



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss (§2 BauGB) vom 14.09.1993
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§2 BauGB) am 23.09.1993
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§3 BauGB) am 14.05.1993, 08.09.1993
4. Auslegungsbeschluss (§3 BauGB) vom 09.11.1993
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr.4 (§3 BauGB) am 18.11.1993
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§10 BauGB + §7 LBO) vom 29.11.1993 - 29.11.1993
7. Satzungsbeschluss (§10 BauGB + §7 LBO) vom 15.03.1994
8. Anzeigeverfahren (§11 BauGB) am 22.08.1994
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§12 BauGB) am 13.10.94
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§12 BauGB) am 13.10.94
11. Entschädigungsansprüche gem. §44 Abs. 4 BauGB erlöschen am 31.12.92

Urbach, den 11.10.94
Ausgefertigt: 11.10.94
Urbach, den 11.10.94
(Unterschrift) (Unterschrift)
Bürgermeister Bürgermeister

Gefertigt: 10. Febr. 1994
Urbach, den 10. Febr. 1994
(Unterschrift)
Ingenieur-u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühlweg 42
73660 Urbach
Tel. 07181/81418 Fax 07181/89958

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

HINWEISE:

1. Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmal-schutzbehörde 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. (§20 DSchG)
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird hingewiesen.
- 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.
- 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 und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.
- 2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Baumaßnahmen zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasser-ableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächen-gewässer ist unzulässig.
- 3 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hin-gewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.
- 3.1 Wiederverwertung von Erdaushub
3.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahme-fällen zulässig.
3.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleichen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
3.1.3 Erdaushub unterschiedlicher Bignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu vertreten.
- 3.1.4 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Ein-bringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministerium für Umwelt, Land Baden-Württemberg
- 3.2 Freiflächen
Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erd-arbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung <4 N/cm 2) ausgeführt werden.
- 3.3 Bodenbelastungen
3.3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbe-dingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
3.3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Boden-material auszuschließen sind.
3.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Land-ratsamt Rems-Murr-Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Bescheid zu benachrichtigen.
3.3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwert-barem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 3.4 Umbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwert-barem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 4 Einfriedigungen und Stützmauern (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Grundstücke dürfen nicht eingezäunt werden, sofern nicht infolge gewerblicher Nutzung Zäunanlagen erforderlich werden. Als Abgrenzung gegen Straßen und Wege dürfen Kantensteine von etwa 10cm Höhe verwendet werden.
Erforderliche Stützmauern im Zuge der Erschließungs-maßnahmen sind zulässig.
- 5 Gestaltung der unbauten Flächen der Baugrundstücke (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
5.1 Tiefgarage
Die Oberfläche der Tiefgarage ist mit einer Erdüber-deckung von mind. 0,4m zu versehen, zu begrünen oder als Stellplatzflächen auszuweisen.
- 6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
9.1 pflg = An den im Lageplan festgesetzten Einzelstand-orten sind mittelgroße standortgerechte Laub-bäume als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.
- 10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschosfußbodenhöhen (EFH =) sind einzuhalten. Abweichungen von 20 cm sind möglich.
- 8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)
1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (73 Abs.1 Nr.1 LBO)
1.1 Gestaltung der Außenwände
Verkleidungen aus Faserzementplatten, Kunststoff oder Metall sind unzulässig.
1.2 Dächer und Dachaufbauten für Hauptgebäude
Dachform : Satteldächer
Dachform : 45°
Dachdeckung : Dachziegel in roter Farbe
Dachaufbauten : Die Breite der Dachaufbauten darf höchstens 3,0m betragen.
Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten:
- vom Organg mind. 2,0m
- von der Traufe und mind. 0,5m
zwischen mehreren mind. 1,5m
Aufbauten
Desweiteren wird auf die Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten vom 30. Jan. 1992 hingewiesen.
- 2 Werbeanlagen (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Trauflinie ange-bracht werden.
Die Farbgebung der Werbeanlagen hat sich an die Umgebung harmonisch anzufügen. Hierbei sind fluoreszierende oder grelle Farben nicht zulässig. Vielmehr sind gedeckte Farb-töne zu verwenden.
Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Leuchtschrift.
- 3 Antennen (§73 Abs.1 Nr.3 LBO)
Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig. Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe an-passen und dürfen höchstens einen Durchmesser von 0,90m aufweisen.
Desweiteren wird auf den Satzungsbeschluss vom 24.8.1993 betreffend der Zulässigkeit von Satellitenempfangs- und Antennenanlagen hingewiesen.
- 4 Einfriedigungen und Stützmauern (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Grundstücke dürfen nicht eingezäunt werden, sofern nicht infolge gewerblicher Nutzung Zäunanlagen erforderlich werden. Als Abgrenzung gegen Straßen und Wege dürfen Kantensteine von etwa 10cm Höhe verwendet werden.
Erforderliche Stützmauern im Zuge der Erschließungs-maßnahmen sind zulässig.
- 5 Gestaltung der unbauten Flächen der Baugrundstücke (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
5.1 Tiefgarage
Die Oberfläche der Tiefgarage ist mit einer Erdüber-deckung von mind. 0,4m zu versehen, zu begrünen oder als Stellplatzflächen auszuweisen.
- 5 Stellung der Baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs-pfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.
- 6 Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §12 Abs.2 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sowie die Einfahrten zu Tief-garagen sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Bau-flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücks-fläche zulässig.
- 7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.
7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
7.2 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von §127 Abs.2 Nr.4 BauGB (V = Verkehrsgrünfläche)
7.3 Fußweg (Gehweg)
7.4 Öffentliche Parkplätze
8 Mit Gehrecht und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
GR = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
LR = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1 WB - Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)
Zulässig sind bauliche Anlagen gemäß §4a Abs.2 Nr.1,2,3,4 und 5 BauNVO: Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherber-gungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen.
1.2 Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:
2.1 f bzw. III = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
2.2 0,6 = Grundflächenzahl (GRZ)
nach §19 BauNVO je nach Planeinschrieb
3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)
o = Offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
4 Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
Balkone und Terrassen können bis zu max. 1,50m in die nicht überbaubare Fläche ragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen der Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.M. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II, S. 885), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466))

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vor-schriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WobauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I, S. 926) Artikel 2 = Maßnahmen-gesetze zu Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) geän-dert durch Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) bekanntgemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I, S. 623)

BauNVO = Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekannt-machung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 123) geändert durch Einigungsvertrag vom 31. Aug. 1990 i.V.M. Gesetz vom 23. Sept. 1990 (BGBl. I, S. 885, 1124) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investi-tionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466))

PlanZV = Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)

LBO = Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

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

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Oberurbach

Bebauungsplan Beckengasse - Kirchplatz

Lageplan Maßstab 1 : 250

Vorgang: Bebauungsplan Kirchplatz gen. 30.11.1965
Bebauungsplan Beim Rathaus gen. 03.02.1976
Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz vom 20.05.1987

Bebauungsplan ausgearbeitet nach Auszug aus dem Liegenschafts-kataster Stand : 08.09.1993

Ing.-u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühlweg 42
73660 Urbach
Telefon 07181/81418
Telefax 07181/89958

ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung, sonstige Festsetzungen

Baugebiet	Gebäudehöhe
WB	—
Grundflächenzahl (GRZ)	—
weitere Festsetzungen	—

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WB Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

I	1 Vollgeschoss als Höchstgrenze	(§17 Abs.4 BauNVO)
III	3 Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§17 Abs.4 BauNVO)
0,6	GRZ - Grundflächenzahl	(§19 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

o	Offene Bauweise	(§22 Abs.2 BauNVO)
—	Baulinie	(§23 Abs.2 BauNVO)
—	Baugrenze	(§23 Abs.3 BauNVO)

Festsetzungen gemäß BauGB

—	Stellung der baulichen Anlagen	(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
EFH 2720	Firstrichtung - Erdgeschosfußbodenhöhe	(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
TG, ST	Fläche für Garagen, Tiefgarage, Stellpl.	(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
—	Einfahrtbereich für Tiefgarage	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
—	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
—	Fahrbahn	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
—	Gehweg	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
—	Öffentlicher Parkfläche	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
—	Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
—	Gehrecht bzw. Leitungsrecht	(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
—	Pflanzgebot - Einzelbaum	(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Sonstige Zeichen

—	Grenze unterschiedlicher Nutzung	(§16 Abs.5 BauNVO)
—	Fläche für Gemeinbedarf (Kirche)	(§5 Abs.2, §9 Abs.1 Nr.5+6 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

SD, FD	Satteldach, Flachdach	45°	Dachneigung
24.01.1994			