



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räuml. Geltungs-
bereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

BfG Baugrundstück für Gemeinbedarf

Maß der baulichen Nutzung, Dachform
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO)
(§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

0,4 Grundflächenzahl
höchstens hier z.B. 0,4

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

Offene Bauweise-
nur Einzelhäuser zulässig

Gebäudehauptrichtung

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung Gebäudehöhe

Grundflächen-
zahl GRZ Geschossflächen-
zahl GFZ

Baumassen-
zahl BHZ Bauweise

max. Zahl der
Wohnj. Geb. Dachform und
Dachneigung

Flächen für Stellplätze, Garagen,
Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

St Stellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB)
Aufteilung unverbindlich

Gehweg

Öffentliche Verkehrsfläche

Parkplatz

Grünfläche als Bestandteil
von Verkehrsanlagen

Flächen für Anpflanzungen und die
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Pflanzzwang (PZ/E)
gem. Textteil

Pflanzzwang (PZ)
gem. Textteil

Pflanzbindung (PB)
gem. Textteil

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnah-
men zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) 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 baurechtsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan
„Kinderhaus Drosselweg“
Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung Kinderhaus.
Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die der Kinderbetreuung dienen, sowie die im Sinne dieser Zweckbestimmung erforderlichen Nebenanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen. Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe ist die im Lageplan angegebene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (vgl. 1.3).

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante Attika). Technisch bedingte Aufbauten sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Normalhöhennähe nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind bis zu 0,5 m zulässig.

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

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungsfeilen im Plan.

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

offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser (E).

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, nicht jedoch in der Ausgleichsfläche. Überdachte Terrassen sind innerhalb der in der im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Fläche zulässig.

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.

1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

a) Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

b) Nebenanlagen, soweit sie als Gebäude errichtet werden bis zu einer Größe von maximal 80 m², sowie Spielgeräte sind auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

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 darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserdurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.9 c) gepflanzt wird.

c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

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) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

f) Der als Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Bereich ist als Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. (Artenempfehlung Apfel: Jakob-Fischer, Boskop, Brettacher, Kardinal Bea, Engelsberger, Hauxapfel, Linsenhöfer, Schwaikheimer, Rambur, Josef Musch, Teuringer Rambur; Birne: Champagner Bratlinge, Gelbmöster, Schweizer Wasserbirne, Palmischbirne; Walnussbäume, Süßkirschen, Zwetschgeln).

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).

b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 150 m² zu bepflanzen Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).

c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Spitzahorn, Vogelkirsche, Stieleiche, Winterlinde, Gemeine Esche. **Großsträucher/Heister:** Feldahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Haselnuss, Traubenkirsche, Espe, Silberweide, Salweide, diverse Obstsorten als Hochstämme, nach Möglichkeit regionaltypische Sorten. **Sträucher:** Roter Hartnagel, Pfaffenhütchen, Liguster, Rahnweide, Gewöhnliche Heckenkirsche, Hundrose, Schottische Zaunrose, Schwarzer Holunder, Gewöhnliche Schneeball. **Fassadenbegrünung als Selbstklimmer:** Gemeiner Efeu, Kletter-Hortensie, Wilder Wein. **Rankpflanzen:** Pflaumenwinde, Clematis, Jellinger-Jelleber, Immergrünes Geißblatt, Wilder Wein, Kletter-Knöterich, Glyzinie (Blauregen).

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a
BauGB und örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan Nr. 210

Kinderhaus Drosselweg

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 26.10.2010

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 26.10.2010
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am 27.10.2010
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am 26.10.2010
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 27.10.2010
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 27.10.2010
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am 14.12.2010

Ausgefertigt: Urbach, den 23. Dez. 2010

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

am 23.12.2010

Zur Beurkundung:

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

am 23.12.2010

Hinweise:

a) 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).

b) 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).

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

d) 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. 210
„Kinderhaus Drosselweg“:

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

Dachform der Hauptgebäude: begrüntes Flachdach.

2.2 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.3 Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und abzuleiten.