



Planzeichenerklärung			
Anordnung in der Nutzungsschablone		Zahl der zulässigen Vollgeschosse	
Baugebiet	Grundfläche	Geschossfläche	Dachform/Dachneigung
Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)			
MI	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	
Maß der baulichen Nutzung			
II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 16 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	(§ 19 Abs.2 BauNVO)	
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)	(§ 20 Abs.2 BauNVO)	
FD	Flachdach Oberkante Attika	(§ 18 Abs.1 BauNVO)	
TH	Traufhöhe		
Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO			
a	abweichende Bauweise, max. Gebäudelänge	(§ 22 Abs.2 BauNVO)	
	Stellung der baulichen Anlagen	(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	
	Abgrenzung Überschwemmungsgebiet HQ 100	(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)	
	überbaubare Grundstücksfläche	(§ 23 Abs.1+3 BauNVO)	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche		
	Pflanzgebot - Einzelbäume	(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§ 9 Abs.7 BauGB)	
Örtliche Bauvorschriften			
FD	Flachdach		
SD	Satteldach		
30-40°	Dachneigung		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585 und 2617)

BauNVO BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Eingangsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)

PlanzV Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. S. 615)

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

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)

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4, 5 u. 6 BauNVO:

 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
 - Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:

 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
 - Vergnügungstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO)

Die Gebäudehöhen der Hauptgebäude werden als Höchstmaß, gemessen vom bestehenden Gelände zuzüglich der maximal zulässigen Anschnittung vgl. Nr. 2.5 der Örtlichen Bauvorschrift festgesetzt:

FD OK = Flachdach Oberkante Attika max. 7,00 m

TH = Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut max. 6,50 m
 - 1.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a = abweichende Bauweise

offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch Gebäudelängen von höchstens 20 m.

- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzenüberschreitungen durch Dachvorsprünge sind bis zu einer Tiefe von 50 cm, durch Kellerlichtschächte und Regenwasserzisternen allgemein zulässig.

Ausnahme: dürfen untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser Vorbauten), Balkone und überdachte Terrassen mit einer maximalen Breite von 5,00 m die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Abs. 2 BauGB)

Die Gebäudehauptseiten 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 Stellplätze** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 Abs.6 BauNVO)

Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.
- 1.7 Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Abs. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen beträgt maximal 2 je Gebäude.
- 1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - 1.8.1** An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind großkronige bis mittelgroßkronige Laubbäume der Pflanzenliste 1 als Straßenbegleitgrün zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 5 m verschoben werden.
 - 1.8.2** Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung entsprechend der Pflanzenliste 2 anzulegen.
- 1.9 Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten.** (§ 9 (5) 1 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Hochwasserlinie für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ100) dargestellt. Für diesen Bereich gilt § 80 WG, da es sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet handelt. Hier ist die VAWS (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe) anzuwenden (§ 80 III WG). Gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere durch Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung durch Treibgut müssen gesichert sein (§10 (4) VAWS):

 - Anlagen in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die keine oder geringere als gegen fünfzigjährige Hochwasserereignisse erforderliche Schutzmaßnahmen bestehen.
 - Anlagen der Gefährdungsstufe B,C und D nach § 6 Abs. 3 in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die Schutzmaßnahmen gegen ein fünfzigjähriges bis zu einem geringer als hundertjährigem Hochwasserereignis bestehen, im Falle der Neuerrichtung oder der wesentlichen Veränderung.
 - Anlagen der Gefährdungsstufe D in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten, für die Schutzmaßnahmen gegen ein mindestens hundertjähriges Hochwasserereignis bestehen, im Falle der Neuerrichtung.

Der Betreiber kann die Anforderungen auch dadurch erfüllen, dass er geeignete technische, organisatorische oder bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz seines Gebäudes, seines Betriebs oder Betriebsgeländes durchführt. Die Maßnahmen sind in einem schriftlichen Konzept darzustellen, das auch Angaben über den Zeitraum der Umsetzung der Maßnahmen enthalten soll.

In diesem Bereich müssen mindestens gem. § 80 WG folgende zusätzlichen Maßnahmen zur Hochwasservorsorge getroffen werden: Hochwasserresistente Bauausführung bis mind. 20 cm über die Höhe des errechneten, jeweiligen Hochwasserspiegels HQ 100, insbesondere durch wasserdichte Keller, Verzicht auf tief gelegene Gebäudeöffnungen.

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 und 7 LBO)
 - 2.1 Dachgestaltung** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
 - 2.1.1 Dachform:**

Hauptgebäude als Sattel- oder Flachdächer.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.
 - 2.1.2 Dachdeckung:**

Zur Dachdeckung der Satteldächer sind nur Materialien in roten bis braunen und grauen Farbtönen zulässig. Solarkollektoren oder -zellen sind zulässig.
 - 2.1.3 Dachaufbauten:**

Es gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.05.1999.
 - 2.2 Farbgebung und äußere Gestaltung** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Außenwandflächen sind in traditionell orts- und regional-typischen Materialien wie z. B. Putzflächen, Naturstein oder Holz auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

- 2.3 Zahl der Stellplätze für Wohnungen** (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

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

 - bei bis zu 50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz/Wohnung
 - zw. 50 und 120 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung
 - bei mehr als 120 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze/Wohnung

Halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.

Stellplatzzahlen für andere Nutzungen ergeben sich aus der VwV Stellplätze
- 2.4 Freileitungen** (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.
- 2.5 Geländeänderungen** (§ 74 Abs. 3 u. § 10 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen der nicht bebauten Flächen dürfen max. bis 0,8 m über / unter bestehendes Gelände vorgenommen werden.
- 2.6 Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als offene Einfriedung oder als Hecken zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen beträgt deren Höhe maximal 1,20 m; entlang den anderen Grundstücksgrenzen maximal 1,50 m.

3. PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste 1

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'
Spitzahorn	Acer platanoides 'Globosum'
Spitzahorn	Acer platanoides 'Columnare'
Spitzahorn	Acer platanoides 'Olmstedt'
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Baumhasel	Corylus colurna
Birne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Stieleiche	Quercus robur 'Fastigiata'
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia 'Brouwers'
Winterlinde	Tilia cordata 'Erecta'
Winterlinde	Tilia cordata 'Greenspire'
Winterlinde	Tilia cordata 'Rancho'
Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'
Kaiserlinde	Tilia vulgaris 'Palidula'

Pflanzenliste 2

Berg-Lauch	Allium montanum
Weinbergs-Lauch	Allium vineale
Blauschwingel	Festuca glauca
Steinbrech	Saxifraga spec.
Mauerpfeffer	Sedum album
Goldmoos	Sedum sexangulare
Hauswurz	Sempervivum arachnoideum

4. HINWEISE

- 4.1** Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Hinweise auf bisher unbekannte Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Siehe auch Hinweisblatt Bodenschutz bei Baumaßnahmen des Landratsamtes. Dessen Inhalte sind zu beachten.
- 4.2** Eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung ist vorzusehen, sofern die Ergebnisse der hydrologischen Erkundung dies zulassen. Details sind im Rahmen der Baugesuche mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt abzustimmen. Auf das anliegende Hinweisblatt Nr. 9 "Versickerung von Oberflächenwasser" wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
- 4.3** 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. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann erforderlich werden.
- 4.4** Bei der hydrogeologischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltanalytik aus Lorch-Weilmars (vgl. Bericht vom 20.09.2010) wurde der höchste Grundwasserstand bei 3,30 m unter Geländeoberkante registriert, weshalb ein Bemessungswasserstand von 2,80 m unter Geländeoberkante empfohlen wird. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist deshalb so anzuordnen, dass mit Untergeschoss und Abwasserleitungen der Bemessungswasserstand nicht erreicht wird.
- 4.5** 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 das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach

Bebauungsplan Nr. 206

Änderung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Lippengärten – Änderung V

Lageplan Maßstab 1 : 500

Vorgänge: Bebauungsplan Nr. 72 Lippengärten
Bebauungsplan Nr. 133 Mühlwiesen I - Änderung

Gefertigt:
Schorndorf, den 23.02.2010 / 28.09.2010

Vermessungsbüro
HENN+KESSLER
Info@henn-kessler.de
Haußstraße 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	23.02.2010
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	25.02.2010
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	25.02.2010
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs.2 BauGB)	vom	08.03.2010
		bis	09.04.2010
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs.1 BauGB)	am	28.09.2010
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am	30.09.2010

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

Ausgefertigt:
Urbach, den 28. Sep. 2010
Hetzinger (Bürgermeister)

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