

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Urbach  
Gemarkung: Oberurbach

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

# Bebauungsplan Nr. 219 „Burgstraße 48“

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Plüderhausen, den 10.05.2016

### Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am .... 02.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am .... 04.02.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am .... 02.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am .... 04.02.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom ..... 12.02.2016 bis .... 14.03.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am .... 10.05.2016
Ausgefertigt: Urbach, den ..... 11.05.2016	

Hetzinger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am .... 12.05.2016  
Zur Beurkundung:

Hetzinger  
Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Burgstraße 48“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

- a) Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)
- b) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)
- c) die Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH, Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und der Festsetzung einer Firsthöhe (FH, Schnittpunkt der Dachhautoberkanten), jeweils in Normalnull, nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

### 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen sind nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

### 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus.

## **1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Baugrenzüberschreitungen sind allgemein zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachvorsprüngen und Kellerlichtschächten um bis zu 50 cm,
- Eingang-, Terrassen- und Balkonüberdachungen, Wände, Vorbauten, Erker und Balkone bis zu einer Breite von 5 m um bis zu 1,5 m; der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 2 m betragen,
- mit Regenwasserzisternen,
- mit Terrassen,
- mit Nebenanlagen als Gebäude (z.B. Gartengerätehaus) bis max. 15 cbm umbauter Raum mit einer max. Firsthöhe von 2,20 m. Grenzabstand mind. 1 m.

## **1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Offene Stellplätze sind allgemein auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- f) Garage und offener Schuppen dürfen erst nach Überprüfung auf Vogel- oder Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen abgebrochen werden.
- g) Die vorhandenen Vogelnistkästen sind vorsichtig auf einen möglichen Besatz (Vögel, ggf. Fledermäuse) durch einen Sachverständigen zu prüfen. Bei einer Nichtbelegung sind diese an einem Baum innerhalb des Gehölzbestandes des Flurstücks 4877/2 aufzuhängen. Bei einer Belegung kann die Verlagerung erst nach Beendigung der Brut durchgeführt werden.
- h) Für Vögel sind in den Baumbestand des Flurstücks 4877/2 Nisthöhlen anzubringen. Die im Zuge der Ausführungsplanung konkret auszuwählenden Bäume sind hierzu u. U. auszulichten bzw. freizuschneiden, damit ein optimaler Standort für die Nisthöhlen ermöglicht werden kann. Folgende Nisthilfen werden vorgeschlagen: 3 Nisthöhlen mit Fluglochweite 32 mm (Referenztyp 2B der Fa. Schwegler) sowie 2 Nisthöhlen mit Fluglochweite 30x45 mm (Referenztyp 2GR der Fa. Schwegler) für Höhlenbrüter wie Blau- und Kohlmeise.
- i) In den Baumbestand des Flurstücks 4877/2 sind Fledermauskästen anzubringen. Die im Zuge der Ausführungsplanung konkret auszuwählenden Bäume sind hierzu u. U. auszulichten bzw. freizuschneiden, damit ein optimaler Standort für die Kästen ermöglicht werden kann. Folgende Fledermauskastentypen werden vorgeschlagen: Sommerquartiere der Typen 2FN (3 St.) und 1FF (2 St.).

**Hinweis:**

- a) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (vgl. Anlage der Begründung oder download unter [www.rems-murr-kreis.de/Service](http://www.rems-murr-kreis.de/Service) und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- b) Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de/Service](http://www.rems-murr-kreis.de/Service) und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- e) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. 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 (§ 37 (4) WG).

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgstraße 48“

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung:

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag

Garagen: keine Festsetzung, Flachdächer, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachterrassen bei Staffelgeschossen, Dachaufbauten.

Farbgebung der Dächer: Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatischen (Ziegelgröße), naturroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken. Fotovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten: Es gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999.

Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

### 2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Straßen und Wegen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Tote geschlossene Einfriedungen sind entlang allen Grundstücksgrenzen ~~sind~~ nur zulässig, wenn diese nach jeweils max. 4,0 m mit heimischen Laubgehölzen unterbrochen werden, wobei der Laubgehölzanteil mindestens 1/3 der Gesamtlänge der Einfriedung entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze betragen muss.

Lebende Einfriedungen sind nur mit einheimischen Laubgehölzen (z.B. Wildrose, Holunder, Kornelkirsche, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Schlehe, Hainbuche) zulässig.

Mit allen Einfriedungen und Stützmauern ist von befahrbaren Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

### 2.3 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| a) bei bis zu 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche       | 1 Stellplatz je Wohnung    |
| b) zwischen 50 und 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1,5 Stellplätze je Wohnung |
| c) bei mehr als 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 2 Stellplätze je Wohnung   |

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.