtliche Bauvorschriften** gemäß § 74 (1) 1 LBO
3. **Weitere Bestandteile siehe unter Hinweise Punkt 9.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1,2,3) BauGB und BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB und Bau NVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - 1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 Bau NVO genannten, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.
 - 1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 Bau NVO die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 Bau NVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
 - 1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
 - 1.2.1 Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 6 (2) Nr. 7 genannten Tankstellen, nicht zulässig.

- 1.3 Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5, 6, 9) BauNVO
 1.3.1 Zulässig sind die in § 7 (2, 3) BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen: Vergnügungsstätten und Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, sind nicht zulässig.
 1.3.2 Ausnahmen nach § 7 (3) BauNVO (Wohnungen):
 Ausnahmsweise sind Wohnungen, die nicht unter BauNVO § 7 (2) Nr. 6 und 7 fallen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO sowie
 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO:
 siehe Planeintragungen
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen:
 (§ 18 BauNVO)
 Es wird eine maximale Traufhöhe (TH max) festgesetzt.
 Sie ist zu messen zwischen der mittleren Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße entlang der Gebäudefront auf der Erschließungsseite des Gebäudes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. In WA 27, WA 28 und MI 1 kann die Bezugshöhe bei Gebäuden, die auf Grund ihrer Lage an der Friedhofstraße unter einem Niveau von 262,60 ü. NN liegen würde, auf 262,60 ü. NN angesetzt werden.
 Bei Pultdächern gilt dies für die niedrigere Seite des Pultes. Für WA 1 – WA 26, sowie MI 2, sind die von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Straßen als Erschließungsstraße anzunehmen.
 Für WA 27 - 30, sowie MI 1 und MK, ist als Erschließungsstraße die Friedhofstraße anzunehmen.
 In WA 27 - 30, sowie MI 1, muß die EFH mind. auf Höhe der Bezugshöhe angesetzt werden.

Die maximale Traufhöhe beträgt in:

WA 1,2,4,5,8,9,12,13,14,18,19,20,22:	
für die mit „z=II“ bezeichneten Bereiche:	8,50 m
für die mit „z=I“ bezeichneten Bereiche:	4,50 m
WA 3,6,7,10,11,15,16,17,21,23,24,25,26,27,28,29,30, sowie MI 1 und MI 2:	8,50 m
WA 3: für die mit z=IIa bezeichneten Bereich:	7,00 m
WA 7: für die mit z=I bezeichneten Bereich:	4,50 m
WA 31:	7,25 m
MK 1:	7,00 m

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO) Je nach Planeinschrieb, z. B.



= offene Bauweise
 zulässig sind nur Doppelhäuser

(§ 22. Abs. 2 BauNVO)

- 3.1 WA 16,17,21,25,26,27,28,29,30,31, sowie MI 1 und MI 2: offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO
- 3.2 WA 6,10,23,24 und MK 1: geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 (3) BauNVO
- 3.3 WA 1,2,4,5,8,9,12,13,14,18,19,20,22: abweichende Bauweise (a1) gemäß § 22 (4) BauNVO:
 Ein- oder zweiseitiger Grenzbau. Für Bauteile, die nicht auf die Grenze gebaut werden, sind die Grenzabstände der LBO einzuhalten.
- 3.4 WA 3,7,11,15: abweichende Bauweise (a2) gemäß § 22 (4) BauNVO:
 geschlossene Bauweise in Abschnitten mit einer maximalen Gesamtlänge von 36 m.
 Zwischen den einzelnen Abschnitten sind die Grenzabstände der LBO einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
Baugrenzenüberschreitungen sind allgemein zulässig mit:

- nicht überdachten Terrassen bis 20 m²
- Vorbauten (z.B. Erker, Treppenhäuser, Balkone) bis zu 1,50 m Breite auf 5,00 m Länge je Haus in WA1, WA 29 und WA 31.
- Dachvorsprünge bis zu 50 cm
- Kellerlichtschächte und Regenwasserzisternen.

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB sowie §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga“ bezeichneten Flächen zugelassen.

6. Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB)

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Lageplan mit „Ga“ bezeichneten Flächen zulässig.
- 6.2 Carports (Stellplatzüberdachungen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Lageplan mit „Ga“, „St“ oder „St 1“ bezeichneten Flächen zulässig. Carportüberdachungen und Stützen, sowie Garagenbauwerke müssen einen Mindestabstand von 0,75 m zur Fahrfläche des öffentlichen Straßenraums aufweisen.
- 6.3 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Lageplan mit „Ga“, „St“, oder „St 1“ bezeichneten Flächen zulässig.
- 6.4 In „St 1“ gilt: Es sind nur zwei Stellplätze bzw. Carports pro Haus zulässig.
- 6.5 In MK 1 sind Stellplätze, bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.6 In WA 1, WA 4, WA 8, WA 14, WA 20, WA 24 und WA 26 sind Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze (Carport) (GA, St oder St1) nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Verkehrsflächen:
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung der Strassen und Wege sind entlang der Grundstücksgrenzen notwendige Stützbauwerke bis zu einer Breite von 0,50 m und einer Höhe von 1,00 m zu dulden. Ebenso ist die Herstellung von Böschungen und Abgrabungen bis zu einer Breite von 2,00 m zu dulden (Böschungen siehe Planeintrag). Beleuchtungsmasten für die Straßenbeleuchtung sind in einem Bereich bis 0,40 m innerhalb der Grundstücksgrenze ebenfalls zu dulden.

9. Flächen und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 und 25a BauGB)

Die Maßnahmen und Pflanzmaterial zur Umsetzung der folgenden Festsetzungen werden im Grünordnungsplan des Büro Hannes Schreiner mit Stand vom 25.5.05/29.8.05 ausführlich beschrieben.

- 9.1. Gestaltung von befestigten Flächen gemäß § 9 (1) 4 und 11 BauGB:
Alle befestigten Flächen, außer öffentlichen Straßen, sind mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Belägen (Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster, wassergebundene Beläge o. ä.) auszuführen.
- 9.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BauGB)
- 9.2.1 An den mit „Bereich zum Anpflanzen eines Baumes“ bezeichneten Standorten sind Laubbäume gemäß nachstehender Auswahlliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können um bis zu 3 m verschoben werden.
- Baumpflanzung entlang Friedhofstraße im öffentlichen Bereich (15 Bäume)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Hochstamm
 - Acer campestre (Feldahorn), Hochstamm
 - Carpinus betulus (Hainbuche), Hochstamm
 - Fraxinus ornus (Blumenesche), Hochstamm
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Baumpflanzung entlang Friedhofstraße im privaten Bereich (24 Bäume)
 - Obstbäume, Hochstamm
 - Carpinus betulus (Hainbuche), Hochstamm
 - Acer campestre (Feldahorn), Hochstamm
 - Fraxinus ornus (Blumenesche), Hochstamm
 - Prunus avium (Vogelkirsche), Hochstamm
 - Prunus cerasifera nigra (Blutpflaume)
 - Prunus padus, (Trauben-Kirsche)
 - Sorbus Aria (Mehlbeere), Hochstamm
 - Sorbus intermedia (Schmale Mehlbeere)
 - Bäume im südöstlichen Bereich des Bildackerwegs (3 Bäume)
 - Alnus glutinosa (Roterle)
 - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 - Salix alba (Silberweide)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Bäume entlang der „Grünen Lunge“ (21 Bäume)
 - Quercus robur (Stieleiche), Hochstamm
 - Carpinus betulus (Hainbuche), Hochstamm
 - Prunus avium (Vogelkirsche), Hochstamm
 - Obstbäume, Hochstamm oder Halbstamm
 - Sorbus aria (Mehlbeere), Hochstamm
 - Sorbus intermedia (Schmale Mehlbeere), Hochstamm
 - Bäume auf privater Grünfläche von WA 9 (2 Bäume)
 - Alnus glutinosa (Roterle), Stammbusch
 - Salix caprea (Salweide), Stammbusch
 - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Stammbusch
 - Kleinkronige Bäume im Bereich der Privatgrundstücke im nördlichen Plangebiet (60 Bäume)
 - Obstbäume, Hochstamm, Halbstamm
 - Prunus cerasifera 'Nigra' (Blutpflaume), Hochstamm
 - Sorbus intermedia (Schmale Mehlbeere), Hochstamm
 - Sorbus aria (Mehlbeere), Hochstamm
 - Sorbus aucuparia (Eberesche), Hochstamm
 - Bäume entlang der Lärmschutzwand im Anschluss des Bebauungsplans „Urbacher Mitte, Dienstleistungsbereich“ (7 Bäume)
 - Carpinus betulus, Hainbuche
 - Quercus robur, Stieleiche
 - Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- 9.2.2 Für WA 3,7,11,15,21,25 gilt: In der Vorgartenzone (mit „St 1“ bezeichneter Bereich) ist pro Haus ein Baum gemäß nachstehender Vorschlagsliste zu pflanzen und zu unterhalten.

- 9.3 Gemäß Planeintrag sind beidseitig entlang des Urbachs Flächen für besondere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgewiesen. Diese Flächen dienen der naturnahen Entwicklung des Urbachs. Es ist ein naturnaher Biotoptyp in den folgenden Jahren zu erreichen.
Innerhalb dieser Flächen ist eine Hausgartennutzung, sowie das Errichten von baulichen Anlagen nicht zulässig.
In der im Plan dargestellten Zone ist innerhalb dieser Fläche ein öffentlicher Spielbereich für Kinder zulässig.
10. **Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten.**
(§ 9 (5) 1 BauGB)
- 10.1 Die Gebiete WA 31 und MK 1 lagen bisher im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Für diesen Bereich gilt § 80 WG, da es sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet handelt. Hier ist die VAWs (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe) anzuwenden (§ 80 III WG).
- Gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere durch Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung durch Treibgut müssen gesichert sein (§10 (4) VAWs):
1. Anlagen in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die keine oder geringere als gegen fünfzigjährige Hochwasserereignisse erforderliche Schutzmaßnahmen bestehen.
 2. Anlagen der Gefährdungsstufe B,C und D nach § 6 Abs. 3 in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die Schutzeinrichtungen gegen ein fünfzigjähriges bis zu einem geringer als hundertjährlichem Hochwasserereignis bestehen, im Falle der Neuerrichtung oder der wesentlichen Veränderung.
 3. Anlagen der Gefährdungsstufe D in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die Schutzeinrichtungen gegen ein mindestens hundertjährliches Hochwasserereignis bestehen, im Falle der Neuerrichtung.
- Der Betreiber kann die Anforderungen auch dadurch erfüllen, dass er geeignete technische, organisatorische oder bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz seines Gebäudes, seines Betriebs oder Betriebsgeländes durchführt. Die Maßnahmen sind in einem schriftlichen Konzept darzustellen, das auch Angaben über den Zeitraum der Umsetzung der Maßnahmen enthalten soll.
- 10.2 In WA 31 und MK 1 müssen mindestens gem. § 80 WG folgende zusätzlichen Maßnahmen zur Hochwasservorsorge getroffen werden:
- Hochwasserresistente Bauausführung bis mind. 20 cm über die Höhe des errechneten, jeweiligen Hochwasserspiegels HQ 100, insbesondere durch wasserdichte Keller, Verzicht auf tief gelegene Gebäudeöffnungen. Die errechneten Hochwasserspiegel HQ 100 sind der Studie „Hochwasserabflusssituation am Urbach“, des Büros Zink Ingenieure zu entnehmen.
- 10.3 In WA 31 und MK 1 muß die EFH mind. 20 cm über der Höhe des errechneten jeweiligen Hochwasserspiegels HQ 100 (262,50 m ü. NN) angesetzt werden, um bei einem errechneten 100-jährigen Hochwasserereignis eine Überflutung des Erdgeschosses zu vermeiden.
- 10.4 In WA 27,28,29,30 und MI 1 ist die EFH auf mindestens der jeweils mittleren Höhe der neu geplanten Friedhofstraße entlang der Gebäudefront anzusetzen um bei einem errechneten 100-jährigen Hochwasserereignis eine Überflutung des Erdgeschosses zu vermeiden.
Die nicht bebauten Grundstücksteile sind vollflächig auf das geplante Niveau der Friedhofstraße anzufüllen. Die Grundstücksränder sind zu böschen, bzw. mit Stützmauern zu versehen. Bei der Geländeauffüllung ist durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten (Lehmschlag, etc.), dass durch ein Hochwasserereignis kein drückendes Wasser bis an die Kelleraußenwände herantreten kann. Vorzusehende bauliche Maßnahmen, die aus drückendem Grundwasser, Schichtenwasser, etc. herrühren, bleiben davon unberührt.
§ 78 a WG kommt hier zur Anwendung.

11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

11.1 Gemäß Planeintrag ist auf der privaten Grünfläche, südwestlich von WA 17 und MI 2, eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese dient dem Schutz vor Außenlärm, herrührend von dem geplanten „SO Einzelhandelsbetriebe“ aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Urbacher Mitte, Dienstleistungsbereich“. Die Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 3,00 m, gemessen ab dem südwestlich angrenzenden Parkplatzniveau des „SO Einzelhandelsbetriebe“, zu erstellen.

11.2 Gem. Lärmschutzgutachten werden die zulässigen Lärmpegel für ein allgemeines Wohngebiet an folgenden Stellen überschritten:

- in WA 3 an der südwestlichen Giebelseite, im EG, OG und DG. Die Gebäudelängsseiten sind hier nicht betroffen.
- in WA 17 im Dachgeschoß

daher sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

11.2.1 WA 3

Die südwestliche Giebelseite des an der Straße „D“ liegenden Gebäudes im WA 3 darf im EG, OG und DG keine oder keine öffenbaren Fenster haben.

11.2.2 WA 17

Im Dachgeschoss sind an den südwestlichen Gebäudelängsseiten vor den zurückgesetzten Außenwänden in den obersten Geschossen (vgl. § 1 Abs. 1 der Satzung über örtliche Bauvorschriften) die entstehenden, möglichen Terrassenflächen mit einer 1,00 m hohen, geschlossenen und massiven Brüstung zu versehen.

11.2.3 Die jeweiligen Nachweise zu den Lärmschutzmaßnahmen gem. Ziff. 11.2.1 und 11.2.2 sind im Baugenehmigungsverfahren vom Bauantragssteller zu erbringen.

11.3 Im MK 1 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte durch Verkehrslärm aus Schorndorfer-, Mühl- und Hauptstraße überschritten. Je nach Lage und Gebäudestellung sind für verschiedene Hausseiten unterschiedliche Lärmpegelbereiche anzusetzen. Die Vorgaben der Schallimmissionsuntersuchung des Büros W + W Bauphysik vom 10.05.2005 sind zu beachten. Es sind dieselben Vorgaben wie bei Gebäude Hauptstr. 5 anzusetzen.

Schlafräume sollten nach Möglichkeit auf die von der Straße abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein. In Schlafräumen von Wohngebäuden im Lärmpegelbereich III, IV und V sollten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Zusätzlich wird empfohlen, die Schlafräume im Lärmpegelbereich II, die nur über Fenster zu den Straßen gelüftet werden können, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

12. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 und § 9 (6) BauGB)

12.1 Die wie nachstehend bezeichneten Flächen sind wie folgt mit Geh-, und Leitungsrechten belastet und müssen von Überbauung freigehalten werden. Die Leitungstrassen müssen für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zugänglich sein. Die Leitungen dürfen nicht durch Geländeänderung gefährdet werden. Grund- und Stützmauern sind so anzuordnen, dass sie die Leitungen nicht nachteilig beeinflussen können und beim Freilegen der Leitungen in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Auf Leitungsrechten dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

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

lr 1 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

lr 2 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen

13. Von Bebauung frei zu haltende Flächen
(§ 9 (1) 10 und § 9 (6) BauGB)

13.1 Die gekennzeichneten Flächen dienen als Sichtfenster für den Straßenverkehr. Daher sind jegliche sichteinengende Maßnahmen, sowohl baulicher als auch gartenbaulicher Art in diesem Bereich untersagt. Bepflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,40 cm zulässig.

14. Private Grünfläche -Wiese-
Die Fläche ist gärtnerisch als Rasenfläche anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

§ 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

(1) Dachform und Dachneigung:

WA 1,2,4,5,6,8,9,10,12,13,14,18,19,20,22,23,24: Die mit „z=II“ bezeichneten Bereiche sind mit Pultdächern in einer Neigung von 7°, abfallend nach Nordosten, zu versehen. Oberste Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind gegenüber der darunter liegenden Außenwand auf der Südwestseite um mind. 1,00 m zurückzusetzen.

Die mit „z=I“ bezeichneten Bereiche sind als Flachdächer auszuführen und zu begrünen, oder als Terrasse auszubilden.

WA 3,7,11,15,16,17,21,25,26 und MI 2: Oberste Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind gegenüber den darunterliegenden Außenwänden an den nordöstlichen Längsseiten und Giebelseiten um mindestens 20 cm, an der südwestlichen Längsseite um mind. 1,00 m zurückzusetzen und mit Pultdächern in einer Neigung von 7°, abfallend nach Nordosten, zu versehen.

WA 27,28,29,30 und MI 1: Oberste Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind gegenüber den darunterliegenden Außenwänden allseitig um mindestens 20 cm zurückzusetzen. Sie sind mit Pult- oder Walmdächern in einer Neigung von 7° zu versehen. Durch Zurückspringen der obersten Geschosse entstehende Bereiche, können mit Flachdächern versehen und als Terrassen ausgebildet werden.

WA 31: Satteldächer, 35 - 45 °

Garagen und Carports im gesamten Plangebiet: Flach- oder Pultdächer, Neigung 0° - 7°

(2) Materialien:

1. Flachdächer, Pultdächer und Walmdächer sind mit mindestens extensiver Begrünung (mindestens 8 cm kulturfähiges Substrat) auszuführen.

2. Steil geneigte Dachflächen (über 20°) sind mit Ziegeln oder ähnlichen, kleinformatigen Dachsteinen in rötlicher Farbe zu decken.

(3) Dachaufbauten:

In WA 1 – 30 und MI 1 und MI 2 sind Dachaufbauten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten zum Zweck der aktiven Solarenergienutzung.

In WA 31 und MK 1 sind Dachaufbauten jeweils bis zu einer Gesamtlänge von 60% der Gebäudelängsseiten zulässig.

§ 2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (3), § 10 LBO)

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig bzw. kenntnisgabepflichtig.

(2) Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche sind grundsätzlich zulässig. Bei tiefer liegenden Baugrundstücken ist die komplette unbebaute Grundstücksfläche grundsätzlich bis auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße anzufüllen. In WA 27 – 30, sowie MI 1 ist hierfür das Niveau der neu geplanten Friedhofstraße anzunehmen. Im Sinne eines Erdmassenausgleichs ist für die Geländeauffüllungen nach Möglichkeit das anfallende Aushubmaterial zu verwenden.

In WA 1 – 26 und MI 2 sind darüber hinausgehende Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhendifferenz von maximal 50 cm gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

§ 3 Einfriedigungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

- (1) Es sind nur offene und lebende Einfriedigungen zulässig (keine Mauern, geschlossene Latungen o.ä.).
Zäune und lebende Einfriedigungen (Hecken) dürfen eine Höhe von 1,20 (einschließlich eines Sockels von maximal 25 cm Höhe bei Zäunen) über Gelände nicht überschreiten.
Entlang öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen sind Maschen- und Spanndrähte nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden.

§ 4 Niederspannungs- und Kommunikationsleitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungs- und Kommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 5 Entsorgung von Oberflächenwasser
(§ 74 (3) 2 LBO)

- (1) Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht innerhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, in das separate Entwässerungssystem für Oberflächenwasser einzuleiten.
- (2) Zisternen zur Speicherung und Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind zugelassen.

§ 6 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.

HINWEISE

1. Planrecht

Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden durch den Bebauungsplan aufgehoben.

2. Hochwasser

Von der vorhandenen Urbachverdolung kann nur Wasser bis zu einem 20-jährigen Hochwasserereignis abgeführt werden. Eine Erweiterung der Verdolung im Bereich Hauptstraße / Bachstraße ist mittelfristig nicht möglich. Die Flächen im Bereich der Hauptstraße einschließlich der Anschlüsse der neu geplanten Friedhofstraße und Bachstraße werden im Fall eines 50- bis 100-jährigen Hochwasserereignisses weiterhin überflutet sein. Die im Bebauungsplan eingezeichnete, neue Hochwasserlinie bezieht sich auf die geplante, zukünftige Geländegestaltung. Teilweise grenzen die Abgrenzungen des ursprünglichen, bzw. des neuen Überschwemmungsgebiets direkt an bestehende, bzw. geplante Gebäude. Hier muss ebenso, wie bei innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegenden Gebäuden davon ausgegangen werden, dass diese Gebäude überflutet werden können, sofern die Gebäudehülle bis zur Höhe des errechneten Hochwasserspiegels nicht wasserdicht ausgebildet wurde. Planerische Aussagen zu hochwassergefährdeten Bereichen sind der Studie zur Hochwasserabflusssituation am Urbach des Büro Zink Ingenieure, sowie der Planung des Büros Sieg zu entnehmen. Siehe hierzu auch Textteil Punkt 10, Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, sowie den Grünordnungsplan des Büro Hannes Schreiner. Die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung sind entsprechend anzuwenden.

Ferner wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass später in den bei HQ 100 überfluteten Teilbereichen neben den Baugenehmigungen für die einzelnen Bauvorhaben auch eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 b Abs. 4 WHG erforderlich werden kann. Dort ist geregelt, dass die Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage nach §§ 30, 34, 35 BauGB in Überschwemmungsgebieten nach Absatz 2 Satz 3 und 4 der Genehmigung durch die zuständige Behörde bedürfen.

Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen und Bedingungen ausgeglichen werden.

Die Gebiete WA 27,28,29,30 und MI 1 liegen gem. § 35 BauGB im seitherigen Außenbereich. Gemäß § 78 a WG ist für die Ausweisung des Baugebiets im Überschwemmungsgebiet das Einvernehmen der Wasserbehörde einzuholen. Dies muss seitens der Gemeinde vor Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgen und in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren beantragt werden.

Für die Gebiete WA 17 – WA 26, sowie MI 2 ist gemäß § 78 a WG das Einvernehmen der Wasserbehörde erforderlich. Dieses ist seitens der Gemeinde in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren einzuholen.

3. Archäologie:

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä. angeschnitten werden oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Grünordnerische Maßnahmen:

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der Vegetationsperiode bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen auszuführen. Zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen ist der Baurechtsbehörde ein aus dem Grünordnungsplan entwickelter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan als Bestandteil des Bauantrags bzw. der Bauvorlagen vorzulegen.

5. Grundwasserschutz

Innerhalb des Baugebiets liegt der Grundwasserspiegel teilweise sehr hoch. Für Bauwerke, die ins Grundwasser eintauchen oder bei denen Grundwasser freigelegt wird, sind vor der Ausführung wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen. Eine ständige Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Die Untergeschosse von Bauwerken, die ins Grundwasser eintauchen, sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die Prüfpflicht und Erkundung auf das Vorhandensein von drückendem Wasser obliegt dem Bauherrn, bzw. dem Grundstückseigentümer.

6. Stellplatzverordnung

Auf die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Urbach wird hingewiesen.

7. Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und auf dem Grundstück wieder zu verwenden bzw. einer Landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen. Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten, Baulager, Baustelleneinrichtung u. ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

8. Sanierungsgebiet

Teilbereiche des Plangebiets liegen innerhalb eines förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebiets. Die Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Die mit Pfeilen gekennzeichnete Fläche stellt das Sanierungsgebiet innerhalb des Bebauungsplans dar. Dies liegt zwischen der Abgrenzung Sanierungsgebiet und der Bebauungsplangrenze im Sanierungsgebiet.

9. Beipläne, Planungsgrundlagen, Gutachten und Untersuchungen

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- 8.1 Orientierende Erkundung des Baugebiets „Urbacher Mitte“ des Ingenieurbüros für Geotechnik, Dr. Hafner vom 4.5.2001, sowie Schreiben Dr. Hafner vom 22.3.02.
- 8.2 Erschließung Wohngebiet „Urbacher Mitte“, Geologische und hydrogeologische Erkundung der Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik GmbH vom 31.1.2005
- 8.3 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte, Bereich Wohnen“ des Büro Hannes Schreiner, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt mit Stand vom 25.5.2005 / 29.8.2005.
- 8.4 Allgemeine Vorprüfung eines Einzelfalls nach UVPG § 3c zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte“ Bereiche Dienstleistung und Wohnen des Büro Hannes Schreiner, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt mit Stand vom 7.6.2005 / 29.8.2005.
- 8.5 Studie Baugebiet Urbacher Mitte, Hochwasserabflusssituation am Urbach des Büro Zink Ingenieure vom 7.3.2005.
- 8.6 Stellungnahme Baugebiet Urbacher Mitte, Hochwasserabflusssituation am Urbach des Büro Zink Ingenieure vom 9.8.2005.
- 8.7 Untersuchung der Schallimmissionen von den geplanten Einkaufsmärkten, W & W Bauphysik vom 29.3.2005 mit Ergänzung zum Untersuchungsbericht vom 5.10.2005, sowie Info 06-2005 vom 1.12.2005 und Info 07-2005 vom 5.12.2005.
- 8.8 Lärmschutzgutachten W & W Bauphysik für Schallimmissionen durch den Straßenverkehr vom 10.05.2005



GEMEINDE URBACH
Rems-Murr-Kreis

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. Seite 582, berichtigt Seite 698), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 705) hat der Gemeinderat der Gemeinde Urbach am 18.11.2008 folgende Satzung beschlossen.

Satzung über die

Änderung der Bebauungspläne Nr. 174 „Urbacher Mitte – Dienstleistungsbereich, Nr. 179 „Urbacher Mitte - Wohnen“ und Nr. 191 „Urbacher Mitte-Wohnen – Änderung I“ sowie die

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200 „Urbacher Mitte –Wohnen- Änderung II“

vom 18.11.2008

§ 1 räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungspläne Nr. 174 „Urbacher Mitte – Dienstleistungsbereich, Nr. 179 „Urbacher Mitte - Wohnen“ werden in einem Teilbereich und der Bebauungsplan Nr. 191 „Urbacher Mitte-Wohnen – Änderung I“ wird in seinem gesamten Geltungsbereich durch den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift Nr. 200 „Urbacher Mitte –Wohnen- Änderung II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt gekennzeichneten Grundstücke.

§ 2 Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen mit den textlichen Festsetzungen des Vermessungsbüros Henn und Kessler aus Schorndorf vom 08.05./10.11.2008. Dem Bebauungsplan wird die Begründung des Bürgermeisteramts Urbach vom 06.05.2008 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Ausgefertigt: Urbach, 20.11.2008

Hetzinger
Bürgermeister





GEMEINDE URBACH
Rems-Murr-Kreis

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. Seite 895) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. Seite 582, berichtigt Seite 698), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 705) hat der Gemeinderat der Gemeinde Urbach am 18.11.2008 folgende Satzung beschlossen.

**Satzung über die
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 200 „Urbacher Mitte-
Wohnen- Änderung II“**

§ 1 räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungspläne Nr. 174 „Urbacher Mitte – Dienstleistungsbereich, Nr. 179 „Urbacher Mitte - Wohnen“ werden in einem Teilbereich und der Bebauungsplan Nr. 191 „Urbacher Mitte-Wohnen – Änderung I“ wird in seinem gesamten Geltungsbereich durch den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift Nr. 200 „Urbacher Mitte –Wohnen- Änderung II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt gekennzeichneten Grundstücke.

§ 2 örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festzungen ergeben sich aus den örtlichen Bauvorschriften des Vermessungsbüros Henn und Kessler aus Schorndorf vom 08.05./10.11.2008.

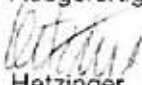
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO können Verstöße mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Ausgefertigt: Urbach, 20.11.2008


Hetzinger
Bürgermeister

