

Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Urbach  
Gemarkung Oberurbach



# Bebauungsplan Zwischen Haubersbronner Str. und Dammweg

Lageplan                      Maßstab    1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.  
Plüderhausen, den 27. 11. 1991 / 14. 04. 1994



VERMESSUNGSBÜRO GROSS  
GOLDACKERSTRASSE 12  
73655 PLÜDERHAUSEN  
TELEFON 07181 / 83054



## Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124)
- PlanZV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBI. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBI. S. 51), vom 22.02.1988 (GBI. S. 55), vom 08.01.1990 (GBI. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBI. S. 426)

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)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

- Zulässig sind bauliche Anlagen gemäß §4 Abs.2 Nr.1 BauNVO: Wohngebäude.
- Nur ausnahmsweise zulässig (§4 Abs.2 Nr.2 und 3 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO) sind: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, desweiteren Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmen nach §4 Abs.3 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.2 MI - Mischgebiet (§6 BauNVO)

zulässig sind bauliche Anlagen gemäß §6 Abs.2 Ziff.1, 2 u. 4 BauNVO:

- Wohngebäude;
- Geschäfts- und Bürogebäude;
- sonstige Gewerbebetriebe;
- nur ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen gemäß §6 Abs.2 Ziffer 3,5,6 i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO:
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
  - Gartenbaubetriebe;
- nicht zulässig sind bauliche Anlagen gemäß §6 Abs.2 Ziff. 7 und 8 i.V.m. §1 Abs.5 und 9 BauNVO:

- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

#### 1.1.3 Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gerätehütten und Kleintierstallungen sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

- 1.2.1 II bzw. III = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(§16 Abs.2 u. 4 BauNVO)
- 1.2.2 (II) = Zahl der Vollgeschosse zwingend  
(§16 Abs.2 u. 4 BauNVO)
- 1.2.3 z.B. 0,4 bzw. 0,6 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO
- 1.2.4 z.B. (0,8) bzw. (1,2) = Geschosßflächenzahl GFZ nach §20 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschosßflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§21a Abs.4 Nr.3 BauNVO)


#### 1.2.5 Gebäudehöhen (§ 16 Abs.3 mit § 18 Abs. 1 BauNVO )

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Maximalwerte nicht überschreiten. Die jeweils eingetragenen Maße werden gemessen von dem bestehenden Gelände ( Garagen im UG bleiben unberücksichtigt).

Firsthöhe (FH) = 12,50 m bis OK First.

Trauflinie (TL) = 8,50 m bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut.

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

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

1.4 Baugrenze (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)

Balkone und Terrassen sowie untergeordnete Bauteile im Sinne von §6 Abs.4 können bis zu max. 1,50 m in die nicht überbaubare Fläche ragen, sofern verkehrsrechtliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

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

Die im Lageplan eingetragenen Hauptrichtungen der Gebäudeaußenseiten sind einzuhalten.

1.6 Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §12 u. 23 Abs.5 BauNVO)

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

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Doppelhaushälften gelten als ein Gebäude) werden beschränkt gemäß Planeinschrieb:  
2 W = maximal 2 Wohnungen je Gebäude

1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Gliederung der Verkehrsfläche entsprechend der Einzeichnung im Plan ist nicht verbindlich.

1.8.1 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB (V = Verkehrsgrünfläche)

1.8.2 Fußweg

1.8.3 Mischverkehrsfläche

1.8.4 Öffentliche Parkplätze

#### 1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Es bedeuten:

pfg 1 An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind mittelgroße Laubbäume (zum Beispiel: Baum-Hasel, Mehlbeere, Hainbuche, Winterlinde und Spitzahorn in Sorten) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.

pfg 2 Baum- und Strauchpflanzung standortgerechter Laubgehölze in unregelmäßiger Anordnung.

Vorgärten: In jedem Vorgarten im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist ein Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen und ständig zu unterhalten.

#### 1.10 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Der im Bebauungsplan eingezeichnete Einzelbaum ist dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18 920 zu schützen.

#### 1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen festgesetzt

Hinweise:

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungsneigung beträgt 1 : 2. Böschungen niedriger als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Plan zeichnerisch nicht dargestellt.

#### 1.12 Höhenlage der baul. Anlagen

(§9 Abs.2 BauGB und §18 Abs.1 BauNVO)

Soweit im Lageplan Erdgeschoßfußbodenhöhen ( EFH = ... ) eingetragen sind, sind diese einzuhalten. Abweichungen von 20 cm sind möglich.



- 1.13 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. (§9 Abs.5 BauGB)

Innerhalb des im Plan bezeichneten Gebietes sind bei der Errichtung von Wohngebäuden bauliche Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der Richtpegelwerte DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gewährleisten.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

#### 2.1.1 Gestaltung der Hauptgebäude

##### 2.1.1.1 Dachgestaltung

- Dachform : Geneigte Dächer,  
Hauptgebäude als Satteldach.  
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform, -neigung u. -deckung aufweisen.
- Dachneigung : Hauptgebäude je nach Planeinschrieb:  
40 - 50°.
- Dachdeckung : Zur Dachdeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
- Dachgauben : Siehe Gemeinde-Satzung vom 15.03.94 über die Zulässigkeit von Dachaufbauten.
- Trauf- und Ortgangverkleidungen dürfen nicht höher als 35 cm ausgeführt werden.

##### 2.1.1.2 Farbgebung und äußere Gestaltung

Außenwandflächen sind in traditionell orts- und regionaltypischen Materialien wie z.B. Putzflächen, Holzverschalung oder Glas auszuführen. Putzflächen sind in hellen Pastelltönen zu streichen. Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

Eine Verblendung der Giebelseite zwischen First und Traufe in schwarzem oder anthrazitfarbenem Material ist unzulässig.

#### 2.1.2 Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

##### 2.1.2.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel- (SD) und Pultdach (PD)

Dachneigung 20 - 40°

Ausnahmen: Im Einvernehmen mit der Gemeinde können auch begrünte Flachdächer (FD) oder Mischdachformen wie z.B. FD - SD bzw. FD - PD zugelassen werden.

#### 2.1.2.2 Material und Farbe

Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten und farblich zu behandeln.

#### 2.2 Tiefgaragen

Die Oberfläche der Tiefgaragen ist mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,5 m zu versehen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Oberkante der Erdüberdeckung darf an Nachbargrenzen höchstens 1 m über dem natürlichen Gelände liegen.

#### 2.3 Werbeanlagen (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind der vorhandenen städtebaulichen Situation anzupassen und sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

#### 2.4 Antennen (§73 Abs.1 Nr.3 LBO)

Es wird verwiesen auf die Satzung über die Zulässigkeit von Satellitenempfangs- und Antennenanlagen vom 24.08.93.

#### 2.5 Geländeveränderungen (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig bis zu 1,0 m Höhe und an der Grundstücksgrenze bis zu 0,5 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen mit dem Einvernehmen der Gemeinde zugelassen werden.

### 3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.6BauGB)

#### Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz als technische Fachbehörde zu benachrichtigen (§37 WG).

#### Bodenfunde

(§20 DSchG)

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 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird hingewiesen.

### 4. HINWEISE

- 4.1 Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß die Zahl der Stellplätze oder Garagen wie folgt nachgewiesen werden:  
Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellpl. je Wohnung,  
Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellpl. je Wohnung,  
Wohnungen über 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung.
- 4.2 Im Bauantrag sind die Außenanlagen mit darzustellen; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern.
- 4.3 Die Darstellung künftiger Baukörper ist unverbindlich. Sie dient als Orientierungshilfe und Leitlinie zur Erreichung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.
- 4.4 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich. Sie ist jedoch auf die Größe und Lage der Baufelder, sowie die erforderlichen Hausanschlüsse abgestimmt.
- 4.5 Erdaushub  
VwV für Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt v. 13.07.88  
  
Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.
- 4.6 Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- 4.7 Bei dem Gebäude im Mischgebiet am Dammweg im Nord-Osten des Plangebietes wird empfohlen Wohnräume nicht in die Richtung zur Firma Weidler anzuordnen.



VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE:

Aufstellungsbeschuß (§2 Abs.1 BauGB) am 15.10.1991  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 24.10.1991  
Frühzeitige Bürgerbeteiligung  
(§3 Abs. 1 BauGB) am 13.01.1992  
Entwurfsbeschuß und Auslegungsbeschuß am 08.09.1992  
Bekanntmachung der Auslegung am 15.09.1992  
Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB) vom 28.09.1992  
bis 29.10.1992  
Satzungsbeschuß (§10 BauGB) am 10.05.1994  
Anzeige an das Landratsamt (§11 BauGB) am .....  
Bestätigung durch das Landratsamt (§11 BauGB)  
AZ: ..... am .....

AUSFERTIGUNG:

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

26.09.94  
Urbach, den .....



.....  
Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens  
(§12 BauGB) am 29.09.94

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.