

Rems - Murr - Kreis  
Gemeinde Urbach  
Gemarkung Unterurbach

## Bebauungsplan Nr. 124

### GRÖßENWIESENWEG / POLARSTRASSE


#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:  
Urbach, den 25.02.1997

Bauamt Urbach

Ausfertigungsvermerk  
Diese Textlichen Festsetzungen  
stimmen mit dem Satzungsbeschluß  
des Gemeinderats vom 04.03.1997  
überein.

Urbach, 22.04.1997

  
Fuchs  
Bürgermeister



Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885).
  - => geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.
  - => zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. S. 1189).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften Wohnbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG).
  - => geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 06.05.1993 (BGBl. I S. 623),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch den Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI. S. 617).



i Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§9 (1) + (2) BauGB + BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung: (§9 (1) Nr. 1 BauGB + §§1-15 BauNVO)  
WA = allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
  2. Maß der baulichen Nutzung: (§9 (1) Nr. 1 BauGB + §§1-15 BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse (§16 (2) Nr. 3 BauNVO + §20 BauNVO)  
Grundflächenzahl (§16 (2) Nr. 1 BauNVO + §19 BauNVO)  
Geschoßflächenzahl (§16 (2) Nr. 2 BauNVO + §20 BauNVO)  
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
  3. Bauweise: (§9 (1) Nr. 2 BauGB + §22 BauNVO)  
  
ED = offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  4. Stellung der baulichen Anlagen: (§9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.
  5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.  
Erker dürfen Baugrenzen bis max. 1,0 m, Balkone, Wintergärten im UG und EG und Eingangsvorbauten dürfen Baugrenzen bis 3,0 m Tiefe und 5,0 m Breite überschreiten. Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 2,0 m. Notwendige Grenzabstände nach Landesrecht bleiben unberührt.
  6. Garagen und überdachte Stellplätze: (§9 (1) Nr. 4 BauGB + §12 BauNVO)  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Nebenanlagen: (§14 (1) BauNVO)  
Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Gartengerätehäuser, Kleingewächshäuser und Holzlagerschuppen, bis zu einem Rauminhalt von 20 m³, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - nicht jedoch zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche - zulässig.
8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:  
(§9 (2) BauGB + §16 (2) Nr. 4 BauNVO + §18 BauNVO + §73 (1) Nr. 7 LBO)  
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:  
Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) (Abweichungen von +/-20 cm sind möglich).  
Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) auf 3,70 m bezogen auf die EFH  
Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:  
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist verbindlich.
- 9.1 Öffentliche Verkehrsfläche.
- 9.2 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von §127 (2) Nr. 4 BauGB. (V = Verkehrsgrünfläche).
- 9.3 Öffentliche Parkplätze.
10. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§9 (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.
11. Pflanzgebot: (§9 (1) Nr. 25a BauGB)  
pfg 1 : In den Gartenflächen sind mind. 2 hochstämmige, einheimische Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten.  
(z.B. Brettacher Sämling, Bittenfelder, Jakob Fischer, Gewürzluiken, Schweizer Wasserbirne, Walnuß usw.).





- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§9 (4) BauGB + §74 LBO)
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: (§74 (1) Nr. 1 LBO)
- 1.1 Gestaltung der Außenwände:  
Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig. Grelle Farbtöne (Hellbezugswerte 85 -100) sind unzulässig.
- 1.2 Dächer und Dachaufbauten für Hauptgebäude:  
Dachform: Satteldächer  
Dachneigung: 35 - 45°  
Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine in roter bis rotbrauner Farbe.  
Dachaufbauten: Bezüglich der Zulässigkeit der Dachaufbauten sind die Bestimmungen der örtlichen Gestaltungssatzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten vom 10.11.1994 maßgebend.
- 1.3 Dächer für Garagen und Nebengebäude:  
Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind als Satteldächer oder Pultdächer mit 20 - 45° Dachneigung oder als begrünte Flachdächer auszuführen.
- 1.4 Dächer für überdachte Stellplätze:  
Überdachte Stellplätze sollen mit begrüntem Flachdach mit max. 2,50 m Höhe oder mit Satteldach mit einer Dachneigung von 20 - 30° und einer Traufhöhe von max. 2,50 m Höhe ausgeführt werden.
2. Antennen: (§74 (1) Nr. 1 und 4 LBO)  
Auf jedem Grundstück ist höchstens eine Antenne zulässig.  
Parabolantennen auf Dachflächen sind ziegelrot (z.B. RAL 8012) oder schiefergrau (z.B. RAL 7016) zu tönen.  
Durchmesser max. 0,6 m. (§73 (1) Nr. 1 LBO)
3. Einfriedigungen und Stützmauern: (§74 (1) Nr. 3 LBO)  
Die Flächen zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche dürfen nicht eingezäunt werden. Entlang den anderen Grundstücksgrenzen sind Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Als Hecken dürfen nur einheimische Laubgehölze gepflanzt werden. Zäunsi sind zu beranken. Als Abgrenzung gegen Straßen und Wege dürfen Kantensteine von etwa 10 cm Höhe mit dahinter-



stehender Bepflanzung verwendet werden. Geländebedingte Stützmauern sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Die Stützmauern sind farblich auf die Hauptgebäude abzustimmen oder als Trockenmauer in Naturstein auszuführen.

4. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§74 (1) Nr. 3 LBO)

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

5. Zahl der Stellplätze: (§74 (1) Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a. bei einer Wohnfläche bis zu 50 m <sup>2</sup> | 1,0 Stellplatz/Wohnung  |
| b. zwischen 50 und 110 m <sup>2</sup>            | 1,5 Stellplätze/Wohnung |
| c. bei Wohnungen über 110 m <sup>2</sup>         | 2,0 Stellplätze/Wohnung |

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke:

(§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Grundstücke sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7. Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Auf die Bußgeldvorschrift des § 75 Abs. 4 LBO wird hingewiesen.

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).  
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.
- 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 und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.
- 2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
3. Die Darstellung künftiger Baukörper ist unverbindlich.  
Sie dient als Orientierungshilfe und Leitlinie zur Erreichung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.
4. Außenwandbegrünungen mit Rankpflanzen sind erwünscht.
5. Sollten während der Bauausführung Altlasten auftreten, muß das Landratsamt Rems-Murr-Kreis unverzüglich in Kenntnis gesetzt werden.
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.



7. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (s. Hinweisblatt Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen des Landratsamtes - Umweltschutzamt“).

**Ausgefertigt:**

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

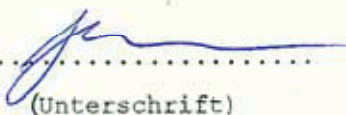
Die Vorschriften über die Planaufstellung ( § 1 - § 12 BauGB ) sind eingehalten.

Urbach, den 23.04.1997



Fuchs  
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 03.02.1992/16.06.1993/07.07.1995/25.02.1997/22.04.1997

  
(Unterschrift)

Ing. - u. Vermessungsbüro  
**GLAUNER & ROTH**  
Neumühleweg 42  
73660 Urbach  
Telefon (07181) 989351  
Telefax (07181) 989352



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



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß ( § 2 (1) BauGB ) vom ..... 11.02.1992 .....
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1  
( § 2 (1) BauGB ) am ..... 14.05.1992 .....
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
( § 3 (1) BauGB ) am ..... 25.07.1992 .....
4. 1. Auslegungsbeschluß  
( § 3 BauGB ) vom ..... 08.09.1992 .....
5. 1. ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4  
( § 3 (2) BauGB ) am ..... 17.09.1992 .....
6. 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
( § 3 (2) BauGB ) vom .... 26.09.1992 .... bis ..... 29.10.1992 .....
7. 2. Auslegungsbeschluß  
( § 3 BauGB ) vom ..... 03.12.1996 .....
8. 2. ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7  
( § 3 (2) BauGB ) am ..... 12.12.1996 .....
9. 2. öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
( § 3 (2) BauGB ) vom .... 23.12.1996 .... bis ..... 31.01.1997 .....
10. Satzungsbeschluß  
( § 10 BauGB u. § 74 LBO ) vom ..... 04.03.1997 .....
11. Ortsübliche Bekanntmachung  
gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG ..... 22.05.1997
12. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
( § 12 Satz 2 - 5 BauGB ) ..... 22.05.1997
13. Übersendung Planausfertigung  
an LRA ..... 27.05.1997
14. Entschädigungsansprüche gem.  
§ 44 (4) BauGB erlöschen am .....