



Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I 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 = Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 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 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S. 1), vom 17.12.1990 (GBl. S. 426) und Verordnung vom 23.07.93 (GBl. 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 überbaubaren 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** = Geschöflächenzahl GFZ nach §20 BauNVO je nach Planeinschrift.

Bei der Ermittlung der Geschöflächen 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 unterstehende 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)

ED = 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 Hauptfirststrichung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs Pfeilen 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 Baufeldern 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, Faldahorn, Mehlbeere) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.
- 1.9 **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Entsprechend den Lageplaneintragen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungflächen 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 Gemeindevorsatzung "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 Zäunungen erforderlich werden. Ausgenommen hiervon sind eingewachsene Knüpfzitterzäune 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.6 BauGB)
 - 3.1 **Erschließen von Grundwasser**

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserbehörde 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 Abhandlung 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.**

Zeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone

Baugbiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschöflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Bauweise

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§4 BauNVO)
----	------------------------	-------------

Maß der baulichen Nutzung

I	1 Vollgeschoß	(§20 Abs.1 BauNVO)
GBH	Gebäudehöhe	(§18 Abs.1 BauNVO)
0,3	GRZ - Grundflächenzahl	(§19 BauNVO)
0,6	GFZ - Geschöflächenzahl	(§20 BauNVO)
EFH 268,00	Erdgeschoßfußbodenhöhe	(§9 Abs.2 BauGB)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

ED	offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser	(§22 Abs.2 BauNVO)
—	Baugrenze	(§23 Abs.1 u.3 BauNVO)

Festsetzungen gemäß BauGB

—	Stellung der baulichen Anlagen - Firststrichung	(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Ga	Fläche für Garagen und Stellplätze	(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
St	Einfahrt	
—	Fußweg	
—	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, kein LKW Verkehr	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
—	Verkehrsgrün (öffentlich)	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
—	Pflanzgebot - mittelgroße Laubbäume	(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§9 Abs.7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

SD	Satteldach
40-50°	Dachneigung

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB GEFASST AM 23. 05. 95 UND IM AMTS- UND MITTEILUNGSBLATT NR. 21 ORTSBLICH BEKANNTGEMACHT AM 01. 06. 95	BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 1. AUT BESCHLUSS VOM 23. 05. 95 DURCHFÜHRT 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 BAUO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 16.01.1996
--

AUSGEFERTIGT: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschuß des Gemeinderats überein. Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§ 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
--

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

