



Planzeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungserschablonen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Gebäudehöhen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Maß der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 20 Abs.1 BauNVO)
GBH	Gebäudehöhe	(§ 18 Abs.1 BauNVO)
EFH 262,60	Erdgeschossroßfußbodenhöhe über NN.	(§ 19 Abs.1 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	(§ 19 Abs.1 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)	(§ 20 Abs.2 BauNVO)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser	(§ 22 Abs.2 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche	(§ 23 Abs.1+3 BauNVO)
Baugrenze	(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
nicht überbaubare Grundstücksfläche	(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Stellung der baulichen Anlagen	(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Flächen für Garagen	(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
von der Bebauung freizuhaltende Fläche für die Unterhaltung und Bewirtschaftung des Baches	(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Abgrenzung Überschwemmungsgebiet	(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
Pflanzgebot Einzelbäume	(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB)

Sonstige Zeichen

***** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

SD	Satteldach
35-45°	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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
BauNVO	Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
PlanZV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
WG	Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind bauliche Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (GBH) (§ 18 BauNVO)

Die Wandhöhe der Hauptgebäude wird als Höchstmaß auf 6,50 m festgesetzt, gemessen von der in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten Erdgeschossroßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen, wie z. B. Zwerchbauten, Rücksprünge u. ä. zugelassen werden.

Die tatsächliche Erdgeschossroßfußbodenhöhe kann die festgesetzte Erdgeschossroßfußbodenhöhe (EFH) um max. 20 cm über- oder unterschreiten, ausgenommen im Überschwemmungsgebiet (vgl. Nr. 1.9).

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

ED = offene Bauweise (§ 22. Abs. 2 BauNVO)

zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzenüberschreitungen sind allgemein zulässig mit:

- nicht überdachten Terrassen bis 20 m²
- Vorbauten (z. B. Erker, Treppenhäuser, Balkone) um bis zu 1,50 m bis zu einer Breite von 5,00 m, soweit sie sich außerhalb des Gewässerrandstreifens und außerhalb von Überschwemmungsgebieten befinden
- Dachvorsprünge bis zu 50 cm
- Kellerlichtschächte und Regenwasserzisternen.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sowie außerhalb des Gewässerrandstreifens und außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Geräteschuppen bis 25 m² Bruttozuminhalt allgemein zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss in jedem Fall mindestens 2,0 m betragen.

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

Die Längsseiten des Gebäudes 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)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen (Ga) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.7.1 An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind Laubbäume der nachstehenden Auswahlliste anzupflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können um bis zu 3 m verschoben werden.

Obstbäume, Hochstamm	Carpinus betulus
Hainbuche	Acer campestre
Feldahorn	Fraxinus ornus
Blumenkirsche	Prunus avium
Vogelkirsche	Prunus cerasifera nigra
Blutpflaume	Prunus padus
Trauben-Kirsche	Sorbus aria
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Schmale Mehlbeere	

1.7.2 Flächiges Pflanzgebot auf den Baugrundstücken: Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer, kleinkroniger Obst- oder Laubbaum und zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Pflanzgebote für Einzelstandorte gem. Nr. 1.7.1 werden angerechnet. Vorgeschlagen werden:

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

1.7.3 Auf Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen.

1.8 Gewässerrandstreifen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB; § 29 WG)

Im dem entsprechend gekennzeichneten Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig. Das Geländeneau darf nicht verändert werden. Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, ist nicht zulässig. Es dürfen nur einheimische Laubgehölze gepflanzt werden, wie zum Beispiel:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Mögliche Ergänzungen:
Faulbaum (Rhamnus frangula), Erlen (Alnus glutinosa),
Strauchweiden (z. B. Salix purpurea, Salix viminalis), Stiel-Eiche (Quercus robur)

1.9 Nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiete (§ 9 (6a) BauGB)

Bei dem mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Bereich handelt es sich nach der Hochwassergefahrenkarte (Rohergebnisse Stand März 2014) um ein hochwassergefährdetes Gebiet. Hier ist die VAWs (Anlagenverordnung wasser-gefährdende Stoffe) anzuwenden. Gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere durch Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung durch Treibgut müssen gesichert sein (§10 (4) VAWs):

- Anlagen in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die keine oder geringere als gegen fünfzigjährige Hochwasserereignisse erforderliche Schutzmaßnahmen bestehen.
- Anlagen der Gefährdungsstufe B, C und D nach § 6 Abs. 3 in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die Schutzmaßnahmen gegen ein fünfzigjähriges bis zu einem geringer als hundertjährlichem Hochwasserereignis bestehen, im Falle der Neuerrichtung oder der wesentlichen Veränderung.
- Anlagen der Gefährdungsstufe D in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die Schutzmaßnahmen gegen ein mindestens hundertjährliches Hochwasserereignis bestehen, im Falle der Neuerrichtung.

Der Betreiber kann die Anforderungen auch dadurch erfüllen, dass er geeignete technische, organisatorische oder bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz seines Gebäudes, seines Betriebs oder Betriebsgeländes durchführt. Die Maßnahmen sind in einem schriftlichen Konzept darzustellen, das auch Angaben über den Zeitraum der Umsetzung der Maßnahmen enthalten soll.

Im gekennzeichneten Gebiet müssen mindestens folgende zusätzlichen Maßnahmen zur Hochwasservorsorge getroffen werden:

- Hochwasserresistente Bauausführung bis mind. 20 cm über die Höhe des errechneten, jeweiligen Hochwasserspiegels HQ 100 (261,24 m ü. NN), insbesondere durch wasserdichte Keller, Verzicht auf tief gelegene Gebäudeöffnungen.
- Keine Unterschreitung der in den zeichnerischen Festsetzungen festgelegten Erdgeschossroßfußbodenhöhe (263,30 m ü. NN).

Bei der Beurteilung des Bebauungsplanverfahrens werden die zuletzt vorliegenden Rohdaten (Entwurf) des Regierungspräsidiums Stuttgart zur Erstellung der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) zugrunde gelegt. Nach diesen Ergebnissen wird ein Teilbereich des Flst. Nr. 276 bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt. Gegen den Bebauungsplan hat die Untere Wasserbehörde keine Bedenken, sofern im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das Einzelbauvorhaben auf dem Flst. Nr. 276 die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 78 Abs. 3 WHG vorliegen. Dies ist in einem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren zu regeln. Zuständige Behörde für die Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG ist gemäß § 65 Abs. 3 Satz 1 WG die Gemeinde, die gemäß § 82 Abs. 6 WG der Weisung der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreises unterliegt. Sofern nach § 84 Abs. 2 WG auch baurechtliche Entscheidungen der Baurechtsbehörde notwendig sind, so entscheidet die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde über die wasserrechtliche Genehmigung. Ist für das Vorhaben keine Baugenehmigung erforderlich, bittet die Untere Wasserbehörde um eine entsprechende Mitteilung.

Eine Anrechnung des Retentionsraumgewinns bei Abbruch des im Überschwemmungsgebiet gelegenen landwirtschaftlichen Lagergebäudes im Sinne des § 78 Abs. 3 Nr. 1 WHG kann nur dann erfolgen, wenn der Neubau des Wohngebäudes und der Abbruch des landwirtschaftlichen Lagergebäudes in einem Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterebeton von Randsteinen und Rabatten).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 u. 7 LBO)

2.1 Dachgestaltung

Dachform: Hauptgebäude als Satteldach. Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und -deckung aufweisen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

Dachneigung: Hauptgebäude 35° - 45°

Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen und grauen Farben zulässig.

Dachaufbauten: Solar Kollektoren oder -zellen sind zulässig.

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, Naturstein oder Holz auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

2.3.1 Stützmauern und Einfriedungen
Zu befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,25 m einzuhalten.

2.3.2 Kfz-Stellplätze und Zufahrten
Offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie alle Zufahrten sind in wasser-durchlässigen Belägen herzustellen.

2.4 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.

2.5 Freileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikations-technik sind nicht zulässig.

3. HINWEISE

a. Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

b. 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 DöSchG).

c. Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Beabsichtigte Maßnahmen, die mehr als zehn Meter in den Boden eindringen, sowie alle Arbeiten, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe, die Menge oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 43 (1) WG). Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen (§ 43 (6) WG). Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Erschließung dem Landratsamt als untere Wasserbehörde mitzuteilen (§ 43 (6) WG).

d. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreises zu beachten. (Download unter www.rems-murr-kreis.de, Service und Verwaltung, Formulare A-Z, Umweltschutz).

e. Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Hinweise auf bisher unbekannte Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Siehe auch Hinweisblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes. Dessen Inhalte sind zu beachten.

f. Es wird empfohlen, anfallendes Dachwasser auf dem Baugrundstück in Zisternen zurückzuhalten und für Brauchwasserzwecke (z. B. Gartenbewässerung, Toiletten-spülung, Waschmaschine) zu sammeln.

g. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, versiebelt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Rems - Murr - Kreis

Gemeinde Urbach

Gemarkung Unterurbach

Bebauungsplan Nr. 215

Änderung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Gröbenwiesenweg II

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Gefertigt:
Schorndorf, den 03.06.2014 / 29.07.2014 / 30.09.2014

Vermessungsbüro
HENN+KESSLER
Hauptstraße 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 03.06.2014

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB) am 05.06.2014

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) am 05.06.2014

Öffentlich ausgelegt samt Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB) vom 13.06.2014 bis 14.07.2014

Öffentliche Bekanntmachung der 2. Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) am 31.07.2014

Öffentlich ausgelegt samt Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB) vom 08.08.2014 bis 08.09.2014

Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen (§ 10 Abs.1 BauGB) am 30.09.2014

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung (§ 10 Abs.3 BauGB) am 02.10.2014

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

Ausgefertigt:
Urbach, den

Heitzinger (Bürgermeister)

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