

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Oberurbach

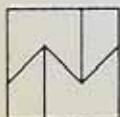


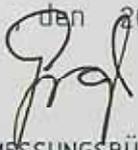
Bebauungsplan KLEINER ESPACH Änderung Pestalozziweg

Lageplan Maßstab 1 : 500

Vorgang : Bebauungsplan Kleiner Espach gen. 02. 06. 1960
Bebauungsplan Rechbergstr.-Gartenstr. rechtskr. 02. 04. 1992

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.
Plüderhausen den 20.04.1995 / 08.01.1996




VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDACKERSTRASSE 12
73655 PLÜDERHAUSEN
TEL. 07181/83054 FAX. 83055



Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122) und geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- BauGB-MaßnahmenG = Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I 622)
- BauNVO = Baunutzungsverordnung 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 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1124) und durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
- LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GB1. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GB1. S. 51), vom 22.02.1988 (GB1. S. 55), vom 08.01.1990 (GB1. S. 1), vom 17.12.1990 (GB1. S. 426) und Verordnung vom 23.07.93 (GB1. S. 533).

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)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zulässig sind nur die Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO
Ausnahmen nach §4 Abs.3 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht
Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur auf den überbau-
baren Flächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

1.2.1 I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.2 0,3 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO

1.2.3 (0,6) = Geschoßflächenzahl GFZ nach §20 BauNVO
je nach Planeinschrieb.

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

1.2.4 Gebäudehöhen (§ 16 Abs.3 mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Maximalwerte nicht
überschreiten.

Als Trauflinie (TL) wird die Schnittlinie zwischen
Außenwand und Dachhaut bezeichnet. TL maximal 3,80 m über EFH.

EFH = Festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)



= offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

- 1.4 Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
Balkone und Terrassen können bis zu max. 1,50 m in die nicht überbaubare Fläche ragen.
- 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 Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB
u.§12 u.23 Abs.5 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür 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 m² nicht übersteigt.
- 1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 1.7.1 Mischverkehrsfläche mit Ausnahme von LKW-Verkehr
- 1.7.2 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB (V = Verkehrsgrünfläche)
- 1.7.3 Fußweg
- 1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.8.1 pfg 1 = An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind mittelgroße Laubbäume (z.B. Vogelkirsche, Feldahorn, Mehlbeere) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.

- 1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen festgesetzt.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke für Randeinfassungen (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm erforderlich.

- 1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH = ...) sind einzuhalten. Abweichungen von 20 cm sind möglich.

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)

- 2.1.1 Gestaltung der Außenwände

Verkleidungen aus Zementplatten, Kunststoff oder Metall sind unzulässig.

- 2.1.2 Dächer und Dachaufbauten für Hauptgebäude

Dachform : Satteldächer
Dachneigung : 40 - 50 °
Dachdeckung: : Dachziegel oder Betondachsteine in roter bis rotbrauner Farbe.
Kollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde bis max. 30 % der Dachfläche zulässig.
Dachaufbauten : Sind nur zulässig gemäß der Ortsbausatzung vom 10.11.94.

2.2 Antennen (§73 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig. Gestaltungsanforderungen gemäß § 5 Abs. 4 der Gemeindefestsetzung "Über die Zulässigkeit von Satellitenempfangs- und Antennenanlagen" vom 16.11.93.

2.3 Einfriedigungen und Stützmauern (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Grundstücke dürfen nicht eingezäunt werden, sofern nicht infolge gewerblicher Nutzung Zaunanlagen erforderlich werden. Ausgenommen hiervon sind eingewachsene Knüpfgitterzäune bis zu 1 m Höhe.

Als Abgrenzung gegen Straßen und Wege dürfen Kantensteine von etwa 10 cm Höhe mit dahinterstehender Bepflanzung verwendet werden.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

2.4.1 Stellplätze

Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag aus Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter herzustellen.

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.

Geplante großflächige Eingriffe in den Untergrund durch Unterkellerungen und Tiefgaragen sind rechtzeitig mit dem Landesdenkmalamt, Ref. 26 - Archäologie des Mittelalters - abzustimmen.

4. HINWEISE

- 4.1 Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß die Zahl der Stellplätze oder Garagen wie folgt nachgewiesen werden:
Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellpl. je Wohnung,
Wohnungen über 50 m² Wohnfläche 1,5 Stpl. je Wohnung,
Wohnungen über 110 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung.
- 4.2 Die Darstellung künftiger Baukörper ist unverbindlich. Sie dient als Orientierungshilfe und Leitlinie zur Erreichung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.
- 4.3 Außenwandbegrünungen mit Rankpflanzen sind erwünscht.
- 4.4 Durch die Vorlage einer Farbplanung für die zu errichtenden Gebäude ist der Nachweis über deren äußeres Erscheinungsbild zu erbringen.
- 4.5 Sollten während der Bauausführung Altlasten auftreten, muß das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich in Kenntnis gesetzt werden.
- 4.6 Eine Deponierung von unbelastetem Erdaushub ist zu vermeiden, deshalb ist für das Bodenaushubmaterial ein Erdmassenausgleich anzustreben.
Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden. Nicht zulässig sind Auffüllungen mit Abbruchmaterialien bzw. sonstigen Abfällen.
- 4.7 Leitungen für Kabelanschluß oder Gasversorgung sind in der öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegen.
Im Zusammenhang mit der bereits verlegten Gasleitung wird die TWS von Schadenersatzansprüchen der Gemeinde für die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume im Verkehrsgrün freigestellt.

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB

GEFASST AM 23. 05. 95
UND IM AMTS- UND MITTEILUNGSBLATT NR. 21
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 01. 06. 95

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

LAUT BESCHLUSS VOM 23. 05. 95
DURCHGEFÜHRT AM 12. 06. 95
BZW. VOM 13. 06. BIS 13. 07. 95

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

GEFASST AM 14.11.95
BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. 47 VOM 23.11.95

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
VOM 04.12.95 BIS 04.01.96

SATZUNGSBESCHLUSS

GEMÄSS § 10 BAUGB U. § 83 BAUD
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM 16.01.1996

AUSGEFERTIGT:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein. Die Vorschriften über die Planaufteilung (§§ 1-12 BauGB) sind eingehalten.

Urbach, den 16.01.1996

(BÜRGERMEISTER)



IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB

DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT

AM 18.01.1996