

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Urbach
Gemarkung: Oberurbach



Bebauungsplan - Nr. 189 " GARTENSTRASSE I "

Lageplan Maßstab 1:500

(Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Urbach, den 29. Jan. 2007


(Bürgermeister)
Hetzinger



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 (2) 3 u. § 20 (1) BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone angegebene Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgelegt.

GRZ = Grundflächenzahl (siehe Nutzungsschablone)

(§ 16 (2) 1 u. § 19 BauNVO)

GFZ = Geschossflächenzahl (siehe Nutzungsschablone)

(§ 16 (2) 2 u. § 20 BauNVO)

Im Wege der Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) kann eine Erhöhung der festgesetzten Geschossflächenzahl um die Geschossfläche notwendiger Garagen, die vollständig unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zugelassen werden.

1.3. Bauweise

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



= offene Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzenüberschreitungen sind ausnahmsweise wie folgt zulässig: untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser, Vorbauten) bis zu 1,50 m auf einer Breite bis zu 5 m, Balkone und überdachte Freisitze bis zu 2 m auf einer Breite bis zu 5 m.

1.5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Längsseiten des Gebäudes und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen werden.

1.6. Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Carports

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 Abs.6 BauNVO)

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

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Bauflächen („TGar“) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

und sonstiger Bepflanzungen, Dachbegrünung

1.7.1 Entlang der Gartenstraße sind auf dem Baugrundstücken Gartenstraße 50 zwischen Wohnhaus und Gehweg drei einheimische kleinkronige Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Ausfall zu ersetzen.

- 1.7.2 Auf Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) mit Flachdächern/Pulldächern bis 3° Neigung ist eine extensive Dachbegrünung mit einem mindestens 10 cm starken Substratauftrag mit anteiligem Oberbodenmaterial anzulegen.
- 1.8 **Höhenlage der baulichen Anlage** (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) sind einzuhalten. Abweichungen von ± 20 cm sind zulässig.
 Die Gebäudehöhen (TH = Traufhöhe, gemessen von der Erdgeschossrohfußboden (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut; FH = Firsthöhe) der Hauptgebäude werden als Höchstmaß festgesetzt.

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: Geneigte Dächer, Hauptgebäude als Sattel- bzw. Pult- oder Zeltdächer je nach Planeinschrieb
- 2.1.2 Dachneigung: Hauptgebäude je nach Planeinschrieb
- 2.1.3 Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis braunen Farbtönen zulässig. Solarkollektoren oder -zellen sind zulässig.
- 2.1.4 Dachaufbauten: Es gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999
- 2.2 **Gestaltung der Garagen und überdachten Stellplätze (Carport)**
 Zulässig sind Flachdächer oder Pulldächer mit max. 3° Neigung. Begrünung vgl. Nr. 1.7.2
- 2.3 **Farbgebung und äußere Gestaltung** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
 Außenwandflächen sind in traditionell orts- und regional-typischen Materialien wie z. B. Putzflächen, Natursandstein oder Holz auszuführen. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 2.4 **Stellplätze** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
 Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich Garagenvorplätze sind als Spurplatten herzustellen oder mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter) zu versehen.
 HINWEIS: Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.
- 2.5 **Zahl der Stellplätze für Wohngebäude** (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)
 Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohngebäude in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:
 a) bei bis zu 50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz/Wohnung
 b) zw. 50 und 120 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung
 c) bei mehr als 120 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze/Wohnung
 Halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.

2.6 Freileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

2.7 Straßenbeleuchtungsmasten

Straßenbeleuchtungsmasten sind auf den privaten Grundstücksflächen unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum zu dulden.

HINWEISE

- 3.1. Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Technik sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen.
Siehe auch Hinweisblatt Nr. 3 des Landratsamtes.
- 3.2. 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.
- 3.3. 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.
- 3.4. Werden im Zuge von Baumaßnahmen unbekannte Altlasten aufgefunden, ist das Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Technik sowie der Geschäftsbereich Gesundheit unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- 3.5. 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- BauNVO = Baunutzungsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit 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), zuletzt geändert am 14.12.2005 (GBl. S. 895).
- UVPG = Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794).

Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes
durch den Gemeinderat gem. (§ 2 (1) BauGB) vom 11.04.2006

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. (§ 2 (1) BauGB) am 13.04.2006

Frühzeitige Information der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange an der Planaufstellung vom 31.07.2006

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.10.2006

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. (§ 3 (2) BauGB)
Auslegungsbeschluß vom 17.10.2006
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 19.10.2006
Auslegung vom 27.10.2006
bis 27.11.2006

Der Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Textteil
ist als Satzung beschlossen worden gem. (§ 10 (1) BauGB) am 12.12.2006

Der Bebauungsplan ist durch den Erlass des
Landratsamtes Rems-Murr-Kreis genehmigt gem. (§ 10 (2) BauGB) am 17. Jan. 2007

Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung
rechtsgültig geworden gem. (§ 10 (3) BauGB) am 1. Feb. 2007