

# Gemeinde Urbach Gemarkung Oberurbach

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 230 "Seehalde - Änderung Untere Seehalde 35" der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

### Satzung der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Gefertigt:  
Urbach, 30.11.2017

  
Jörg Hetzinger  
Gemeinde Urbach



Planverfasser:  
Dipl.Ing. Jürgen Schlotz  
Polarstraße 28  
73660 Urbach  
Tel. 07181 / 64362  
j.schlotz@web.de 

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB	am 17.10.2017
Bekanntmachung - § 2 (1) BauGB	am 19.10.2017
Auslegungsbeschluss - § 3 (2) BauGB	am 17.10.2017
Bekanntmachung - § 3 (2) BauGB	am 19.10.2017
Öffentliche Planauslage Beteiligung der Öffentlichkeit - § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - § 4 (2) BauGB	vom 27.10. - 27.11.2017
Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB	am 12.12.2017
In Kraft getreten - § 10 (3) BauGB	am 14.12.2017

Ausfertigungsvermerk:  
Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher  
Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.  
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Ausgefertigt:  
Urbach, den 12.12.2017

  
Jörg Hetzinger  
Bürgermeister



## Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB vom 30.11.2017

### 1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- 1.1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 (3) des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2080)
  - 1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
  - 1.3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
  - 1.4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
2. Der genaue räumliche **Geltungsbereich** ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft. Hiervon ausgenommen sind:
- Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten vom 12.05.1999
  - Satzung über die Festlegung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße *rechtsverbindlich seit 24.06.1999*.

### 3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

WA – allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:

- Anlagen die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplan und somit nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

#### 3.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO

Grundflächenzahl § 13 (2) 1 BauNVO = 0,4

Die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH)) ist in Meter über Normalnull festgesetzt. FH (als Höchstmaß): 283,00 m bzw. TH: 280,17 m.

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone.

#### 3.3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

o offene Bauweise § 22 (1) BauNVO

#### 3.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO

entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil

## 1. Örtliche Bauvorschriften - Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

- 1.1. Dachform: Hauptgebäude als Satteldächer;  
Garagen und überdachte Stellplätze sind mit nur begrünten Flachdächern zulässig.
- 1.2. Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis braunen und grauen Farbtönen zulässig.  
Solarkollektoren oder -zellen sind zulässig.
- 1.3. Dachaufbauten: Es gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999.

### 1.4. Ausgestaltung der unbebauten Flächen: (§ 74 (1) 3 LBO):

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es wird empfohlen, heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen.

## HINWEISE

- Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Siehe auch Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes.
- 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.
- 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.
- 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).
- Das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts-Rems-Murr-Kreis ist zu beachten.