

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 212

"Zwischen Schießgasse und Bachstraße - Änderung I"

Gemeinde Urbach
Rems-Murr-Kreis

Amtsleiter

Bürgermeister

Ortsbauamt

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung

Dipl.-Ing. M. Breuninger, Fr. Architekt+Stadtplaner SRL
Prof. Dr.-Ing. M. Mutschler, Freier Stadtplaner SRL
Rebhalde 37, 70191 Stuttgart, Tel. 0711-257 87 17
H.-Küderli-Str. 55, 71332 Waiblingen, Tel. 07151-520 38



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind bauliche Anlagen gemäß § 6 (2) 1-4 BauNVO:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe.

Nur ausnahmsweise zulässig (§ 6 (2) 5-6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO) sind:

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig (§ 6 (2) 7-8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO) sind:

Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16 und 19 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO u. § 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen darf untenstehende Maximalwerte nicht überschreiten. Die jeweils eingetragenen Maße werden gemessen von dem bestehenden Gelände:

a) maximale Traufhöhe (THmax) - bis Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut - und

b) maximale Gebäudehöhe (GHmax) - bis Oberkante Dachhaut am First / oberster Attika.

2.2.1 für das Baufenster A gilt: THmax = 7,20 m, GHmax = 12,50 m

2.2.2 für das Baufenster B gilt: GHmax = 4,60 m

2.2.3 für das Baufenster C gilt: THmax = 7,20 m, GHmax = 13,50 m

2.2.4 für das Baufenster D gilt: THmax = 6,00 m, GHmax = 11,00 m

3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Soweit festgesetzt, siehe Planeinschrieb.

g = geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO).

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

- 5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB) 3
 Die Längsseiten der Gebäude sowie die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen auszurichten. 3.1
 Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.
- 6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB) 3.2
 Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind bis max. 20 m³ umbautem Raum und nur außerhalb der Pflanzgebotflächen zulässig.
- 7 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB) 3.3
 Im Baufenster D ist nur ein Wohnhaus mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 8 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- 8.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind allgemein auch außerhalb der Baufenster, nicht jedoch in den Pflanzgeboten zulässig. 3.4
- 9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB) D
 Auf den im Plan mit Planzeichen und "GFL" gekennzeichneten Flächen bestehen Geh-, Fahr- oder/ und Leitungsrechte zugunsten des/ der jeweils Berechtigten.
- 10 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)
- 10.1 Flachdächer sind generell extensiv zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
- 10.2 Gestaltung privater Grundstücksflächen:
 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Den Genehmigungsunterlagen ist ein Pflanzplan beizufügen, der je Grundstück 15 Sträucher (s. Pflanzliste) vorsieht.
- 10.3 Pfg 1:
 Die gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je Grundstück ist in den Pflanzgeboten mindestens ein hochwachsender Baum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Stammumfang hat zum Zeitpunkt der Pflanzung gemessen in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm zu betragen.
- 10.4 Beispielhafte Pflanzlisten:
- | | | | |
|-----------|--|---|---|
| Bäume | Acer platanoides Acer campestre Quercus robur Fagus sylvatica Carpinus betulus | Spitzahorn Feldahorn Stieleiche Rotbuche Hainbuche | E |
| Sträucher | Sambucus Cornus mas Cornus sanguinea Crateagus monogyna Prunus spinosa | Holunder Kornelkirsche Rot- Hartriegel Weißdorn Schlehe | |
- 10.5 Ausschluss von Pflanzenarten:
 Nadelgehölze sind generell nicht zugelassen.
- 11 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 (5) 1 BauGB)
 Innerhalb des Plangebiets sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der Richtpegelwerte DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der TA-Luft (1. BimSchV) gewährleisten.

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Dächer für Hauptgebäude gemäß Planeinschrieb:

Dachform Flachdach (FD) / Satteldach (SD)

Dachneigung FD: 0° - 5°

SD: 44° - 50°

Dachdeckung FD: extensive Dachbegrünung

SD: Dachziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen und grauen Farbtönen

2 Werbeanlagen (§ 11 (3) u. 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind der vorhandenen städtebaulichen Situation anzupassen und sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Bodenbeläge :

PKW-Stellplätze, Garagenvorflächen, Zugangswege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Drainpflaster, Schotterrassen o. ä.) herzustellen. Fahrbahnen, Rampen und Ladeflächen müssen geschlossene Decken haben.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt

C HINWEISE

1 Erschließen von Grundwasser

Bei allen Baumaßnahmen sind Eingriffe in das Grundwasser zu vermeiden. Alle Eingriffe in das Grundwasser müssen bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt angezeigt werden. Sofern für Bauvorhaben Eingriffe in das Grundwasser erforderlich sind, z.B. bei Grundwasserhaltungen, bedürfen diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt zu beantragen.

2 Denkmalschutz

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 DSchG wird hingewiesen.

- 2 Denkmalschutz
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 DSchG wird hingewiesen.
- 3 Sonstige Hinweise
- 3.1 Energiegewinnungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.
- 3.2 Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom/ DVGW zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenwegegesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.
- 3.3 Allen Bauanträgen sind folgende Darstellungen im M 1 : 100 beizulegen:
- Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen
- Aufteilung der sonstigen Freiflächen und deren Nutzung
- Bepflanzungsvorstellungen für die Grünflächen, Standorte und Art der Baumpflanzungen, Einfriedigung, Mauern und Zäune.
- 3.4 Das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis ist zu beachten.

D RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgestellt nach Maßgabe

des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416)

des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163).

E AUFHEBUNG

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben. Die gemeindliche Dachaufbautensatzung, genehmigt am 08.06.1999, und die Satzung über die Festlegung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, genehmigt am 29.04.1996, sind von der Aufhebung nicht betroffen und gelten auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|--|-----|------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am | 05.07.2011 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB | am | 07.07.2011 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | vom | - |
| | bis | - |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | vom | - |
| | bis | - |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | am | 05.07.2011 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | am | 07.07.2011 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | vom | 15.07.2011 |
| | bis | 16.08.2011 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | vom | 08.07.2011 |
| | bis | 16.08.2011 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am | 27.09.2011 |
| Genehmigung durch das Landratsamt gem. § 10 (2) BauGB | am | - |

Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften werden zur Bekanntmachung ausgefertigt:

Urbach, den 28. Sep. 2011


Jörg Hetzinger
Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB

am 29. Sep. 2011

Seit diesem Tag sind der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig.