

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschrift Nr. 139

## "ESPACH III – ÄNDERUNG II"

**Textliche und zeichnerische Festsetzungen**

**Lageplan Maßstab 1:500**

**Rechtsverbindliche Fassung**

Vorgang:


BPläne Nr. 29 „Espach III“, Nr. 33 „Friedhoferweiterung II“, Nr. 91 „Orttobel“

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan entspricht den Beschlüssen des Gemeinderats. Die Vorschriften über die Planaufstellung sind eingehalten.

Urbach, den 15.09.2004

  
Hetzinger  
Bürgermeister



In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes, sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt :

- A **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 (1) u. (2) BauGB + BauNVO )
- A.1 **Art der baulichen Nutzung :** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )
- A.1.1 **Allgemeines Wohngebiet**
- Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO:
- Wohngebäude
- Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit *auch ausnahmsweise nicht zulässig*:
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
  - Schenk- und Speisewirtschaften
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).
- Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit *auch ausnahmsweise nicht zulässig*:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- A.1.2 **Grünfläche (Friedhof)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zulässig sind nur zweckentsprechende bauliche Anlagen
- A.2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO)
- Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:
- A.2.1 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 (2) 3 u. § 20 (1) BauNVO )
- Die in der Nutzungsschablone angegebene Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgelegt.
- A.2.2 **GRZ = Grundflächenzahl** (§ 16 (2) 1 u. § 19 BauNVO )
- A.3. **Bauweise :** (§ 9 (1) 2 BauGB + § 22 BauNVO )
- E = nur Einzelhäuser zulässig
- A.4. **Stellung der baulichen Anlagen :** (§ 9 (1) 2 BauGB )
- Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Bebauungsplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.
- A.5. **Überbaubare Grundstücksflächen :** (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO )
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
- A.6. **Untergeordnete Bauteile :** (§ 23 (5) BauNVO )
- Untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Kellerlichtschächte sind im Rahmen des § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
- Ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können zugelassen werden:
- Regenwasserzisternen
  - Vorbauten, Erker, Terrassen, Balkone bis zu einer Breite von 3 m und einer Tiefe von 1,50 m,
  - überdachte Sitzplätze bis 10 m² und Pergolen bis 20 m² Grundfläche
  - Dachvorsprünge bis zu einer Tiefe von 0,50 m.
- A.7. **Nebenanlagen** (§ 14 (1) BauNVO )
- Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
- Ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können zugelassen werden:
- Nebenanlagen wie Schuppen und Gerätehäuser mit maximal 20 m³ Rauminhalt,
  - die zu den Gebäuden gehörenden Spielplätze sowie
  - energiesparende Einrichtungen, Müllboxen und Sammelcontainer; Standorte für Müllboxen und Sammelcontainer sind optisch ansprechend zu gestalten.
- A.8. **Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB. + § 12 (6) BauNVO )
- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb von Grünflächen nicht zulässig.
- A.9. **Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 (1) 11 BauGB )
- Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist verbindlich. Es wurden festgesetzt:
- Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, Fußweg, Feldweg
- A.10. **Ein- und Ausfahrtsverbot** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- An den entsprechend gekennzeichneten Stellen sind weder Ein- noch Ausfahrten zulässig.

- A.11. **Höhen der baulichen Anlagen :** ( § 9 (2) BauGB ) u. ( § 16 (2) 4 u. § 18 (1) 1 BauNVO )  
 Die Höhen der baulichen Anlagen richten sich nach der maximal zulässigen Traufhöhe (TH). Diese werden von der jeweils festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) aus gemessen.  
 Als EFH gilt die jeweils im Bebauungsplan als Meereshöhe ü. NN eingetragene Höhe.  
 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.  
 Die Höhenlage wird festgesetzt durch:  
 – Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig.  
 – Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) von z.B. 3,50 m
- A.12. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen :** ( § 9 (1) 6 BauGB )  
 Innerhalb des Plangebietes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Zulässig sind:  
 • Pro Einzelgebäude 2 Wohnungen
- A.13. **Private Grünflächen:** ( § 9 (1) 15 BauGB )  
 Auf der privaten Grünfläche ist eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig
- A.14. **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung)** ( § 9 (1) 20 b BauGB )  
 Die im Lageplan mit entsprechend gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind dauernd als naturnahe Hecke zu erhalten. Insbesondere während der Bauzeit sind Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18 920 zu schützen. Notwendige Rückschnitte bzw. Auslichten sind fach- und artgerecht auszuführen.
- A.15. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( Pflanzgebot )** ( § 9 (1) 25a BauGB )  
 Die im Lageplan mit pfg festgesetzten Flächen sind als Grünflächen mit heimischen Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig.  
 • Pflanzgebot: Pflanzung und dauernde Unterhaltung von kleinkronigen Laubbäumen gem. Pflanzenliste 1: Feldahorn, Hainbuche, fruchttragender Dorn, pflaumenbl. Weißdorn, Vogelbeere, Speierling, Mehlbeere, Elsbeere.
- A.16. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese -** ( § 9 (1) 20 BauGB )  
 Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese mit einheimischen Hochstammobstbäumen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Notwendige Rückschnitte bzw. Auslichten sind fach- und artgerecht auszuführen. Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig.
- A.17. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern :** ( § 9 (1) 26 BauGB )  
 Stützmauern entlang öffentlicher Straßen und Wege dürfen eine Maximalhöhe von 0,50 m haben; entlang aller anderen Grenzen darf eine Maximalhöhe von 0,80 m nicht überschritten werden. Darüber hinausgehende erforderliche Geländeabfangungen sind entweder zu böschen oder durch Mauern innerhalb der Grundstücke abzufangen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur entsprechend Nr. B.5.1. der Örtlichen Bauvorschrift zulässig.
- A.18. **Versorgungsflächen** ( § 9 (1) 12 + 14 BauGB )  
 An den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind je nach Planeintrag zulässig der Stromversorgung dienende Anlagen (z.B. Trafostation) nur mit Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 35°.
- B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** ( § 9 (4) BauGB und § 74 LBO )
- B.1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** ( § 74 (1) 1 LBO )
- B.1.1 **Gestaltung der Hauptgebäude**
- B.1.1.1 **Dachgestaltung**
- Dachform:  
 Hauptgebäude mit Satteldach.
- Dachneigung:  
 Hauptgebäude nach Planeinschrieb
- Dachdeckung:  
 Für Hauptgebäude mit Satteldach sind Eindeckungsmaterialien in kleinmaßstäblichen Formaten ( Ziegel- oder Betondachsteine ) in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden. Bitumen- und Holzschindeln sind ausgeschlossen. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind extensiv zu begrünen.  
 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
- Dachaufbauten:  
 Es gelten die Festsetzungen der Gemeindefestsetzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999  
 Trauf- und Ortsgangverkleidungen dürfen nicht höher als 35 cm ausgeführt werden.

### B.1.1.2 **Farbgebung und äußere Gestaltung**

Die Außenfassaden sind in ortstypischen Materialien, wie z.B. Putzflächen, Holzverschalungen oder Glas auszuführen. Putzflächen sind in hellen bis erdgebundenen Farbtönen ( Hellbezugswerte für Außenfassaden 60 - 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 Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Eine Verblendung der Giebelseite zwischen First und Traufe in schwarzem oder anthrazitfarbigem Material ist nicht zulässig.

### B.1.2 **Gestaltung der Nebengebäude und Garagen**

#### B.1.2.1 **Dachgestaltung**

Zulässig sind bei Nebengebäuden nur Satteldach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 25° - 35°, Garagen sind nur mit Flachdächern und extensiver Dachbegrünung zulässig

#### B.1.2.2 **Material und Farbe**

Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind, soweit sie aneinander anschließen, in Gebäudehöhe, Werkstoff, Farbe und Detailausbildung aufeinander abzustimmen.

### B.2. **Zahl der Stellplätze :**

( § 74 (2) 2 LBO )

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| a) bei einer Wohnfläche bis zu 50 m <sup>2</sup> | 1,0 Stellplatz / Wohnung |
| b) zwischen 50 und 120 m <sup>2</sup>            | 1,5 Stellplätze/Wohnung  |
| c) bei mehr als 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 2,0 Stellplätze/Wohnung  |

halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.

### B.3. **Antennen:**

( § 74 (1) 4 LBO )

Auf die Festsetzungen der Ortssatzung der Gemeinde Urbach über die Zulässigkeit von Satellitenempfangs- und Antennenanlagen, in Kraft getreten am 16.12.1993, wird hingewiesen.

### B.4. **Freileitungen**

( § 74 (1) 5 LBO )

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

### B.5. **Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke :**

( § 74 (1) 3 u. § 9 (1) LBO )

#### B.5.1 **Auffüllungen und Abgrabungen**

( § 74 (3) u. § 10 LBO )

Auffüllungen und Abgrabungen der nicht bebauten Flächen dürfen max. bis 0,8 m über / unter bestehendes Gelände vorgenommen werden. Ausnahmen können in begründeten Fällen z.B. zum Zweck der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Der Wiedereinbau von Erdaushub ist für zulässige Auffüllungen auf eigenem Gelände vorzusehen. Das tiefer als die Straße liegende Gelände ist auf das Niveau geplanter Verkehrsfläche anzugleichen. Oberflächenwasser von baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück muss auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.

#### B.5.2 **Einfriedigungen**

( § 74 (1) 3 LBO )

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind entlang der Gänsbergstraße keinerlei tote Einfriedigungen zulässig. Entlang allen anderen Grundstücksgrenzen sind als tote Einfriedigungen nur Knüpfgitterzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m möglich; diese sind zu beranken.

Lebende Einfriedigungen (Hecken) sind im gesamten Geltungsbereich entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz zulässig.

#### B.5.3 **Schrammborde**

Entlang von Straßen und Wegen (sofern keine Gehwege festgesetzt sind) ist zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auf den Privatgrundstücken ein Schrammbord von 0,50 m ab Vorderkante Straßenraumbegrenzung (Randstein oder Rabattenstein) freizuhalten.

#### B.5.4 **Straßenbeleuchtungsmasten**

Straßenbeleuchtungsmasten sind auf den privaten Grundstücksflächen unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum zu dulden.

#### B.5.5 **Stellplätze**

( § 74 (1) 1 LBO )

Oberirdische Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung als Spurplatten oder wasserdurchlässig herzustellen ( z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen ). Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

Private Stellplatzanlagen für mehr als 4 PKW sind durch Pflanzstreifen von mind. 1,5 m Breite mit Baumbepflanzung zu gliedern. Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze ist von der Nachbargrenze ein 0,30 m breiter Pflanzstreifen einzuhalten.

## C HINWEISE UND RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

### C.1. Denkmalschutz

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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist ( § 20 DSchG ).

### C.2. Grundwasser

C.2.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde ( Landratsamt Rems-Murr-Kreis ) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

C.2.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen

C.2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

### C.3. Bodenschutz

C.3.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens

C.3.2 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.

C.3.3 Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N / cm<sup>2</sup>) ausgeführt werden.

C.3.4 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

### C.4. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 75 (3) 2 u. (4) LBO können Verstöße gegen Bebauungsplanfestsetzungen mit einer Geldbuße geahndet werden.

C.5. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1998 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

**BauNVO** **Baunutzungsordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**PlanzV** **Planzeichenverordnung** 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).

**LBO** **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)

**UVPG** **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

**"Espach III - Änderung II"**

1.	Aufstellungsbeschluss	SV 136/2001	GR	25.09.2001
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von 1. am		MBL	04.10.2001
3.	Entwurfsfeststellung	SV 179/2001	GR	11.12.2001
4.	Frühzeitige Beteiligung der TÖB am			13.12.2001
		bis		18.01.2002
5.	Frühzeitige Bürgerinformation am			17.12.2001
6.	Abwägung des Ergebnisses von 4. und 5., Feststellung des geänderten Planentwurfs und Auslegungsbeschluss am	SV 16/2002	GR	05.02.2002
7.	Ortsübliche Bekanntmachung von 6. am		MBL	07.02.2002
8.	Öffentliche Auslegung vom			18.02.2002
		bis		22.03.2002
9.	Beteiligung der TÖB am			08.02.2002
		bis		22.03.2002
10.	Abwägung des Ergebnisses aus 8 und 9	SV 41/2004	GR	20.04.2004
11.	Mitteilung der Abwägungsergebnisse am			26.04.2004
12.	Öffentlich-rechtlicher Vertrag mit LRA wegen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets			30.07.2004
13.	Satzungsbeschluss am	SV 81/2004	GR	14.09.2004
	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten am		MBL	16.09.2004
14.	Anzeige an LRA am			
15.	Übersendung Planausfertigungen an TÖBs am			

**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 15. Sep. 2004  
  
 (Bürgermeister)



Gefertigt: Plüderhausen den 21. SEP. 2004  
  
 (Unterschrift)



**Helmut Käser**  
 Dipl.-Ing. (FH) Vermessung  
 Schneeberg 46  
 73655 Plüderhausen  
 Tel. 07181/99990-0  
 Fax 07181/99990-20