



Zeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	--
Dachneigung	Bauweise

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

	Allgemeines Wohngebiet	(§4 BauNVO)
--	------------------------	-------------

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§20 Abs.1 BauNVO)
TH	Traufhöhe	
FIH	Firsthöhe	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	(§19 Abs.1 BauNVO)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

	offene Bauweise – nur Einzelhäuser	(§22 Abs.2 BauNVO)
	Baugrenze	(§23 Abs.1+3 BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlagen	(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
	Fläche für Garagen	(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
	Pflanzgebot – Einzelbaum	(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Erdgeschossrohfußbodenhöhe	(§9 Abs.2 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§9 Abs.7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

SD	Satteldach
38°-45°	Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:	
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	= Baunutzungsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit 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:	
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
(§ 9 BauGB und BauNVO)	
1.1. Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig.	
1.2. Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO)
Die Wandhöhe (TH = Traufhöhe) der Hauptgebäude wird gemessen von der Erdgeschossrohfußboden (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.	
Firsthöhe maximal 9,00 m über festgelegter Erdgeschoßrohfußbodenhöhe.	
Ausnahmen hiervon sind bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.	
1.3. Bauweise	(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
= offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig ist nur ein Einzelhaus	
1.4. Überbaubare Grundstücksfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzenüberschreitungen sind ausnahmsweise wie folgt zulässig: untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser Vorbauten) bis zu 1,50 m auf einer Breite bis zu 5 m, Balkone und überdachte Freisitze bis zu 2 m auf eine Breite bis zu 5 m.	
1.5. Stellung der baulichen Anlagen	(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Längsseiten des Gebäudes und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.	
Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen werden.	

1.6. Flächen für Garagen u. Carports	(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 Abs.6 BauNVO)
Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
Überdachte Stellplätze (Carport) sind im Bereich zwischen Wohnhaus und öffentlicher Straßen zulässig.	
Mindestabstand zur öffentlichen Straße 0,50 m	
1.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen	(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
1.7.1	Auf dem Baugrundstück ist an den entsprechend festgesetzten Stelle ein einheimischer kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Der Standort kann um 3 m verschoben werden.
1.7.2	Auf Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit Flachdächern/Pultdächern bis 3° Neigung ist eine extensive Dachbegrünung mit einem mindestens 10 cm starken Substratauftrag mit anteiligem Oberbodenmaterial anzulegen.
1.8. Höhenlage der baulichen Anlage	(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist einzuhalten.	
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
(§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 und 7 LBO)	
2.1. Dachgestaltung	(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
2.1.1 Dachform:	Geneigte Dächer, Hauptgebäude als Satteldach
2.1.2 Dachneigung:	Hauptgebäude 38°-45°; bei Neben- und Quergiebeln ist eine Abweichung zulässig.
2.1.3 Dachdeckung:	Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis braunen und dunkelgraue Farbtönen zulässig.
2.1.4 Dachaufbauten:	Solar Kollektoren oder -zellen sind zulässig. Es gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999
2.2. Gestaltung der Garagen und überdachten Stellplätze (Carports)	
Zulässig sind Flachdächer oder Pultdächer mit max. 3° Neigung. Begrünung vgl. 1.7.2	
2.3. Farbgebung und äußere Gestaltung	(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Außenwandflächen sind in traditionell orts- und regional-typischen Materialien wie z. B. Putzflächen, Natursandstein oder Holz auszuführen. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.	
2.4. Stellplätze	(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich Garagenvorplätze sind als Spurplatten herzustellen oder mit einem wasser-durchlässigen Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter) zu versehen.	
HINWEIS: Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.	

2.5. Zahl der Stellplätze für Wohngebäude	(§ 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 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz/Wohnung	
b) zw. 50 und 120 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung	
c) bei mehr als 120 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze/Wohnung	
Halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.	
2.6. Freileitungen	(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.	
3. HINWEISE	
3.1.	Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Technik sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Siehe auch Hinweisblatt Nr. 3 des Landratsamtes.
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.	Werden im Zuge von Baumaßnahmen unbekannte Altlasten aufgefunden, ist das Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Technik sowie der Geschäftsbereich Gesundheit unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
3.5.	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).

Rems - Murr - Kreis

Gemeinde Urbach

Gemarkung Unterurbach

Bebauungsplan Nr. 193

Änderung nach § 13a BauGB

und örtliche Bauvorschriften

Espach I – Änderung I

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Vorgang: Bebauungsplan Nr. 27 Espach I genehmigt 04.09.1951

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Gefertigt: Schorndorf, den 10.04.2007

HAUFFSTRASSE 28
73614 SCHORNDORF
Info@henn-kessler.de
Tel. 0 71 81 / 40 95-0
Fax 0 71 81 / 40 95-95

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	06.03.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	08.03.2007
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	19.04.2007
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs.2 BauGB)	vom	27.04.2007
		bis	29.05.2007
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs.1 BauGB)	am	12.06.2007
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am	14.06.2007

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

Ausgefertigt: Urbach, den 13. Juni 2007

HELMUT HETZINGER
Hetzinger (Bürgermeister)

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