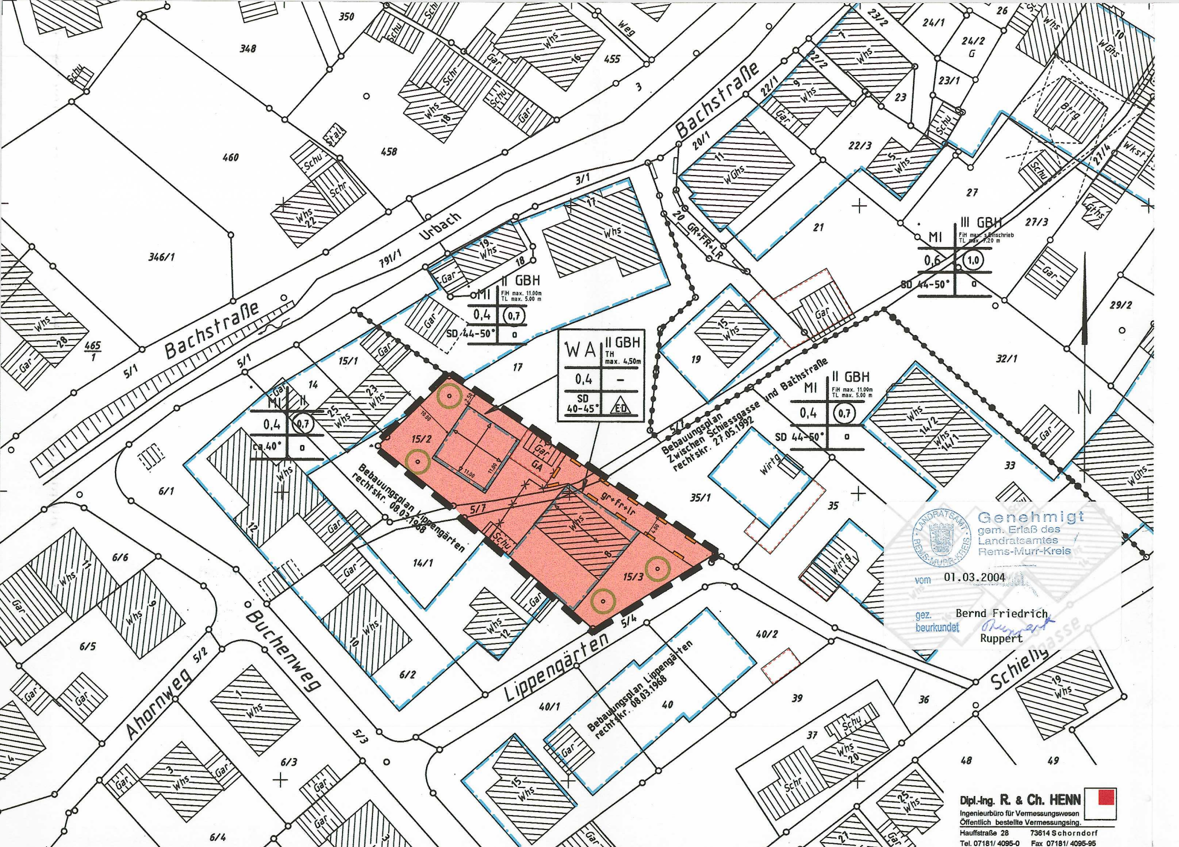

Genehmigt
gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 01.03.2004

gez. Bernd Friedrich
beurkundet Ruppert

Dipl.-Ing. R. & Ch. HENN
Ingenieurbüro für Vermessungswesen
Öffentlich bestellte Vermessungsing.
Hauffstraße 28 73614 Schorndorf
Tel. 07181/ 4095-0 Fax 07181/ 4095-95

Zeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Traufhöhe
Grundflächenzahl	--
Dachneigung	Bauweise

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II	2 Vollgeschosse	(§20 Abs.1 BauNVO)
GBH	Gebäudehöhe	(§18 BauNVO)
TH	Traufhöhe	
0,4	Grundflächenzahl	(§19 BauNVO)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

△ ED	offene Bauweise – nur Einzel- u. Doppelhäuser	(§22 Abs.2 BauNVO)
— · —	Baugrenze	(§23 Abs.1+3 BauNVO)
↔	Stellung der baulichen Anlagen	(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
GA	Fläche für Garagen	(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
gr+fr+lr	Geh- Fahr- und Leitungsrecht	(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
○	Einzelbäume	§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Zeichen

—×—×—	Abgrenzung der Firstrichtungen

Örtliche Bauvorschriften

SD	Satteldach
40-45°	Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

BauGB	= Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
BauNVO	= Baunutzungsordnung in der Fassung der Bekantmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit Gesetz vom 22.04.1993 (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 am 29.10.2003 (GBl. S. 695).
UVPG	= Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und BauNVO)

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

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

1.2.1 II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nach § 20 Abs.1 BauNVO

1.2.2 0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

1.2.3 **Gebäudehöhen** (GBH) § 18 BauNVO)

Die Wandhöhe der Hauptgebäude werden als Höchstmaß auf (TH) 4,50 m, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt.

1.3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

△ ED = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Längsseiten des Gebäudes und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

1.6. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 Abs.6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

gr+fr+lr = zugunsten der 2 Baugrundstücke.

1.8 Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind Bäume der Pflanzenliste in Nr. 3 anzupflanzen, und dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Abweichungen von den Standorten sind bis 3,0 m zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 und 7 LBO)
(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform	Geneigte Dächer Hauptgebäude mit Satteldach; Garagen und überdachte Stellplätze mit Satteldach oder begrüntem Flachdach
2.1.2. Dachneigung:	Hauptgebäude mit einer Neigung von 40 - 45 °
2.1.3. Dachdeckung:	Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis braunen Farbtönen zulässig. Solarkollektoren oder -zellen sind zulässig.
2.1.4. Dachaufbauten:	Es gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999

2.2. Farbgebung und äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Außenwandflächen sind in traditionell orts- und regionaltypischen Materialien wie z. B. Putzflächen, Natursandstein oder Holz auszuführen. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.3. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen sind als Spurplatten herzustellen oder mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter) zu versehen.
HINWEIS: Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

2.4. Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohngebäude in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:
a) bei einer Wohnfläche bis zu 50 m² 1,0 Stellplatz / Wohnung
b) zwischen 50 und 120 m² 1,5 Stellplätze/Wohnung
c) bei mehr als 120 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze/Wohnung
halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.

2.5. Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

3. PFLANZENLISTE

Obstbäume	Apfelsorten: Bittenfelder, Boskop, Brettacher, Kardinal Bea, Hauxapfel, Jakob Fischer, Linsenhofer, Josef Musch, Engelsberger, Schwaikheimer Rambur, Teuringer Rambur Birnensorten: Schweizer Wasserbirne, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Palmischbirme Süßkirschen in Sorten und als Vogelkirschen Zwetschgen
Laubbäume:	Feldahorn, Hainbuche

4. HINWEISE

4.1. Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Fachbereich Technik des Umweltschutzamtes beim Landratsamt sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
Siehe auch Hinweisblatt Nr. 3 des Landratsamtes.

4.2. Eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung ist vorzusehen, sofern die Ergebnisse der hydrologischen Erkundung dies zulassen. Details sind im Rahmen der Baugesuche mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt abzustimmen. Auf das anliegende Hinweisblatt Nr. 9 "Versickerung von Oberflächenwasser" wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

4.3. 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. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann erforderlich werden.

4.4. Werden im Zuge von Baumaßnahmen unbekannte Altlasten aufgefunden, ist das Landratsamt Fachbereich Technik des Umweltschutzamtes, sowie das Gesundheitsamt unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

4.5. 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).

Kreis	Rems-Murr-Kreis
Gemeinde	Urbach
Gemarkung	Unterurbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift Nr. 180
Lippengärten Änderung IV

Lageplan Maßstab 1:500

Vorgang: Bebauungsplan Nr. 72 Lippengärten, rechtskräftig 08.03.1968

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Schorndorf, den 23.09.2003 / 25.11.2003

Henn

Dipl.-Ing. R. & Ch. HENN
Ingenieurbüro für Vermessungswesen
Öffentlich bestellte Vermessungsing.
Hauffstraße 28 73614 Schorndorf
Tel. 07181/ 4095-0 Fax 07181/ 4095-95

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB

GEFASST AM 23.09.2003

ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT AM 25.09.2003

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 25.11.2003

ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT

AM 27.11.2003

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

VOM 08.12.2003 BIS 09.01.2004

SATZUNGSBESCHLUSS

GEMÄSS § 10 BAUGB U. § 74 ABS. 7 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM 20.01.2004

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

Urbach, den 21.01.2004 ....
HETZINGER (BÜRGERMEISTER)

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB 1998

DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT AM 10. März 2005