



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

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

### Bebauungsplan Nr. 211

## Gartenstraße II

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Käser, Plüderhausen zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Käser  
Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 29.03./31.05.2011

Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Amtsitz Fellbach

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

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 (1) bzw. § 3 (2) BauGB	am	29.03.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	31.03.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	31.03.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	08.04.2011 bis 09.05.2011
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	31.05.2011

Ausgefertigt: Urbach, den 01.06.2011

A. Blümle,  
1. Stv. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB)

am 09.06.2011

Zur Beurkundung:

Keller

### Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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

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

#### 1. Bebauungsplan Nr. 211 „Gartenstraße II“ 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) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, 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 Einscrib im Plan.

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als max. Gebäudehöhe (GBH) festgesetzt. Sie wird gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, vgl. 1.3) bis zum gedachten Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (NN) festgesetzt, Abweichungen von +/- 0,3 m sind zulässig.

##### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Hauptgebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

Offene Bauweise im Sinne von § 22 (2) BauNVO (o).

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

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

- Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen allgemein mit untergeordneten Bauteilen wie Dachvorsprüngen, Kellerlichtschächten etc. um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Mit Eingangs-, Terrassen- und sonstigen Überdachungen, Balkonen, Terrassen sowie Vorbauten können die Baugrenzen bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss in jedem Fall mindestens 1,80 m betragen.

##### 1.7 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Volumen von 25m³ zulässig.

##### 1.8 Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze, offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie offene Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

- Die Befestigung von PKW-Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

- Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

- Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

- Der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

##### 1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Flächiger Pflanzzwang auf den Baugrundstücken: Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 300 m² ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum und 3 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

##### Hinweise:

- 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.

- 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 das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

- Grundwassererhebungen - 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).

d) Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreises zu beachten. (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de), Service und Verwaltung, Formulare A-Z, Umweltschutz).

e) Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Hinweise auf bisher unbekannte Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Siehe auch Hinweisblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts. Dessen Inhalte sind zu beachten.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Nr. 211 „Gartenstraße II“:

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

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: siehe Planeintrag.

Farbgebung der Dächer: Zulässig sind Materialien in roten bis braunen Farbtönen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind 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)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

##### 2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

##### 2.4 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 nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

- |                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| a) bei bis zu 50 m² Wohnfläche       | 1,0 Stellplatz/Wohnung  |
| b) zwischen 50 und 120 m² Wohnfläche | 1,5 Stellplätze/Wohnung |
| c) bei mehr als 120 m² Wohnfläche    | 2,0 Stellplätze/Wohnung |
- Halbe Stellplätze werden im Ergebnis aufgerundet.