

Mit Erlaß vom 13.10.1987 wurde
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Ver-
letzung von Rechtsvorschriften
geltend gemacht.

GEMEINDE

URBACH



gez. Jelden

beurkundet

Hieber

MARKUNG OBERURBACH
REMS-MURR-KREIS

12

BEBAUUNGSPLAN

ANRAIN

BAUUNGSPLANÄNDERUNG

- UNTERE SEEHALDE
- KREUZWEG

M. 1 : 500

BEARBEITUNG
DIPL.ING. (FH) MARTIN GÖNNER
BAUHERR:

DAT. 16.1.1987
12.2.87/11.5.87/1.6.87
ARCHITEKT: 14.8.87

PLANNR.
602

DIPL.ING. HERBERT HUMMEL · FREIER ARCHITEKT · TEL. 0711 / 25 53 06
KIELMEYERSTR. 20 · 7000 STUTTGART 1

Rems-Murr-Kreis

Gemeinde Urbach

Gemarkung Oberurbach

Bebauungsplanänderung	U N T E R E S E E H A L D E
Bebauungsplanänderung	K R E U Z W E G
Bebauungsplan	B A N R A I N

Der Geltungsbereich wird

im Süden durch den Einmündungsbereich des Kreuzweges in die
Haubersbronner Straße (K 1880),
im Südwesten durch die Haubersbronner Straße,
im Westen durch die Parzelle Nr. 1085,
im Norden durch die Wasserfurche 492,
im Nordosten durch den Urbach (Parz. Nr. 100),
im Osten durch die Parzelle Nr. 1022
begrenzt.

Lageplan : M 1:500

- Anlage : 1) Begründung zum Bebauungsplan gem.
§ 9 Abs.8 BBauG
- 2) Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
vom 13.01.1987, M 1:500, des Garten-
und Landschaftsarchitekten Günther
Hans Hörner

Für die planungsrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Fest-
setzungen gelten das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung
vom 18.08.1976 zuletzt geändert am 24.06.1985, die Baunutzungs-
verordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 und die
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung
vom 28.11.1983 zuletzt geändert am 1.04.1985.

Textteil:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1)+(2) BBauG)
(BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BBauG)
(§§ 1-15 BauNVO)
(§ 4(1)+(2)1 BauNVO)
- WA = Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind nur Nutzungen entsprechend § 4(1) + § 4(2)1 BauNVO. Andere Nutzungen entsprechend § 4(2)2+3 können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BBauG)
(§§ 16-21 BauNVO)
- Entsprechend den Planeinschreibungen (Nutzungsschablone) im Lageplan.
- Zahl der Vollgeschoße (§ 17(4) + § 18 BauNVO)
- Einfamilienhäuser II (I + DG)
Doppelhäuser II
Mehrfamilienhäuser III (II + DG)
Reihenhäuser II
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser GRZ 0,3
Reihenhäuser GRZ 0,4
- Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Einfamilienhäuser GFZ 0,50
Doppelhäuser GFZ 0,75
Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser GFZ 0,80
- 1.3 Bauweise (§ 9(1)2 BBauG)
(§ 22 BauNVO)
- Je nach Planeinschrieb (s. Nutzungsschablone)
- 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- Zulässig sind nur Doppelhäuser, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser (Hausgruppen).
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BBauG)
- Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.

1.5 Garagen und Stellplätze

(§ 9(1)4 BBauG)
(§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
Stellplätze sind neben den festgesetzten Flächen auch auf den mit pfg bezeichneten Flächen gem. Ziffer 1.7 zulässig.
Die Garagen sind mit geneigten Dächern, entsprechend dem Hauptdach, in die Hauptgebäude zu integrieren oder in Fällen, die im Plan gekennzeichnet sind, müssen die Garagen durch geneigte Dächer und Pergolen mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.
An den verkehrsberuhigten Wohnstraßen sind alle mit St bezeichneten Stellplätze mit begrünten Pergolen (siehe Grünordnungsplan) zu versehen.
Wird auf einer mit Ga bezeichneten Fläche anstelle einer Garage ein Stellplatz errichtet, so ist dieser ebenfalls mit einer bewachsenen Pergola zu versehen.

1.5.1 Ein- und Ausfahrtverbot

(§ 9(1)11 BBauG)

Ein Verkehrsanschluß ist entlang der im Plan bezeichneten Strecke nicht zulässig.

Ein- und Ausgänge für Fußgänger sind möglich.

1.6 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

(§ 9(2) BBauG)

Die im Lageplan eingetragene EFH ist mit einer Toleranz von ± 10 cm einzuhalten.

1.7 Pflanzgebote

(§ 9(1)25 BBauG)

a) Pflanzgebote für Einzelbäume

Entsprechend der Planeintragung und dem Grünordnungsplan.

Es sind nur kleinkronige bzw. großkronige einheimische Laubbäume (z.B. Ahorn, Linde, Eberesche, Traubenkirsche u.a.) zulässig.

b) Flächenhafte Pflanzgebote

pfg1: Auf den im Plan mit pfg1 bezeichneten Vorgartenflächen sind nur bodendeckende Pflanzungen aus lockeren Stauden- und Gehölzgruppen sowie einzelne Solitärgehölze bis 1,50m zulässig.

Stellplätze und Garageneinfahrten sind zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung (Rasensteine u.ä.) mit einbezogen werden.

pfg2: Auf diesen Flächen können Gartenlauben, Pergolen und Gartenhäuser mit geneigten Dächern errichtet werden. Sie sind entsprechend dem Grünordnungsplan zu begrünen. Auf der Grundstücksgrenze können Sicht- und Lärmschutzzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 2,50 m über der festgesetzten EFH errichtet werden.

c) Bezüglich der grünordnerischen Vorschläge zur Grünstruktur (Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen) sowie der grünordnerischen Vorschläge zur Siedlungsstruktur und zur Erschließung wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan des Garten- und Landschaftsarchitekten Günther Hans Hörner in der Fassung vom 14.08.1987 verwiesen.

1.8 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

1.8.1 Baugrenzen

(§ 23(3) BauNVO)

Unbedeutende Bauteile: Balkone, Wintergärten, überdachte Freisitze und Erker (max. Breite = 2,50m) dürfen bis max. 1,00m die Baugrenzen überschreiten.

1.8.2 Baulinie

(§ 23(2) BauNVO)

Mindestens 2/3 der Gebäudefront ist auf der Baulinie zu errichten. Die Baulinie darf nicht überschritten werden.

1.9 Nebenanlagen

(§ 14(1) BauNVO)

Nebenanlagen, die nicht dem Wohnen dienen, sowie Werbeanlagen und Automaten sind nicht zugelassen.

Sonstige Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Überschreitung der Baugrenze um maximal 2,50 m auf einer Länge von max. 3,00 m sind zulässig.

1.10 Mit Leitungsrecht belastete Flächen

(§ 9(1)25 BBauG)

Die im Bebauungsplan mit LR bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrecht belastet.

LR Leitungsrecht für Wasser und Abwasser zu Gunsten der Gemeinde

Leitungsrecht für Stromversorgungskabel zu Gunsten der Neckarwerke Esslingen AG, Leitungsrecht für Telefon und Fernsehkabel zu Gunsten der Bundespost, Leitungsrecht für Gasversorgungsleitungen zu Gunsten der Technischen Werke der Stadt Stuttgart (TWS).

(§ 9(4) BBauG)
(§ 73 LBO)

(§ 73(1)1 LBO)

(§ 73(1)7 LBO)

Bei Einfamilienhäusern	3,80 m
Bei Doppel- und Reihenhäusern	6,00 m
Bei Mehrfamilienhäusern	6,80 m

(§ 73(1)1 LBO)

Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen (horizontale und vertikale Fensterbänder, Fensterbrüstungen) aus anderem Material und anderen Farbtönen zulässig, wenn diese Flächen 20% der jeweiligen Ansichtsfläche nicht überschreiten.

2.3.2 Eine Verblendung der Giebelseite in Material und Farbe gegen die übrigen Wandflächen abgesetzt, ist unzulässig (z.B. Giebeldreiecke).

2.3.3 Dachdeckung: Rot bis rotbraune Ziegel bzw. Betondachsteindeckung.

2.3.4 Trauf- und Ortgangverkleidungen dürfen nicht höher als 35 cm ausgeführt werden.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen/Stützmauern (§ 73(1)5 LBO)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis max. 0,70 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

2.5 Einfriedungen und Vorgärten (§ 73(1)5 LBO)

Vorgartenflächen dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht eingefriedet werden.

Eingangspfeiler und Müllboxen sind unzulässig.

Private Stellplätze dürfen nicht durch Abschränkungen jeder Art gegenüber den öffentlichen Flächen abgesetzt werden.

Als Einfriedung zu den öffentlichen Grünflächen und den Nachbargärten sind nur lebende Einfriedungen aus heimischen Gehölzen, als lockere Strauch- und Gehölzgruppen, zulässig.

Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m sind auch auf der Grundstücksgrenze bis max. 3,00 m über die festgesetzte Baugrenze hinaus zulässig (als Sichtschutz für Terrassen).

Abweichend zu § 52 LBO sind Einfriedungen genehmigungspflichtig.

2.6

Bodenbeläge, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 73(1)5

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen max. bis zu 1/3 der Vor-
gartenfläche aus befestigten Flächen bestehen (sonst Rasengitter-
steine u.ä.).

Die befestigten Flächen sind aus
gleichem Material wie die angren-
zenden öffentlichen Flächen herzu-
stellen.

Treffen Garagen oder Stellplätze
an der Grundstücksgrenze zusammen,
so ist ein Pflanzstreifen zwischen
den Einfahrten anzuordnen.

Im Übrigen sind die nicht überbau-
baren Grundstücksflächen gärtner-
isch anzulegen.

2.7

Gestaltung von Gemeinschaftsgaragen

(§ 73(1)5 LBO)

Die Gemeinschaftsgaragen dürfen max.
80 cm über das natürliche Gelände
überstehen.

Sie sind als beflanzte Flachdächer
auszuführen.

Aus dem Gelände herausragende Bau-
teile sind zu begrünen (siehe Grün-
ordnungsplan).

2.8 Außenantennen

(§ 73(1)3 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1 Im Baugenehmigungsverfahren sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.
Für Einliegerwohnungen kleiner als 70 m² Wohnfläche ist je Wohneinheit 1,0 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.

3.2 Zur Genehmigung sind im Bauantrag die Außenanlagen mit darzustellen, insbesondere Geländeänderungen und Stützmauern.

3.3 Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Böschungen niedriger als 50 cm sind im Bebauungsplan nicht dargestellt.

3.4 Bezüglich Bau- und Pflanzgebot gilt § 39 BBauG.

3.5 Rückstausicherung

Die Rückstauenebene bedingt durch das Urbachhochwasser liegt bei 273,00 ü.NN. Daher ist es erforderlich, jeden Schmutzwasserablauf unter der Rückstauenebene mit einer Rückstausicherung zu versehen.

3.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm

(§ 9(1)24 BBauG)

Zum Schutz gegen Verkehrslärm der K 1880, Haubersbronner Straße, sind alle Fenster von Aufenthaltsräumen, sofern sie zur K 1880 hin orientiert werden, als Lärmschutzfenster auszubilden.

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß	(§ 2 Abs.1 BBauG)	am	27. Jan. 1987
Frühzeitige Bürger- beteiligung	(§ 2a Abs. 2 BBauG)	am	26. Feb. 1987
Auslegungsbeschluß		am	02. Juni 1987
Öffentliche Auslegung	(§ 2a Abs.6 BBauG)	am	12. Juni 1987
		vom	13. Juli 1987
		bis	04. Juni 1987
Bekanntmachung der Auslegung		am	18. Aug. 1987/06. Okt. 1987
Satzungsbeschluß	(§ 10 BauGB)	am	
Genehmigung / Anzeige	(§ 11(2)BauGB) (§ 11(1,3)BauGB)	am	
Bekanntmachung der Genehmigung	(§ 12 BauGB)	am	

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Urbach, den 07. Okt. 1987



Fuchs
(Fuchs)
Bürgermeister

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