

Kreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Urbach  
Gemarkung: Unterurbach



Rems - Murr - Kreis  
Gemeinde: Urbach  
Gemarkung: Ober-Unturbach

## Bebauungsplan Nr. 123

### " Westlich der Mühlstraße "

Lageplan Maßstab 1 : 500

Vorgang: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.  
Bebauungsplan ausgearbeitet nach Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Stand : 25.07.1997

**Nachrichtliche Festsetzungen:**  
In den Baugebieten sind in den Ansichten die Nachbargebäude mit darzustellen. Zur Beurteilung im Genehmigungsverfahren sind den Baugebieten mindestens 2 prüfbare Geländeschnitte eines nach § 5 (3) LBO VVO B-W. Vermessungsgegenstandes Sachverständigen, entlang der Gebäudefronten die rechtswirksam zur Strafe stehenden, beizufügen. Außerdem sind im Bauantrag die Außenanlagen mit darzustellen, insbesondere Geländehöhen und Stützmauern.

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, ber. am 18.01.1998 (BGBl. I Seite 137)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Eingangsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 56)  
Landesbaueordnung (LBO) für Baden - Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205); geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.05.1990 (BGBl. I S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1998 (BGBl. I S. 1498)

VERFAHRENSVERMERKE		
1. Aufstellungsbeschluss	01.12.1997	
2. Ortsübliche Bekanntmachung von 1. am	10.12.1998	
3. Entwurfsfeststellung	11.05.1999	
4. Frühzeitige Beteiligung der TÖB am	17.05.1999	
5. Frühzeitige Bürgerinformation am	18.06.1999	
6. Abwägung des Ergebnisses von 4. + 5.	25.05.1999	
7. Ortsübliche Bekanntmachung von 6. am	27.07.1999	
8. Öffentliche Auslegung vom	18.08.1999	
9. Beteiligung der TÖB am	28.07.1999	
10. Abwägung des Ergebnisses aus 7. + 8.	28.09.1999	
11. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten am	07.10.1999	
12. Anzeige an LRA	13.10.1999	

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

Urbach, den 20. Juli 99  
(Bürgermeister)  
Gefertigt Urbach, den 20. Juli 99  
Ingenieur- u. Vermessungsbüro  
GLAUBER & ROTH  
Neumühlweg 42  
73604 Urbach  
Telefon (07141) 983281  
Telefax (07141) 983282  
(Unterschrift)  
Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtlich genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

## Zeichenerklärung

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Flächenzahl zur Stellplatzzahl	Wohnfläche
Anzahl der Wohnungen	

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90 vom 15.12.1990

WA  
MI

0.4

WH

0

0.6

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

0.4

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)  
Allgemeines Wohngebiet (WA)  
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ)  
hier z.B. 0.4 (§ 9 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung  
z.B. II = (II+D) ==> 2 Vollgeschosse (1 gerechenbares Vollgeschos im DG, sowie 1 ortenbares Vollgeschos im DG)

Höhe der baulichen Anlagen  
Wandhöhe in Meter als Höchstmaß bezogen auf eine Bezugsebene (B)  
(z.B. z.B. = 20 m bezogen auf die Bezugsebene)

Bauweise  
Offene Bauweise  
(§ 22 (2) BauNVO)

Offene Bauweise;  
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 (2) BauNVO)

Offene Bauweise;  
nur Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 (2) BauNVO)

Offene Bauweise;  
nur Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 (2) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise  
(§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise  
(§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise  
(§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise  
(§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise  
(§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise  
(§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise  
(§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise  
(§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise  
(§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise  
(§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise  
(§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise  
(§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise  
(§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise  
(§ 23 (3) BauNVO)

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) u. (2) BauGB; BauNVO)

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig:

- Betriebe des Betriebsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 1.2 Mischgebiet (MI) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1-2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen und nicht stören sind

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Betriebsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 (2) BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 4 - 8 BauNVO:

- sonstige Gewerbebetriebe, ausgenommen Handwerksbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsbetrieben im Sinne des § 4a (3) Abs. 2 BauNVO

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan:

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) u. § 20 (1) BauNVO)

2.2 GRZ - Grundflächenzahl (§ 16 (2) u. § 19 BauNVO)

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

o = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

D = Offene Bauweise (nur Doppelhäuser zulässig) (§ 22 (2) BauNVO)

ED = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

(nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig)

Offene Bauweise (nur Doppelhäuser zulässig) (§ 22 (2) BauNVO)

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

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfrontansicht sind parallel zu den im Bebauungsplan eingetragenen Richtungsfeldern zu erstellen (zwingend). Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäuden und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

#### 5. Unbedeutende Bauteile (§ 23 (3) BauNVO)

Balkone können die Baugrenze als Ausnahme an nur einer Gebäudeseite auf einer Breite von maximal der halben Gebäudelänge bis 1,50 m Tiefe überschreiten. Terrassen und Wintergärten können die Baugrenze als Ausnahme an nur einer Gebäudeseite, bei Doppelhäusern an maximal zwei Gebäudeseiten auf einer Breite von maximal 5 m mit einer Tiefe von maximal 3 m überschreiten.

#### 6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

#### 7. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### 8. Verkehrsfähigen u. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist verbindlich. Es wurden festgesetzt:

- Öffentliche Verkehrsfläche (Straße mit Gehweg)
- Öffentliche Verkehrsfläche (Wohnweg)
- Öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg)
- Öffentliche Parkflächen

#### 9. Grünflächen (§ 9 (1) 15 u. 22 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Die Fläche soll mit standortgerechter Pflanzung angelegt werden.

#### 10. Anschlussbeschränkungen

Ein- und Ausfahrten

#### 11. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB u. § 16 (2) u. § 18 (1) 1 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen richten sich nach der Wandhöhe (WH). Diese wird von der jeweils festgelegten Bezugsebene (B) aus gemessen.

Als Bezugsebene (B) gilt die jeweils im Bebauungsplan als Meereshöhe u. NN eingetragene Höhe. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schwellpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl.

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der max. zulässigen Wandhöhe (WH) von z.B. 5,20 m bezogen auf die Bezugsebene (B).
- Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf die Bezugsebene (B). Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig.

#### 12. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen für Wohnnutzung sind nicht zulässig. Nebenanlagen wie überdachte Stellplätze bis 20 m<sup>2</sup>, Schuppen und Gerüstbauwerke mit maximal 20 m<sup>2</sup> Raumhöhe, die zu den Gebäuden gehörenden Stellplätze sowie energiesparende Einrichtungen, Müllboxen und Sammelcontainer sind ausnahmsweise auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Andere Nebenanlagen wie z.B. Stützmauern, Wäschetrockentürme, nicht überdachte Pergolen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 13. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PlanZV 90)

Die im Lageplan mit pfl festgesetzten Flächen sind mit heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 14. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Innerhalb des WA-Gebietes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Zulässig sind:

- 1. Pro Doppelhaushälfte jeweils max. 1 Wohnung
- 2. Pro Einzelgebäude jeweils max. 2 Wohnungen
- 3. Pro Reihenhaus bei Hausgruppen jeweils max. 1 Wohnung

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

#### 1.1 Gestaltung der Hauptgebäude

Dachform: Hauptgebäude mit Sattel- oder Pultdach, Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und -deckung aufweisen; bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind verdeckte oder überlappende Pultdächer auf maximal der halben Gebäudelänge zulässig, mit einem Versatz von maximal 1,40 m Höhe.

Dachneigung: Hauptgebäude nach Planzeichensystem in WA - Gebiet DN 15°-25°; im MI - Gebiet 35°-45°. Eine Hausgruppe bzw. ein Doppelhaus ist jeweils in der gleichen Dachneigung auszuführen.

Dachdeckung: Für Hauptgebäude mit Satteldach sind Eindeckungsmaterialien in kleinteilbündigen Formen (Ziegel- oder Betondecksteine) in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Bläuen- und Holzschiefer sind ausgeschlossen.

Dachaufbauten: Es gelten die Festsetzungen der Gemeindeordnung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten in der jeweils geltenden Fassung.

Trauf- und Organgverkleidungen dürfen nicht höher als 35 cm ausgeführt werden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

#### 1.1.2 Farbgebung und äußere Gestaltung

Die Außenfassaden sind in erdigen Farben, wie z.B. Putzfarben, Holzverschalungen oder Glas auszuführen. Putzflächen sind in hellen bis erdigen Pastellfarben (Helligkeitswerte für Außenfassaden 80 - 80 und Sockel 20 - 80) zu streichen.

Stark reflektierende Materialien und Farben, außer für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffmischungen sind nicht zulässig.

Eine Verbindung der Giebelseite zwischen First und Traufe in schwarzem oder anthrazitfarbenem Material ist nicht zulässig.

## Höhen im Neuen System

Maßstab 1:500

10 5 0 10 20 30

Gefertigt:  
Urbach, den 20. Juli 99  
Ingenieur- u. Vermessungsbüro  
GLAUBER & ROTH  
Neumühlweg 42  
73604 Urbach  
Telefon (07141) 983281  
Telefax (07141) 983282  
(Unterschrift)  
Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtlich genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.