



Planzeichenerklärung			
Anordnung in der Nutzungsschablone		Zahl der zulässigen Vollgeschosse	
Baugebiet		Grundfläche	Gebäudehöhe
Bauweise		Dachform/Dachneigung	
Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)			
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	
Maß der baulichen Nutzung			
II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 16 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	(§ 19 Abs.2 BauNVO)	
GBH	Gebäudehöhe	(§ 18 Abs.1 BauNVO)	
Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO			
offene Bauweise - nur Einzelhaus	(§ 22 Abs.2 BauNVO)		
Stellung der baulichen Anlagen	(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)		
Fläche für Garage	(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)		
überbaubare Grundstücksfläche	(§ 23 Abs.1+3 BauNVO)		
Baugrenze			
nicht überbaubare Grundstücksfläche			
Erdgeschossrohfußbodenhöhe	(§ 9 Abs.7 BauGB)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs			
Örtliche Bauvorschriften			
SD	Satteldach		
35-40°	Dachneigung		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585 und 2617)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. S. 615)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:	
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
(§ 9 BauGB und BauNVO)	
1.1	Art der baulichen Nutzung
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.	
Es sind folgende Nutzungen:	
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,	
• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,	
• Anlagen für Verwaltungen,	
• Gartenbaubetriebe,	
• Tankstellen.	
1.2	Maß der baulichen Nutzung
( § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO)	
Die Gebäudehöhe (GBH) des Hauptbaus wird als Höchstmaß, gemessen von dem Erdgeschossrohfußboden (EFH) festgesetzt.	
Firsthöhe = 9,20 m	
Traufhöhe = 4,75 m bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.	
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)	
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzenüberschreitungen durch Dachvorsprünge sind bis zu einer Tiefe von 50 cm, durch Kellerlichtschächte und Regenwasserzisternen allgemein zulässig. Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser Vorbauten), Balkone und überdachte Terrassen mit einer maximalen Breite von 5,00 m die Baugrenze bis zu 1,00 m überschreiten.	
1.4	Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Abs. 2 BauGB)	
Die Gebäudehauptseite ist parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeil zu erstellen.	
Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen werden.	
1.5	Garagen und überdachte Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauNVO)	
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der ausgewiesenen Baufäche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
1.6	Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 Abs.2 BauGB)	
Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist einzuhalten. Abweichungen von +/- 25 cm sind zulässig.	
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 und 7 LBO)	
2.1	Dachgestaltung
(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)	
2.1.1	Dachform:
Hauptgebäude als Satteldächer;	
Garagen und überdachte Stellplätze sind mit nur begrüntem Flachdächern zulässig.	
2.1.2	Dachdeckung:
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis braunen und grauen Farbtönen zulässig.	
Solarkollektoren oder -zellen sind zulässig.	

2.1.3	Dachaufbauten:	Es gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999.
2.2	Farbgebung und äußere Gestaltung	(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Außenwandflächen sind in traditionell orts- und regional-typischen Materialien wie z. B. Putzflächen, Natursandstein oder Holz auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.		
2.3	Zahl der Stellplätze für Wohnungen	(§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)
Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohngebäude in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:		
a) bei bis zu 50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz/Wohnung		
b) zw. 50 und 120 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung		
c) bei mehr als 120 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze/Wohnung		
Halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.		
Stellplatzzahlen für andere Nutzungen ergeben sich aus der VwV Stellplätze		
2.4	Freileitungen	(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.		
2.5	Einfriedigungen	(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur als Hecken mit einer Höhe bis max. 50 cm zulässig. Einfriedigungen entlang den Nachbargrenzen dürfen maximal 80 cm hoch sein.		
3. HINWEISE		
3.1	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.	
3.2	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.	
3.3	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.	
3.4	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).	

Rems - Murr - Kreis

Gemeinde Urbach

Gemarkung Oberurbach

Bebauungsplan Nr. 201

Änderung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Seehalde - Änderung Untere Seehalde 33

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Vorgänge:

Bebauungsplan Nr. 53 Innerer See rechtskräftig 05.01.1962

Bebauungsplan Nr. 85 Neuaufstellung Seehalde sowie

Änderung Kahlharz I, II und Untere Seehalde rechtskräftig 18.02.1988

Gefertigt:

Schorndorf, den 23.11.2010 / 01.02.2011

Vermessungsbüro

HENN+KESSLER

Info@henn-kessler.de

Hauffstraße 28 Tel. 0 71 81 / 40 95-0

73614 Schorndorf Fax 0 71 81 / 40 95-95

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst

(§ 2 Abs.1 BauGB)

am 23.11.2010

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

(§ 2 Abs.1 BauGB)

am 25.11.2010

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung

(§ 3 Abs. 2 BauGB)

am 25.11.2010

Öffentlich ausgelegt samt Begründung

(§ 3 Abs.2 BauGB)

vom 03.12.2010

bis 03.01.2011

Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen

(§ 10 Abs.1 BauGB)

am 01.02.2011

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung

(§ 10 Abs.3 BauGB)

am 03.02.2011

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Urbach, den 2. Feb. 2011.

Hetzinger (Bürgermeister)

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