Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Urbach
Gemarkung: Oberurbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan Nr. 236 „Auf dem Urbach - Änderung Gartenstraße 53 und 55“

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.
Projektnummer: 220190114

Käser ingenieure
Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GbR
Büro Plüderhausen
Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen
Tel.: 07181 / 99 99 0 - 0, Fax: -20
pluederhausen@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Plüderhausen, den 15.10.2019/03.12.2019

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)			am	15.10.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)			am	15.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)			am	24.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am	24.10.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von	04.11.2019	bis	04.12.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)			am	28.01.2020

Ausgefertigt: Urbach, den 29. Jan. 2020

Martina Fehrlen, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am 30.01.2020

Zur Beurkundung:

Martina Fehrlen, Bürgermeisterin

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161,186) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Auf dem Urbach - Änderung Gartenstraße 53 und 55“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

a) Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO) (vgl. Schemaschnitt)

WA1:

Bei Satteldach (SD): Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (höchster Gebäudepunkt - HGP).

Bei Flachdach (FD): Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 1,5 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen. Technisch notwendige Einzelbauteile sind ausgenommen.
Bei Flachdachgebäuden ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszuführen. Straßenseitig ist das oberste Geschoss um mindestens 2 m und auf den übrigen Gebäudeseiten um mindestens 0,5 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

WA2:

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/ Attika) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaßfestgesetzt (höchster Gebäudepunkt - HGP). Technisch notwendige Einzelbauteile sind ausgeschlossen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Abweichungen +/- 30 cm sind zulässig.

1.4 Stellung der baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 22 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf vier Wohnungen im Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

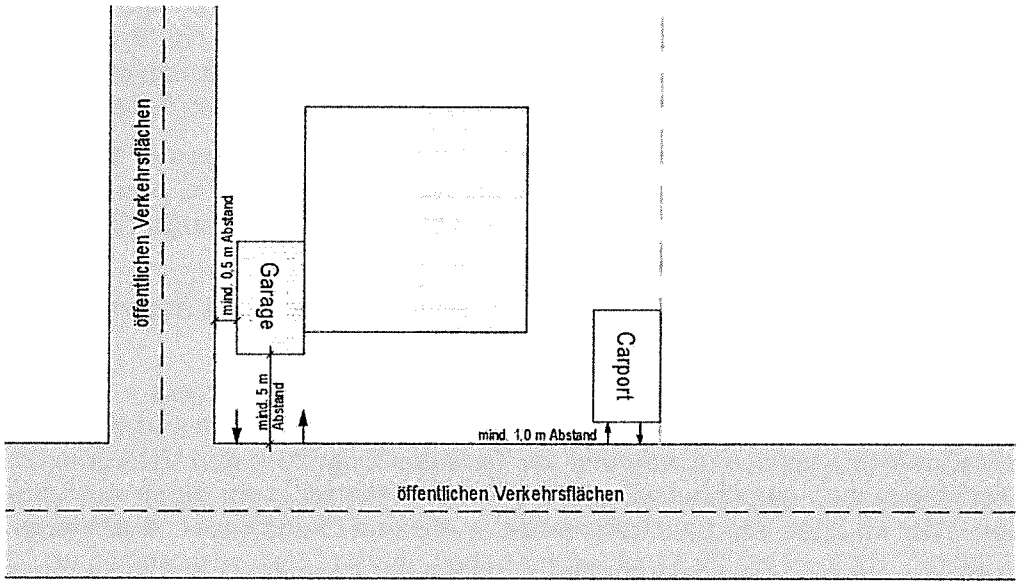
a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen. Mit Dachvorsprüngen sind Überschreitungen der Baugrenzen bis maximal 0,5 m zulässig.
Terrassen im Anschluss an die Hauptgebäude und Balkone bis maximal 5,5 m Breite (je Balkon) und 2,5 m Tiefe sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

a) Garagen - eingeschossig – und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Offene Stellplätze sind allgemein auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden mindestens 5 m und bei offenen Seitenwänden mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (siehe Skizze).



b) Sonstige Nebengebäude (z.B. Gartengeräteschuppen) sind nur bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum allgemein in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederwendung zuzuführen.

c) Zur Minimierung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu locken.

d) Zur Schonung nachaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

a) Pflanzzwang – Einzelbäume : Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind je Baugrundstück zwei standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. (Artenempfehlung siehe 1.10 b).

b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume,** (Sortenauswahl ist möglich): Bergahorn - Acer pseudoplatanus, Birne - Pyrus communis, Eisbeere - Sorbus torminalis, Feldahorn - Acer campestre, Gewöhnliche Traubenkirsche - Prunus padus, Hainbuche - Carpinus betulus, Speierling - Sorbus domestica, Spitzahorn - Acer platanoides, Vogelbeere - Sorbus aucuparia, Vogel-Kirsche - Prunus avium, Winterlinde - Tilia cordata, heimische Obstbäume.

Hinweise:

a) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de ▶ Landratsamt Politik ▶ Bürgerservice ▶ Online-Service ▶ Formulare ▶ Umweltschutz).

b) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

c) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

d) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

e) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).

f) Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bauherren die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen lassen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans
„Auf dem Urbach - Änderung Gartenstraße 53 und 55"

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind – ausschließlich extensiv begrüntes Flachdach.

b) Farbgebung der Dächer: Dachflächen größer 10° Dachneigung sind mit kleinformatigen (Ziegelgröße), naturroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken oder zu begrünen. Dächer mit einer Dachneigung von 0 – 10° sind extensiv zu begrünen. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig.

c) Dachaufbauten: Es gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999.

d) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen und Stützbauwerke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Straßen und Wegen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Tote geschlossene Einfriedungen sind entlang allen Grundstücksgrenzen nur zulässig, wenn diese nach jeweils max. 4,0 m mit heimischen Laubgehölzen unterbrochen werden, wobei der Laubgehölzanteil mindestens 1/3 der Gesamtlänge der Einfriedung entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze betragen muss.

Lebende Einfriedungen sind nur mit einheimischen Laubgehölzen (z.B. Wildrose, Holunder, Kornelkirsche, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Schlehe, Hainbuche) zulässig.

Mit allen Einfriedungen und Stützmauern ist von befahrbaren Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten, Stellflächen, Fahrgassen, Feuerwehraufstellflächen und Wege benötigt werden, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steinschüttungen und Schottergärten sind nicht zulässig.

2.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

a) bei bis zu 50 m² Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung
b) zwischen 50 und 120 m² Wohnfläche	1,5 Stellplätze je Wohnung
c) bei mehr als 120 m² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohnung

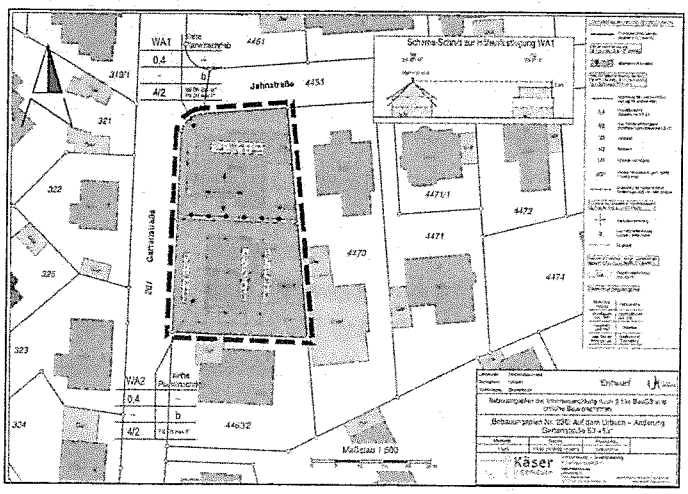
Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers und ggf. auch die Bezeichnung des betroffenen Grundstücks, Gebäudes und des Bebauungsplanes enthalten. Abgegebene Stellungnahmen werden im Wortlaut und unter Angabe des Verfassers in der öffentlichen Gemeinderatsvorlage wiedergegeben. Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über die Bebauungspläne unberücksichtigt bleiben.

Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 236 „Auf dem Urbach - Änderung Gartenstraße 53 + 55“

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach hat in öffentlicher Sitzung am 28.01.2020 den Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift Nr. 236 „Auf dem Urbach - Änderung Gartenstraße 53 + 55“ als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der heutigen Bekanntmachung in Kraft.

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage von Urbach und umfasst die Grundstücke Gartenstraße 53 und 55 Flurstück Nr. 4469 und 4469/1 Gemarkung Oberurbach.



Ziel der Planung: Als Nachverdichtungsmaßnahme ist im Plangebiet der Abbruch des Gebäudes Gartenstraße 55 und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten geplant. Der geltende Bebauungsplan von 1959 lässt die geplante Bebauung nicht zu. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

Satzungstexte:

I.

GEMEINDE URBACH
Rems-Murr-Kreis

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl Seite 582, berichtigt Seite 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. Seite 221) hat der Gemeinderat der Gemeinde Urbach am 28.01.2020 folgende Satzung beschlossen.

Satzung über die
Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 236 „Auf dem Urbach - Änderung Gartenstraße 53 + 55“

§ 1 räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gartenstraße 53 Flurstück Nr. 4469 und Gartenstraße 55 Flurstück Nr. 4469/1 Gemarkung Oberurbach. Er ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 236 Auf dem Urbach - Änderung Gartenstraße 53 + 55“ vom 03.12.2019, aufgestellt von Vermessungsbüro Käser aus Plüderhausen, schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen vom 03.12.2019, aufgestellt von Vermessungsbüro Käser aus Plüderhausen. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 03.12.2019, aufgestellt von Vermessungsbüro Käser aus Plüderhausen beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

II.

GEMEINDE URBACH
Rems-Murr-Kreis

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. Seite 313) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl Seite 582, berichtigt Seite 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. Seite 221) hat der Gemeinderat der Gemeinde Urbach am 28.01.2020 folgende Satzung beschlossen.

Satzung über die
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
Nr. 236 „Auf dem Urbach - Änderung Gartenstraße 53 + 55“

§ 1 räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gartenstraße 53 Flurstück Nr. 4469 und Gartenstraße 55 Flurstück Nr. 4469/1 Gemarkung Oberurbach. Er ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 236 „Auf dem Urbach - Änderung Gartenstraße 53 + 55“ vom 03.12.2019, aufgestellt von Vermessungsbüro Käser aus Plüderhausen, schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus den örtlichen Bauvorschriften vom 03.12.2019, aufgestellt von Vermessungsbüro Käser aus Plüderhausen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO können Verstöße mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Hundesteuer und Hundehaltung

Die Hundesteuerbescheide für das Jahr 2020 wurden zugestellt. Die Bescheide tragen einheitlich das Datum 20.01.2020.

Der Steuersatz für den Einzelhund beträgt **108,00 EUR.**

Die Verdoppelung des Steuersatzes für den zweiten und jeden weiteren Hund bleibt erhalten (= 216,00 EUR).

Die Hundesteuer ist im Jahresbetrag einen Monat nach Zustellung des Steuerbescheides zur Zahlung fällig.

Wichtig: Ab 2020 gelten neue Buchungszeichen. Bitte bei Bezahlung beachten.

Bei Teilnehmern am SEPA-Lastschriftmandat wird die Hundesteuer zum Fälligkeitstermin vom angegebenen Konto eingezogen.