



TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:
BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3318)
BauNVO = Baunutzungsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
PlanV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2005 (GBl. S. 895)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:
Für den gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind die neuen zeichnerischen Festsetzungen maßgebend. Die textlichen Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 179 und 200 gelten unverändert weiter, soweit sie durch die neuen Festsetzungen nicht betroffen sind.

Weitere textuelle Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In WA 27, WA 28 und WA 30 kann die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden, wenn
- Tiefgaragen begründet sind
- Stellplätze aus wasserundurchlässigem Material hergestellt sind.

1.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe beträgt in:
WA 27 und 30 8,50 m
WA 28 westlicher Teil 9,10 m
WA 28 östlicher Teil 8,70 m
Bei Pultdächern gilt dies für die niedrigere Seite des Pultes.

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

Je nach Planeinschrieb, z. B.
E = offene Bauweise
zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzenüberschreitungen sind allgemein zulässig mit:
- nicht überdachten Terrassen bis 20 m²
- Vorbauten (z.B. Erker, Treppenhäuser, Balkone) bis zu 1,50 m Breite auf 5,00 m Länge
- In WA 27, 28 und 30 ist die Anzahl der Vorbauten auf 3 je Haus begrenzt.
- Dachvorsprünge bis zu 50 cm
- Kellerlichtschächte und Regenwasserzisternen.

1.4 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 In WA 1, WA 4, WA 8 und WA 13 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carport) und Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen (Ga) zulässig.
1.4.2 Tiefgarage und überdachte Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Lageplan mit „T-Ga“ bezeichneten Flächen zulässig.

1.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

In WA 27, WA 28 und WA 30 ist als Zufahrt für die Tiefgarage eine weitere Zufahrt zulässig. Diese hat im WA 27 an den seitlichen Grundstücksgrenzen, in WA 28 und WA 30 zwischen den Baukörpern zu liegen.

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

2.1 Dachform und Neigung

2.1.1 In WA 1, 3, 4, 7, 8 und 11 sind oberste Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, gegenüber den darunterliegenden Außenwänden an den nordöstlichen Längsseiten und Giebelseiten um mindestens 20 cm, an den südwestlichen Längsseiten um mindestens 1,00 m zurückzusetzen und mit Pultdach in einer Neigung von 7°, abfallend nach Nordosten, zu versehen. Der Rücksprung ist bei Grenzflächen unzulässig.

2.1.2 Ein- und Ausfahrtsüberdachungen sind mit Pultdach in einer Neigung bis 7°, abfallend von der Friedhofstraße, zu versehen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke und Tiefgaragen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 In WA 28 und 30 sind Aufschüttungen, bei Erstellung einer Tiefgarage bis 1,0 m Höhe über die angrenzenden Erschließungsflächen zulässig.

2.2.2 Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Dicke zu begrünen.

2.2.3 Auf Ein- und Ausfahrtsüberdachungen zu Tiefgaragen ist eine extensive Begrünung anzulegen.

2.3 Abstandsflächen (§ 74 Abs.1 Nr.6 LBO)

Innerhalb des Gebietes WA 1, WA 3, WA 7 und WA 11 darf die Tiefe der Abstandsfläche zwischen Doppelhäusern abweichend von § 5 Abs. 7 LBO 0,30 der Wandhöhe betragen.
Für die Berechnung der Tiefe der Abstandsflächen im Bereich WA 28 und 30 ist der Schnittpunkt der jeweiligen Gebäudedecken mit der geplanten Geländeoberfläche maßgebend.

Planzeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und Neigung

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 1 bzw. 2 Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs.2 BauNVO)

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs.2 BauNVO)

z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs.2 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

offene Bauweise - nur Einzelhäuser

offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser

abweichende Bauweise, Gliederung in Teilbereichen (§ 22 Abs.4 BauNVO)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1-3 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze

Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Kinderspielfeld (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Wasserfläche (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Abgrenzung Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Gehrecht, Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Pflanzgebiet Einzelbaum (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Zeichen

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Grenze unterschiedlicher Festsetzung

Örtliche Bauvorschriften

Wald-Pultdach

 Dachneigung |

7°

Wald-Pultdach

Dachneigung

7°

Wald-Pultdach

Dachneigung

7°

Wald-Pultdach

Dachneigung

7°

Wald-Pultdach

Dachneigung

7°

Wald-Pultdach

Dachneigung

7°

Wald-Pultdach

Dachneigung

7°

Wald-Pultdach

Dachneigung

7°

Wald-Pultdach

Dachneigung

7°

Wald-Pultdach

Dachneigung

7°

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach

Bebauungsplan Nr. 203

Änderung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Urbacher Mitte - Wohnen - Änderung III

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Vorgänge: Bebauungsplan Nr. 179 Urbacher Mitte - Wohnen

Bebauungsplan Nr. 200 Urbacher Mitte - Wohnen - Änderung II

Gefertigt:

Schorndorf, den 19.05.2009 / 14.07.2009

HENN+KESSLER

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 19.05.2009

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB) am 28.05.2009

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 28.05.2009

Öffentlich ausgelegt samt Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB) vom 05.06.2009

bis 06.07.2009

Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen (§ 10 Abs.1 BauGB) am 14.07.2009

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung (§ 10 Abs.3 BauGB) am 16.07.2009

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

Ausgefertigt:

Urbach, den 15. Juli 2009

Hetzinger (Bürgermeister)

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