

Rems - Murr - Kreis  
Gemeinde Urbach  
Gemarkung Unterurbach



# Bebauungsplan ZWISCHEN SCHIESSGASSE UND BACHSTRASSE

Lageplan            Maßstab 1:500

Textliche Festsetzungen:

Grundlage der Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986  
zuletzt geändert mit Gesetz vom 23.09.1990
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
- PlanZV = Planzeichenverordnung 1981 vom 30.07.1981
- LBO = Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983 mit  
Änderungen vom 01.04.85, 22.02.88 und vom 17.12.1990

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)

MI - Mischgebiet (§6 BauNVO)

Zulässig sind bauliche Anlagen gemäß §6 Abs.2 Nr.1-4 BauNVO : Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe.

- Nur ausnahmsweise zulässig (§6 Abs.2 Nr.5-8 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO) sind:

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)

sind zulässig, ausgenommen Gebäude mit mehr als 20 m<sup>3</sup> Rauminhalt.

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

1.2.2 0,4 bzw. 0,6 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO

1.2.3 (0,7) bzw. (1,0) = Geschoßflächenzahl GFZ nach §20 BauNVO

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

Die angegebenen Werte für GRZ und GFZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Fläche eingeschränkt sein können.

1.2.4 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).

Als Firsthöhe (FiH) gilt das jeweils eingetragene Maß bis OK First.

Als Trauflinie (TL) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet.

Je nach Planeinschrieb:

Firsthöhe (FiH)	11,00m, bzw. 12,50m bzw. 13,50m
Trauflinie (TL)	5,00m bzw. 7,20m

- 1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)  
Soweit festgesetzt, siehe Planeinschrieb  
o = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile im Sinne von §6 Abs. 4 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5m Breite wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten wenn sie nicht mehr als 1,5m vor die Außenwand vortreten) dürfen die Baugrenze überschreiten. Außerdem dürfen Eingangsvorbauten bis 5 m Länge die Baugrenze max. 1,5 m überschreiten.

Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß bei allen Überschreitungen der Baugrenze mind. 2,00 m betragen.

Wintergärten: Auf der straßenabgewandten Seite von Wohnhäusern sind Überschreitungen der Baugrenze um max. 3 m für Wintergärten zulässig.

Pergolen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen

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

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen 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 u. §12 Abs.6 BauNVO)

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke ausnahmsweise zulässig, wenn der Zweck der Freiflächen, insbesondere ihre gärtnerische Gestaltung sowie die Wohnruhe und die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigt werden und die Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

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

1.7.1 Fußweg

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

GR + FR + LR = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke  
Bachstr. 5 bzw. Bachstr. 15.

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

An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind mittelgroße Laubbäume (z.B. Vogelkirsche, Feldahorn, Mehlbeere) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind um bis zu 5m veränderbar.

1.10 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

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

1.11 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. (§9 Abs.5 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der Richtpegelwerte DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der TA - Luft (1. BimSchVwV) gewährleisten.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

#### 2.1.2 Dächer und Dachaufbauten für Hauptgebäude

Dachform : Satteldach beim Hauptdach  
Dachneigung : 44 - 50 °  
Dachdeckung : Dachziegel oder Betondachsteine  
in roten bis rotbraunen Farbtönen  
Dachaufbauten : siehe Ortsbausatzung über die  
Zulassung von Dachaufbauten.

### 2.2 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.

### 2.3 Antennen

(§73 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig. Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von 0,60 m aufweisen.

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

3.1 Erschließen von Grundwasser

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

3.2 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.

4. HINWEISE

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.

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB) am 09.07.1991  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 18.07.1991  
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB) am 29.07.1991  
Entwurfsbeschluß und Auslegungsbeschluß am 01.10.1991  
Bekanntmachung der Auslegung am 17.10.1991  
Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB) vom 25.10.1991  
bis 26.11.1991  
Satzungsbeschluß (§10 BauGB) am 26.11.1991  
Anzeige an das Landratsamt (§11 BauGB) am 10.02.92  
Bestätigung durch das Landratsamt (§11 BauGB) am 12.05.92  
AZ.: 4012-he/br

AUSFERTIGUNG:

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

Urbach, den 20.05.92.



.....  
Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§12 BauGB) am 27.05.92

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.