

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

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

### Bebauungsplan Nr. 221 „Im Kleinen Espach - Änderung Hohenackerstraße 6“

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Plüderhausen, den 26.07.2016/18.10.2016

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

|  |     |            |
|--|-----|------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)  | am  | 26.07.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)   | am  | 28.07.2016 |
| Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)  | am  | 26.07.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)   | am  | 28.07.2016 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)  | vom | 05.08.2016 |
|  | bis | 05.09.2016 |
| Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 4a (3) § 3 (2) BauGB)  | am  | 18.10.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)  | am  | 20.10.2016 |
| Erneute Auslegung (§ 3 (2) BauGB)  | vom | 28.10.2016 |
|  | bis | 28.11.2016 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und<br>der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) | am  | 13.12.2016 |

Ausgefertigt: Urbach, den

Hetzinger, Bürgermeister

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

am 15.12.2016

Zur Beurkundung:

Hetzinger, Bürgermeister

# 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 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. Dezember 2015 (GBl. S. 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 „Im kleinen Espach - Änderung Hohenackerstraße 6“

### Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO.

Anlagen nach § 6 (2) Nr. 6 - 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Gebiete) 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) die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

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 bis zu 20 cm sind zulässig.

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

offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser (  ).

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

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

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen. Terrassen im Anschluss an Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **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.

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

Pflanzzwang - Einzelbaum (PZ/E): An der im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stelle ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.

#### **Hinweis:**

- a) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (download unter [www.rems-murr-kreis.de/Service](http://www.rems-murr-kreis.de/Service) und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- b) Die Inhalte des Merkblattes „Bauen im Grundwasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu beachten (download unter [www.rems-murr-kreis.de/Service](http://www.rems-murr-kreis.de/Service) und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- c) 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).
- d) 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.
- e) 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.
- f) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- g) 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).
- h) Entsprechend den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) wird der Planbereich bei HQextrem überschwemmt. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der örtlichen Hochwassersituation bei der Bebauung die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu beachten sind.

Weitere Hinweise zur baulichen Vorsorge in Überschwemmungsgebieten können der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Internet unter <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen> entnommen werden.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Kleinen Espach -  
Änderung Hohenackerstraße 6“

### 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. Photovoltaik-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 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.