

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB

GEFASST AM 11.06.1996  
UND AM 22.10.1996

SATZUNGSBESCHLUSS

GEMÄSS § 10 BAUGB U. § 74 LBO  
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM 17.12.1996

AUSGEFERTIGT:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats überein. Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§ 1-12 BauGB) sind eingehalten.

73660 Urbach den 23. Dez. 1996

(BÜRGERMLISTER)



IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB

DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 6 AM 06.02.1997

Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Urbach  
Gemarkung Oberurbach

# Bebauungsplan Nr. 159

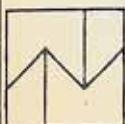
## INNERER SEE ÄNDERUNG III

Lageplan ROHABZUG Maßstab 1:500

Vorgang: Bebauungsplan INNERER SEE genehmigt: 21. 12. 1961

Gefertigt:

Plüderhausen den 02.07.1996 / 06.12.1996



VERMESSUNGSBÜRO GROSS  
GOLDACKERSTRASSE 12  
73655 PLÜDERHAUSEN  
TEL. 07181/83054 FAX. 83055



## Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189).
- BauGB-MaßnahmenG = Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I 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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
- LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

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)

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 auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Zahl der Wohneinheiten: Im Plangebiet ist gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten - soweit im Lageplan festgesetzt - wie folgt begrenzt: 2 WE = maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 Abs.2 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

1.2.1 z.B. I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nach § 20 Abs. 1 BauNVO

1.2.2 0,4 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO



### 1.2.3 Gebäudehöhen (§ 16 Abs.3 mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten.


Als Firsthöhe (FiH) gilt das jeweils eingetragene Maß gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis OK First.

Als Traufhöhe (TH) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufhöhe.

Ausnahmsweise darf die Traufhöhe für zurückspringende Bauteile auf eine Länge von max. 1/4 der Trauflänge überschritten werden.

	First (FiH)	Traufhöhe ( TH )
Z = I	9,20 m	4,50 m
Z = II	9,20 m	6,50 m

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

 = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach §23 (3) BauNVO festgesetzt.

Erker dürfen Baugrenzen bis 1 m, Wintergärten und Eingangsvorbauten dürfen Baugrenzen bis 3 m Tiefe und 5 m Breite überschreiten. Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 2,00 m. Notwendige Grenzabstände nach Landesrecht bleiben unberührt.

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

Die Längsseiten der Gebäude 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 u. §12 Abs.6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze sind darüber hinaus in unmittelbarem Anschluß an Wohngebäude bis zur maximalen Grundfläche von 5,50 x 5,50 m zulässig.

### 1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1.7.1 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen), Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

1.7.2 Hinweise zur Grund- und Regenwasserbehandlung und den Umgang mit Baugrubenaushub siehe unten Nr. 3.

### 1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

gr + fr + lr = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke sowie Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger.



1.9 Höhenlage der baul. Anlagen (§9 Abs.2 BauGB und §18 Abs.1 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf nicht mehr als 1,00 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

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

2.1 Dachgestaltung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform : geneigte Dächer, Hauptgebäude als Satteldach

2.1.2 Dachneigung: Hauptgebäude je nach Planeinschrieb:  
40° - 50° oder 30° - 35°

2.1.3 Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in rotbraunen Farbtönen zulässig.  
Kollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind als Ausnahme zulässig.

2.1.4 Dachgauben : Sind nur zulässig gemäß der Ortsbausatzung vom 10.11.94.

2.1.5 Garagen

Garagen sollen unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden. Sofern dies nicht möglich ist, muß die Minstdachneigung 20° betragen.

Ausnahme: Begrünte Dächer können mit geringeren Neigungen ausgeführt werden.

2.2 Geländeänderungen und Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Auffüllungen oder Abgrabungen sind bis 0,8 m zulässig.  
Stützmauern sind nicht zulässig.

2.3 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.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 74 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 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 Stellplätze/Wohnung   |
- Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

2.5 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 u. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

Gestaltungsanforderungen gemäß § 5 Abs. 4 der Gemeindefestsetzung "Über die Zulässigkeit von Satellitenempfangs- und Antennenanlagen" vom 16.11.93.

## 2.6 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.

## 3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.6BauGB)

### 3.1 Grundwasser (§ 37 WG)

Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt - Amt für Gewässerschutz - ist zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig und bedarf der behördlichen Zustimmung.

Eine ständige Grundwasserableitung durch Einleiten von Drainagen in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

### 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird hingewiesen.

## 4. HINWEISE

### 4.1 Eine Außenwandbegrünung mit Rankpflanzen sowie Extensivbegrünungen flachgeneigter Dächer ist bei allen Neubauten erwünscht.

### 4.2 Bodenschutz

Die geplanten baulichen Anlagen sind möglichst so zu gestalten, daß überschüssiger Erdaushub innerhalb des Bebauungsgebietes untergebracht werden kann.

Bei den Erdarbeiten ist gemäß § 202 BauGB darauf zu achten, daß Mutterboden (humoser Oberboden) und Unterboden getrennt ausgebaut und entsprechend ihrer Wertigkeit wiederverwendet werden. Um Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit zu vermeiden, ist bei den Bodenarbeiten auf einen günstigen Bodenzustand (Konsistenz) zu achten.

DIN 18 915 ist zu berücksichtigen.

Bei der Erschließung des Gebietes sollten geplante Grünflächen möglichst nicht befahren und nur soweit als notwendig als Aushub-zwischenlager genutzt werden.