

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Oberurbach



Bebauungsplan RECHBERGSTR.-GARTENSTR.

Lageplan

Maßstab 1:500

Vorgang: Bebauungsplan Im kleinen Espach gen. 02. 06. 1960
Bebauungsplan Rechbergstraße 7-19 gen. 03. 03. 1966
Bebauungsplan Gartenstr.-Rechbergstr. gen. 09. 12. 1969

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet
Plüderhausen, den 10. 06. 1991 / 01. 10. 1991



VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDACKERSTRASSE 12
7067 PLÜDERHAUSEN
TELEFON 07181 / 83054



Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlage aufgrund des
Erlasses vom LRA
vom 17.03.1992 aktualisiert

Urbach, den 31.03.1992

Anders



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II Seite 885, 1124)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770, ber. 1984 Seite 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. Seite 51), vom 22.02.1988 (GBl. Seite 55) vom 08. Jan. 1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. Seite 426)



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zulässig sind nur die Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO
Ausnahmen nach §4 Abs.3 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht
Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 MI - Mischgebiet (§6 BauNVO)

- Zulässig sind bauliche Anlagen gemäß §6 Abs.2 Nr.1-4
BauNVO : Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige
Gewerbebetriebe.

- Nur ausnahmsweise zulässig sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO
die Nutzungen nach §6 Abs.2 Nr.5 BauNVO: Anlagen für
Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale,
gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO die
Nutzungen nach §6 Abs.2 Nr.6 (Gartenbaubetriebe),
Nr.7 (Tankstellen) und Nr.8 (Vergnügungsstätten).

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6
BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit
nicht zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur auf den
überbaubaren Flächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

1.2.1 II bzw. III = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.2 0,3 bzw. 0,4 bzw. 0,6 = Grundflächenzahl GRZ
nach §19 BauNVO je nach Planeinschrieb

Für das Baugrundstück mit Tiefgarage östlich des Urbachs
gilt :

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen
von Anlagen nach §19 Abs.4 Satz 1 abweichend von
§19 Abs.4 Satz 2 bis zur Kappungsgrenze von 0,8
überschritten werden. (§19 Abs.4 Satz 3)

1.2.3 (0,6) bzw. (0,8) bzw. (1,2) = Geschoßflächenzahl GFZ

nach §20 BauNVO je nach Planeinschrieb.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§21a Abs.4 Nr.3 BauNVO)

Für die Baugrundstücke im Mischgebiet gilt :
Die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Stellplätze in Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um bis zu $0,25 \times \text{MGF}$ (also bis zur Höchstgrenze $\text{GFZ} = 1,45$) erhöht werden. (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

1.2.4 Gebäudehöhen (§ 16 Abs.3 mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude darf unterstehende Maximalwerte nicht überschreiten. Soweit Minimalwerte festgesetzt sind, dürfen diese nicht unterschritten werden.

Als Firsthöhe (FiH) gilt das jeweils eingetragene Maß bis OK First.

Als Trauflinie (TL) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet.

EFH = Festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe

Je nach Planeinschrieb:

WA : TL max. 6,50 m bzw. 3,80 m über EFH
MI : TL max. 7,00 m über Gehweg der Gartenstraße
oder 7,00 m, 8,00 m, 9,25 m bzw. 9,75 m
über EFH.

Ausgenommen sind technische Aufbauten und Kamine bis zu 10% der überbauten Fläche. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)



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

1.4 Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Balkone und Terrassen können bis zu max. 1,50 m in die nicht überbaubare Fläche ragen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

1.6 Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §12 u.23 Abs.5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sowie die Einfahrten zu Tiefgaragen sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke ausnahmsweise zulässig, wenn der Zweck der Freiflächen, insbesondere ihre gärtnerische Gestaltung sowie die Wohnruhe und die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigt werden und die Grundfläche 40 m² nicht übersteigt.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.

1.7.1 öffentliche Verkehrsfläche

1.7.2 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB
(V = Verkehrsgrünfläche)

1.7.3 Fußweg

1.7.4 Mischverkehrsfläche

1.7.5 öffentliche Parkplätze

- 1.8 Fläche für Wasserwirtschaft (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
Hier für die Regelung des Wasserabflusses (Urbach).

Entlang der oberen Böschungskante des Urbaches ist ein Streifen von mind. 4,00 m Breite von jeglicher Bebauung und von Einbauten wie Zäune usw. freizuhalten. Das Geländeniveau darf in diesem Streifen nicht verändert werden.

- 1.9 Mit Gehrecht und Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

GR = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

LR = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gebäude Friedhofstraße 12 bis 18.

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können nicht zulässig.

- 1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- 1.10.1 pfg 1 = An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind mittelgroße Laubbäume (z.B. Vogelkirsche, Feldahorn, Mehlbeere) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.

- 1.10.2 pfg 2 = Entlang des Urbaches ist ein Streifen von 3 m Breite ab Oberkante Böschung mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

- 1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen festgesetzt

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke für Randeinfassungen (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm erforderlich.

- 1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH = ...) sind einzuhalten. Abweichungen von 20 cm sind möglich.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 Gestaltung der Außenwände

Verkleidungen aus Asbestzementplatten, Kunststoff oder Metall sind unzulässig.

2.1.2 Dächer und Dachaufbauten für Hauptgebäude

Dachform : Sattedächer

Dachneigung : 40 - 50 °

Dachdeckung : Dachziegel oder Betondachsteine
in roter bis rotbrauner Farbe.

Dachaufbauten : Die Breite der Dachaufbauten darf
höchstens 2,5 m betragen.

Mit Dachaufbauten sind folgende
Abstände einzuhalten

- vom Ortgang mind. 2,0 m

- von der Traufe und
vom First mind. 0,5 m

- zwischen mehreren
Aufbauten mind. 1,5 m

2.2 Werbeanlagen

(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

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

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder
bewegtem Licht.

2.3 Antennen

(§73 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.
Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe
anzupassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von
0,60 m aufweisen.

2.4 Einfriedigungen und Stützmauern (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Grundstücke dürfen nicht eingezäunt werden, sofern
nicht infolge gewerblicher Nutzung Zaunanlagen erfor-
derlich werden. Als Abgrenzung gegen Straßen und Wege
dürfen Kantensteine von etwa 10 cm Höhe mit dahinter-
stehender Bepflanzung verwendet werden.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

2.5.1 Tiefgarage

Die Oberfläche der Tiefgarage östlich des Urbaches ist mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,4 m zu versehen und auf einer Fläche von mind. 350 qm zu begrünen und mit Laubbüschen zu bepflanzen.

2.5.2 Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen ist so zu gestalten, daß pro 4 Stellplätze 1 Baum gepflanzt wird.
Baumart: mittelgroßkronig, z.B.: Baumhasel oder Hainbuche. Die im Pflanzgebot zu pflanzenden Bäume sind hier nicht anzurechnen.

Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag aus Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter herzustellen.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.6BauGB)

3.1 Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt als technische Fachbehörde zu benachrichtigen (§37 WG).

3.2 Bodenfunde (§20 DSchG)

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.

Geplante großflächige Eingriffe in den Untergrund durch Unterkellerungen und Tiefgaragen sind rechtzeitig mit dem Landesdenkmalamt, Ref. 26 - Archäologie des Mittelalters - abzustimmen.

4. HINWEISE

- 4.1 Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß die Zahl der Stellplätze oder Garagen wie folgt nachgewiesen werden:
Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellpl. je Wohnung,
Wohnungen über 50 m² Wohnfläche 1,5 Stpl. je Wohnung,
Wohnungen über 110 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung.
- 4.2 Die Darstellung künftiger Baukörper ist unverbindlich. Sie dient als Orientierungshilfe und Leitlinie zur Erreichung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.
- 4.3 Außenwandbegrünungen mit Rankpflanzen sind erwünscht.
- 4.4 Durch die Vorlage einer Farbplanung für die zu errichtenden Gebäude ist der Nachweis über deren äußeres Erscheinungsbild zu erbringen.
- 4.5 Sollten während der Bauausführung Altlasten auftreten, muß das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich in Kenntnis gesetzt werden.
- 4.6 Eine Deponierung von unbelastetem Erdaushub ist zu vermeiden, deshalb ist für das Bodenaushubmaterial ein Erdmassenausgleich anzustreben.
Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden. Nicht zulässig sind Auffüllungen mit Abbruchmaterialien bzw. sonstigen Abfällen.
- 4.7 Bei der Errichtung von Gebäuden wird empfohlen bauliche Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der Richtpegelwerte DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der TA - Luft (1. BimSchVwV) gewährleisten.

Mit Erlaß vom 17.03.1992 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. Dr. Haas
beurkundet

Hennig



Mit Erlaß vom 17.03.1992 wurde
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine
Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend gemacht.

gez. Dr. Haas
beurkundet

Hennig



VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB) am 18.06.1991
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 04.07.1991
Frühzeitige Bürgerbeteiligung
(§3 Abs. 1 BauGB) am 10.07.1991
Entwurfsbeschluß und Auslegungsbeschluß am 01.10.1991
Bekanntmachung der Auslegung am 17.10.1991
Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB) vom 25.10.1991
bis 26.11.1991
Satzungsbeschluß (§10 BauGB) am 26.11.1991
Anzeige an das Landratsamt (§11 BauGB) am 07.02.92
Bestätigung durch das Landratsamt (§11 BauGB) 17.03.92
AZ.:..... am

AUSFERTIGUNG:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes
stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates überein.
Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§1-12 BauGB) sind
eingehalten.

Urbach, den 17.03.92



Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens
(§12 BauGB)

am 02.04.92

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungs-
bereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt
insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.