167

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach

# Bebauungsplan
# Südlich des Seebrunnenwegs

Lageplan Maßstab 1:500

Gefertigt:
Plüderhausen , den 26. 11. 1999 / 11.04.2000

i. A.

VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDACKERSTRASSE 12
73655 PLÜDERHAUSEN
TEL 07181/99830-0 FAX -55

Dipl.-Ing. (FH)
GÜNTER GROSS
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W
Goldackerstraße 12
73655 PLÜDERHAUSEN
Tel. 07181/99830-0, Fax 99830-55
Beratender Ingenieur
· Vermessung · BDB

Vorgang :
Bebauungsplan Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie Änderung III

## Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1998 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
BauNVO = Baunutzungsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
PflanzV = 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 15.12.97 (Gbl. S. 521).

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)

1.1.2 MI - Mischgebiet (§6 BauNVO)
Allgemein zulässig sind bauliche Anlagen bzw. Nutzungsarten gemäß §6 Abs. 2 Ziff.1 bis 5 BauNVO: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe; anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind bauliche Anlagen bzw. Nutzungsarten gemäß § 6 Abs.2 Ziff. 6, 7 und 8 i.V.m. §1 Abs.5 und 9 BauNVO: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.3 GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach §8 Abs.2 Nr.1, 3 und 4 BauNVO nicht zulässig. Zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude nach §6 Abs.2 Nr.2 bis 5 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmen nach §8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig. (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter).

Ausnahmen nach §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.4 Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)
Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahme: Kleingewächshäuser und Gerätehütten bis 20 m³ Rauminhalt oder überdachte Sitzplätze bis 20 m² Grundfläche sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

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

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GRZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche eingeschränkte sein können

Ausnahmsweise kann die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ = 0,8 überschritten werden, durch Stellplätze und Zufahrten die aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind.

1.2.3 Gebäudehöhen (§ 16 Abs.3 mit §18 Abs.1 BauNVO)
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) darf 7 m je nach Planeinschrieb nicht überschreiten, gemessen von der jeweiligen Straßenachse in Gebäudemitte.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)
a = abweichende Bauweise
offene Bauweise im Sinne von §22 Abs.2 BauNVO,
jedoch Gebäudelänge höchstens 28 m.

1.4 Gebäudebreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB)
Die Breite der Doppelhaushälften bzw. der Reihenhauseinheiten muss mindestens 6 m betragen

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von §5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sowie Eingangsvorbauten bis 10 m² Grundfläche können die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten.
Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 2,00 m.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

1.7 Garagen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB u. §12 u. 23 Abs.5 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,60 m über Gehwegoberkante freizuhalten. Dieses Maß gilt für jegliche sichthindernde Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedung.

1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros W & W Bauphysik, Schwaikheim vom 06.04.1999 mit Ergänzung vom 21.04.1999, wird hingewiesen

Innerhalb des Mischgebietes (MI) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind bei der Errichtung von Wohngebäuden technische und bauliche Vorkehrungen zu treffen, die sicherstellen, dass bei Aufenthaltsräumen ein Innenschallpegel von tags 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) eingehalten wird.

Bei den geplanten Gebäuden an den besonders gekennzeichneten Baugrenzen oder dahin orientierten Fassaden sollten die Schlafräume (auch Kinderzimmer) abgewandt von der jeweiligen Fassade orientiert werden ist dies planerisch nicht umsetzbar, müssen Außenwände und Fenster einschließlich Zwangsbelüftung so gestaltet werden, dass ein Innenschallpegel von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) eingehalten wird.

Die genauen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Planung einzelner Bauvorhaben nachzuweisen.

1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit einem Baum zu bepflanzen.

Es bedeuten:

pfg 1 Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind einheimische standortgerechter Laubbäume, auch Obstbäume (Hochstämme), anzupflanzen. Die Standorte sind im Umkreis von 5 m veränderbar.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs.4 BauGB und §74 Abs.6 LBO)

2.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Dächer sind soweit im Plan SD eingetragen ist, als geneigte Dächer auszuführen.
Satteldach 35° bis 42°.

Dachflächen sind - soweit sie nicht extensiv begrünt sind - in rotbraunen Farbtönen auszuführen.

Kollektoranlagen zur thermischen oder Anlagen zur photovoltaischen Solarenergienutzung sind zulässig.

Dachaufbauten gemäß gemeindlicher Dachaufbautensatzung.
Deren Festsetzungen für Wohngebiete sind im Geltungsbereich dieses Plans gültig.

2.2 Dachgestaltung bei Garagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Garagen sind mit geneigten Dächern zu versehen.
Mindestneigung 20°.
Ausnahme: Garagen sind mit Flachdächern zulässig sofern die Dachfläche extensiv begrünt wird.

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

Fassadenverkleidungen mit poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Kunststoffen oder Faserzementplatten, sowie der Verwendung greller oder glänzender Anstriche und Materialien ist nicht zulässig. Der Nachweis hat durch einen Farbgestaltungsplan zu erfolgen, der dem Bauantrag beizufügen ist.

2.4 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 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.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
Stellplätze und Zufahrten (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die Anlage von Stellplätzen ist in Gruppen so zu gestalten, dass nach 5 Stellplätzen 1 Baum gepflanzt wird.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige private Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auf wasserdurchlässiger Tragschicht) zulässig.

Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten.

2.6 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind bis max. 80 cm Höhe (in Sichtfeldern 60 cm) zugelassen.

2.7 Antennen § 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Gestaltungsanforderungen gemäß § 5 Abs. 4 der Gemeindesatzung "Über die Zulässigkeit von Satellitenempfangs- und Antennenanlagen" vom 16.11.93.

## 3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Auf die Bußgeldvorschrift des § 75 Abs. 4 LBO wird hingewiesen.

## 4. STELLPLATZSATZUNG (§74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Notwendige Stellplätze:
Abweichend von § 37 Abs.1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

| | |
|---|---|
| a. bei einer Wohnfläche bis zu 50 m² | 1 Stellplatz/Wohnung |
| b. zwischen 50 und 120 m² | 1,5 Stellplätze/Wohnung |
| c. bei Wohnungen über 120 m² | 2 Stellplätze/Wohnung |

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

*Fortsetzung siehe rechts*

*Fortsetzung textliche Festsetzungen*

## 5. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.6BauG8)

5.1 Erschließen von Grundwasser (§ 37 WG)
Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

5.2 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.

## 6. HINWEISE

6.1 Bodenschutz
Die geplanten baulichen Anlagen sind möglichst so zu gestalten, dass überschüssiger Erdaushub innerhalb des Bebauungsgebietes untergebracht werden kann.
Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Mutterboden (humoser Oberboden) und Unterboden getrennt ausgebaut und entsprechend ihrer Wertigkeit wiederverwendet werden. Um Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit zu vermeiden, ist bei den Bodenarbeiten auf einen günstigen Bodenzustand (Konsistenz) zu achten. DIN 18 915 ist zu berücksichtigen.
Bei der Erschließung des Gebietes sollten geplante Grünflächen möglichst nicht befahren und nur soweit als notwendig als Aushubzwischenlager genutzt werden.

Auf das Beiblatt zum Schutz des Bodens als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

6.2 Sollten während der Bauausführung Altlasten auftreten, muss das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich in Kenntnis gesetzt werden.
Sollten im Plangebiet verunreinigte Böden angetroffen werden, ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept aufzustellen und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu hören.

6.3 Dach- und Fassadenbegrünungen sind erwünscht.

# VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB

GEFASST AM 30.11.1999

ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 09.12.1999, ber. 16.12.1999

**BÜRGERBETEILIGUNG**
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

LAUT BESCHLUSS VOM 30.11.1999

DURCHGEFÜHRT AM 20.12.1999

**ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

GEFASST AM 25.01.2000

ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT

AM 03.02.2000

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

VOM 14:02.2000 BIS 17.03.2000

**SATZUNGSBESCHLUSS**

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

AM 20.04.2000

**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.

73660 Urbach den 18. 04. 00 (BÜRGERMEISTER)

GEMEINDE URBACH 4 * REMS-MURR-KREIS *

**IN KRAFT GETRETEN** GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB 1998

DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR.: ..... AM 20. 04. 00