



**Bebauungsplan Nr. 168**  
**" Rechbergstraße / Espach "**

**ROHABZUG**

Lageplan

Maßstab 1 : 500

**Textliche Festsetzungen**  
**-rechtsverbindliche Fassung-**

**Vorgang:** Bebauungsplan Nr. 26 „ESPACH“, genehmigt am 14.12.1950.  
Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden bestehende,  
bauliche Festsetzungen mit diesem Bebauungsplan neu geregelt !

Bebauungsplan ausgearbeitet nach Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Stand: 12.01.2000

Aufgestellt:

Urbach, den 18.07.2000

Ingenieur -u. Vermessungsbüro

GLAUNER u. ROTH

Neumühleweg 42

73660 Urbach

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( § 9 (1) u. (2) BauGB und BauNVO )**

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

**1.1 Allgemeines Wohngebiet ( WA ) ( § 4 BauNVO )**

Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude).

Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO )**

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

**2.1 Zahl der Vollgeschosse ( § 16 (2) 3 u. § 20 (1) BauNVO )**

**2.2 GRZ = Grundflächenzahl ( § 16 (2) 1 u. § 19 BauNVO )**

**3. Bauweise : ( § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO )**

E = Offene Bauweise ( § 22 (2) BauNVO )  
( Einzelhäuser, keine Doppel- u. Reihenhäuser zulässig )

H = Offene Bauweise ( § 22 (2) BauNVO )  
( Nur Hausgruppen zulässig )

**4. Stellung der baulichen Anlagen : ( § 9 (1) 2 BauGB )**

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Bebauungsplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen (zwingend). Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

**5. Unbedeutende Bauteile : ( § 23 (3) BauNVO )**

Vorbauten, Balkone und Dachterrassen dürfen ausnahmsweise die Baugrenze an den Gebäuderückseiten maximal auf einer Tiefe von 2,50 m mit einer Breite entsprechend Planeinschrieb überschreiten. Dabei sind maximal zwei Vollgeschosse mit darüber liegender Dachterrasse erlaubt.

An den übrigen Gebäudeseiten dürfen Vorbauten und untergeordnete Bauteile die Baugrenze auf einer Breite von maximal 5 m bis zu einer Tiefe von 1 m überschreiten, sofern ein Mindestabstand von der Hinterkante des Gehwegs bzw. der Straße von 1,50 m eingehalten wird.

Andere unbedeutende Bauteile, wie beispielsweise Lichtschächte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für Terrassen im Erdgeschoss.

**6. Überbaubare Grundstücksflächen : ( § 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO )**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO, sowie durch Baulinien nach § 23 (2) BauNVO festgesetzt.

**7. Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze : ( § 9 (1) 4 BauGB. u. § 12 (6) BauNVO )**

Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen oder innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

**8. Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung : ( § 9 (1) 11 BauGB )**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist verbindlich. Es wurden festgesetzt:

- Öffentliche Verkehrsfläche ( Straße mit Gehweg )



9. **Höhen der baulichen Anlagen :** ( § 9 (2) BauGB ) u. ( § 16 (2) 4 u. § 18 (1) 1 BauNVO )  
Die Höhen der baulichen Anlagen richten sich nach der Wandhöhe (WH). Diese wird von der jeweils festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) aus gemessen.  
Als EFH gilt die jeweils im Bebauungsplan als Meereshöhe ü. NN eingetragene Höhe.  
Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.  
An den Vorbauten, Balkonen und Terrassen an den Gebäuderückseiten beträgt die Wandhöhe einschließlich Brüstung max. 7 m über der im Plan festgesetzten EFH.  
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:  
  - Festlegung der max. zulässigen Wandhöhe (WH) von z.B. 4,50 m bezogen auf die EFH
  - Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig.
  - Festlegung der GFH (Garagenfußbodenhöhe): Abweichungen von +/- 20 cm sind unter Beachtung der Straßenhöhen und Garagenverordnung zulässig.
10. **Nebenanlagen :** ( § 14 (1) BauNVO )  
Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.  
Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.  
Nebenanlagen wie Einfriedigungen, überdachte Sitzplätze bis 20 m² Grundfläche, Schuppen und Gerätehäuser mit maximal 20 m³ Rauminhalt, die zu den Gebäuden gehörenden Spielplätze sowie energiesparende Einrichtungen, Müllboxen und Sammelcontainer sind ausnahmsweise auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.
11. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( Pflanzgebot )** ( § 9 (1) 25a BauGB )  
Die im Lageplan mit pfg festgesetzten Flächen sind als Grünflächen mit heimischen Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
12. **Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( Pflanzbindung ) :** ( § 9 (1) 25b BauGB )  
Die im Lageplan mit pfb festgesetzten Flächen mit Bäumen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.
13. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern :** ( § 9 (1) 26 BauGB )  
Für die Herstellung der Verkehrsflächen sind Böschungsflächen erforderlich. Die erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken in einem Böschungsverhältnis von ca. 1 bis 1,5 angelegt. Die Betonabstützungen ( Hinterbeton ) der Erschließungsanlagen gemäß § 127 (2) BauGB dürfen bis zu einer Breite von 30 cm und einer Tiefe von 40 cm auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden. Der anfallende Erdaushub ist vorrangig auf dem Baugrundstück einzubauen.  
Stützmauern entlang öffentlicher Straßen und Wege dürfen eine Maximalhöhe von 0,50 m haben. Darüber hinausgehende erforderliche Geländeabfangungen sind entweder zu böschen oder durch Mauern innerhalb der Grundstücke abzufangen.
14. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen :** ( § 9 (1) 6 BauGB )  
Innerhalb des Plangebietes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Zulässig sind:  
  - Pro Reihenhäuser bei Hausgruppen jeweils max. 2 Wohnungen
  - Pro Mehrfamilienwohnhaus max. 5 bzw. 6 Wohnungen je nach Planeinschrieb
15. **Anschlussbeschränkung:**  
Ein- und Ausfahrtsverbot



## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

( § 9 (4) BauGB und § 74 LBO )

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen :**

( § 74 (1) 1 LBO )

#### **1.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

##### **1.1.1 Dachgestaltung**

Dachform: Hauptgebäude mit Satteldach, Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und -deckung aufweisen.  
( § 74 (1) 1 LBO )

Dachneigung: Hauptgebäude nach Planeinschrieb im WA - Gebiet DN max. 45°  
( § 74 (1) 1 LBO ) Eine Hausgruppe ist jeweils in der gleichen Dachneigung auszuführen.

Dachdeckung: Für Hauptgebäude mit Satteldach sind Eindeckungsmaterialien in klein-  
( § 74 (1) 1 LBO ) maßstäblichen Formaten ( Ziegel- oder Betondachsteine ) in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Bitumen- und Holzschindeln sind ausgeschlossen.

Dachaufbauten: Siehe Gemeindecodesatzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten.  
( § 74 (1) 1 LBO )

Trauf- und Ortsgangverkleidungen dürfen nicht höher als 35 cm ausgeführt werden.  
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

##### **1.1.2 Farbgebung und äußere Gestaltung**

Die Außenfassaden sind in ortstypischen Materialien, wie z.B. Putzflächen, Holzverschalungen oder Glas auszuführen. Putzflächen sind in hellen bis erdgebundenen Farbtönen ( Hellbezugswerte für Außenfassaden 60 - 80 und Sockel 20 - 80 ) zu streichen.

Stark reflektierende Materialien und Farben (außer für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie), sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Eine Verblendung der Giebelseite zwischen First und Traufe in schwarzem oder anthrazitfarbigem Material ist nicht zulässig.

#### **1.2 Gestaltung der Nebengebäude und Garagen**

##### **1.2.1 Dachgestaltung**

Zulässig sind Satteldach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 25° - 35°, Garagen mit Flachdächern sind mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen.

##### **1.2.2 Material und Farbe**

Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten und farblich zu behandeln.

##### **1.2.3 Anpassungspflicht**

Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind soweit sie aneinander anschließen, in Gebäudehöhe, Werkstoff, Farbe und Detailausbildung aufeinander abzustimmen.

### **2. Zahl der Stellplätze :**

( § 74 (2) 2 LBO )

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| a) bei einer Wohnfläche bis zu 50 m <sup>2</sup> | 1,0 Stellplatz / Wohnung |
| b) zwischen 50 und 120 m <sup>2</sup>            | 1,5 Stellplätze/Wohnung  |
| c) bei mehr als 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 2,0 Stellplätze/Wohnung  |
- halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.

### **3. Antennen:**

( § 74 (1) 4 LBO )

Es wird hingewiesen auf die Ortssatzung der Gemeinde Urbach über die Zulässigkeit von Satellitenempfangs- und Antennenanlagen, in Kraft getreten am 16.12.1993.

### **3.2 Freiflächen**

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberboden, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung  $< 4 \text{ N / cm}^2$ ) ausgeführt werden.

### **3.3 Bodenbelastungen**

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

### **4. Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 75 (3) 2 u. (4) LBO können Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzung mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### **Nachrichtliche Festsetzungen:**

In den Baugesuchen sind in den Ansichten die Nachbargebäude mit darzustellen. Zur Beurteilung im Genehmigungsverfahren sind den Baugesuchen mindestens 2 prüfbare Geländeschnitte eines nach § 5 (3) LBO VVO B-W Vermessungstechnischen Sachverständigen, entlang der Gebäudeseiten die rechtwinklig zur Straße stehen, beizufügen. Außerdem sind im Bauantrag die Außenanlagen mit darzustellen, insbesondere Geländehöhen und Stützmauern.



**4. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke :** ( § 74 (1) 3 u. § 9 (1) LBO )

**4.1 Auffüllungen und Abgrabungen** ( § 74 (3) u. § 10 LBO )

Auffüllungen und Abgrabungen der nicht bebauten Flächen dürfen max. bis 0,8 m über / unter bestehendes Gelände vorgenommen werden. Ausnahmen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Der Wiedereinbau von Erdaushub ist für zulässige Auffüllungen auf eigenem Gelände vorzusehen. Das tiefer als die Straße liegende Gelände ist auf das Niveau der geplanten Verkehrsfläche anzugleichen. Oberflächenwasser von baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück muss auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.

**4.2 Einfriedigungen** ( § 74 (1) 3 LBO )

Im WA - Gebiet sind zu öffentlichen Verkehrsflächen keinerlei tote Einfriedigungen zulässig.

Entlang den anderen Grundstücksgrenzen sind auch Knüpfgitterzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m möglich; diese sind zu beranken.

**4.3 Schrammborde**

An Straßen, Feld- und Wohnwegen (sofern keine Gehwege festgesetzt sind) ist zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auf den Privatgrundstücken ein Schrammbord von 0,50 m ab Vorderkante Straßenraumbegrenzung (Randstein oder Rabattenstein) freizuhalten.

**4.4 Straßenbeleuchtungsmasten**

Zur Freihaltung der eng gewählten Geh- und Wohnwegbreite sind Straßenbeleuchtungsmasten auf den privaten Grundstücksflächen unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum zu dulden.

**4.5 Stellplätze** ( § 74 (1) 1 LBO )

Oberirdische Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung als Spurplatten oder wasserdurchlässig herzustellen ( z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen ). Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

Private Stellplatzanlagen für mehr als 4 PKW sind durch Pflanzstreifen von mind. 1.5 m Breite mit Baumbepflanzung zu gliedern. Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze ist von der Nachbargrenze ein 0.3 m breiter Pflanzstreifen einzuhalten.

## Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind :

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, ber. am 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 132); geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
<b>Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)</b>	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)
<b>Landesbauordnung (LBO)</b>	für Baden - Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
<b>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)</b>	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</b>	in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205); geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.06.1990 (BGBl. I S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

## **C     HINWEISE**

1. 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist ( § 20 DSchG ).
2. **Grundwasser**
  - 2.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde ( Landratsamt Rems-Murr-Kreis ) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
  - 2.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
  - 2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.
  - 3.1 **Wiederverwertung von Erdaushub**  
Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.



## VERFAHRENSVERMERKE :

- |     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss ( § 2 (1) BauGB ) vom                          | 25.01.2000                |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1<br>( § 2 (1) BauGB ) am         | 03.02.2000                |
| 3.  | Vorgezogene Bürgerbeteiligung<br>( § 3 (1) BauGB ) am                | 10.04.2000                |
| 4.  | Auslegungsbeschluss  | 23.05.2000                |
| 5.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4<br>( § 3 BauGB ) am             | 31.05.2000                |
| 6.  | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>( § 3 (2) BauGB ) vom      | 13.06.2000 bis 14.07.2000 |
| 7.  | Satzungsbeschluss<br>( § 10 BauGB u. § 74 LBO ) vom                  | 25.07.2000                |
| 8.  | Ortsübliche Bekanntmachung des<br>Satzungsbeschlusses ( § 12 BauGB ) | 00.00.2000                |
| 9.  | Rechtsverbindlichkeit des Planes<br>( § 12 BauGB )                   | 00.00.2000                |
| 10. | Anzeigeverfahren<br>( § 11 BauGB )                                   | 00.00.2000.               |
| 11. | Entschädigungsansprüche gem.<br>§ 44 (4) erlöschen am                | 00.00.2000                |

### **Ausgefertigt:**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein.

Die Vorschriften über die Planaufstellung ( § 1 - § 12 BauGB ) sind eingehalten.

Urbach, den 31. 07. 00 .....

.....

Fuchs

Bürgermeister



Gefertigt: Urbach, den 18.07.2000

Ingenieur- u. Vermessungsbüro

GLAUNER & ROTH

Neumühleweg 42

73660 Urbach

Telefon (07181) 989351

Telefax (07181) 989352

.....  
(Unterschrift)



Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtlich genehmigte  
Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen  
Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.