

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) u. (2) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung : (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude).
Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Nr.2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr.3 BauNVO sind gemäß § 1 (5) nicht zulässig.
Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 u. § 20 (1) BauNVO)
2.2 GRZ = Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 u. § 19 BauNVO)
2.3 GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) 2 u. § 20 BauNVO)

3. Bauweise : (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

4. Stellung der baulichen Anlagen : (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Bebauungsplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen (zwingend). Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

5. Höhen der baulichen Anlagen : (§ 9 (2) BauGB u. § 16 (2) 4 u. § 18 (1) 1 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen richten sich nach der Wandhöhe (WH) . Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der bestehenden Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Garagenfußbodenhöhen (GFH) sind unter Beachtung der Straßenhöhen und der Rampenverordnung auszuführen.

6. Unbedeutende Bauteile : (§ 23 (3) BauNVO)

Balkone, Terrassen und Wintergärten können ausnahmsweise die Baugrenze an maximal zwei Gebäudeseiten auf einer Breite von maximal 1/3 der Gebäudelänge bis 1,50 m Tiefe überschreiten.

7. Überbaubare Grundstücksflächen : (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

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

8. Garagen und überdachte Stellplätze : (§ 9 (1) 4 BauGB. u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Wohnhäusern und Straßen zulässig, nicht jedoch im Bereich des Ein- und Ausfahrtverbots:

9. Anschlußbeschränkung : Ein- und Ausfahrtverbot

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen : (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Gestaltung der Hauptgebäude

1.1.1 Dachgestaltung

Dachform: Hauptgebäude mit Satteldach, Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und -deckung aufweisen.

Dachneigung: Hauptgebäude nach Planeinschrieb DN 30°-35°; Eine Hausgruppe bzw. ein Doppelhaus ist jeweils in der gleichen Dachneigung auszuführen.

Dachdeckung: Für Hauptgebäude sind Eindeckungsmaterialien in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegel- oder Betondachsteine) in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Bitumen- und Holzschindeln sind ausgeschlossen.

Dachaufbauten: Siehe Gemeindesatzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten in der jeweils geltenden Fassung.

Trauf- und Ortgangverkleidungen dürfen nicht höher als 35 cm ausgeführt werden.
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

1.1.2 Farbgebung und äußere Gestaltung

Die Außenfassaden sind in ortstypischen Materialien, wie z.B. Putzflächen, Holzverschalungen oder Glas auszuführen. Putzflächen sind in hellen bis entgetbundenen Farbtönen (Hellbezugswerte für Außenfassaden 60 - 80 und Sockel 20 - 80) zu streichen.
Stark reflektierende Materialien und Farben, außer für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.
Eine Verbindung der Giebelseite zwischen First und Traufe in schwarzem oder anthrazitfarbigem Material ist nicht zulässig.

2. Zahl der Stellplätze : (§ 74 (2) 2 LBO)

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

a) bis einer Wohnfläche bis zu 50 m²	1,0 Stellplatz / Wohnung
b) zwischen 50 und 120 m²	1,5 Stellplätze/Wohnung
c) bei mehr als 120 m² Wohnfläche	2,0 Stellplätze/Wohnung

3. Antennen: (§ 74 (1) 4 LBO)

Es wird hingewiesen auf die Ortssatzung der Gemeinde Urbach über die Zulässigkeit von Satellitenempfangs- und Antennenanlagen, in Kraft getreten am 16.12.1993.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke : (§ 74 (1) 3 u. § 9 (1) LBO)

4.1 Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 (3) u. § 10 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen der nicht bebauten Flächen dürfen max. bis 0,8 m über / unter bestehendes Gelände vorgenommen werden. Ausnahmen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.
Der Wiedereinbau von Erdaushub ist für zulässige Auffüllungen auf eigenem Gelände vorzusehen.

4.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Im WA - Gebiet sind zu öffentlichen Verkehrsflächen keinerlei Einfriedigungen zulässig.
Entlang den anderen Grundstücksgrenzen sind auch Knüpfgitterzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m möglich; diese sind zu beranken.

4.3 Straßenbeleuchtungsmasten

Zur Freihaltung der eng gewählten Geh- und Wohnwegbreite sind Straßenbeleuchtungsmasten auf den privaten Grundstücksflächen unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum zu dulden.

4.4 Stellplätze (§ 74 (1) 1 LBO)

Oberirdische Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung als Spurplatten oder wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen).
Private Stellplatzanlagen für mehr als 4 PKW sind durch Pflanzstreifen von mind. 1.5 m Breite mit Baumbepflanzung zu gliedern. Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze ist von der Nachbargrenze ein 0.3 m breiter Pflanzstreifen einzuhalten.

C HINWEISE

1. *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 (§ 20DSchG).

2. **Grundwasser**

2.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

2.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

2.4 Auf Stellplatzflächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

3.1 **Wiederverwertung von Erdaushub**
Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.

3.2 **Freiflächen**
Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberboden, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N / cm²) ausgeführt werden.

3.3 **Bodenbelastungen**
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Beisgheim zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. **Ordnungswidrigkeiten**
Gemäß § 75 (3) 2 u. (4) LBO können Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzung mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Festsetzungen:
In den Baugesuchen sind in den Ansichten die Nachbargebäude mit darzustellen. Zur Beurteilung im Genehmigungsverfahren sind den Baugesuchen mindestens 2 prüfbare Geländeschnitte eines nach § 5 (3) LBO VVO B-W Vermessungstechnischen Sachverständigen, entlang der Gebäudeseiten die rechtwinklig zur Straße stehen, beizufügen. Außerdem sind im Bauantrag die Außenanlagen mit darzustellen, insbesondere Geländehöhen und Stützmauern.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind :

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, ber. am 16.01.1998 (BGBl. I Seite137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 132); geändert durch Einigungsvertrag vom 31.August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23.September 1990 (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)

Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S.2994)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.06.1990 (BGBl. I S.1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S.2081)

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtlich genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplanverfahren Nr. 165 *

1.	*Aufstellungsbeschluss*	15.06.1999, *SV 150/1999*
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von 1. am	24.06.1999
3.	Feststellung des Planentwurfs und Beschluß zur Beteiligung der TÖB und der betroffene Bürger am	15.06.1999, SV 150/1999
4.	Anschreiben an betroffene Bürger am mit Frist bis	17.06.1999 19.07.1999
5.	Beteiligung der TÖB am bis	17.06.1999 19.07.1999
6.	Abwägung des Ergebnisses aus 4 + 5, Feststellung des geänderten Planentwurfs und Satzungsbeschluß am	27.07.1999, SV 185/1999
7.	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten am	29. 07. 99
8.		
9.		
10.		
11.		

*: Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein.

Die Vorschriften über die Planaufstellung (§ 1 - § 13 BauGB) sind eingehalten.

Urbach, den 16. 08. 99

(Bürgermeister)

Gefertigt: Urbach, den 20.07.1999

Ingenieur- u. Vermessungsbüro GLAUNER & ROTH Neumühleweg 42 73660 Urbach Telefon (07181) 989351 Telefax (07181) 989352

(Unterschrift)

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach

ROHABZUG

Bebauungsplan "Döllen I – Änderung I" Nr. 165

Lageplan Maßstab 1:500

Vorgang:

Bebauungsplan Döllen I
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Bebauungsplan ausgearbeitet nach Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Stand: 02. Juni 1999

Ing.- und Vermessungsbüro
GLAUNER & ROTH
Neumühleweg 42
73660 Urbach
Telefon 07181/989351

Zeichenerklärung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Wandhöhe (WH)	

Die Planzeichenlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90 vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) (§ 9 (1)1 BauGB)
WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1)1 BauGB)
0.4 — Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0.4 (§ 19 BauNVO)
0,7 — Geschoßflächenzahl (GFZ), hier z.B. 0.7 (20 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedliche Firstrichtungen

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
WH — Wandhöhe in Meter bezogen auf bestehende EFH

Bauweise (§ 9 (1)2 BauGB)
o — Offene Bauweise; (§ 22 (2) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1)2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Festsetzungen gemäß BauGB:

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1)2 BauGB)
Hauptfirstrichtung zeingend

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1)4 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1)11 BauGB) (Straße mit Gehweg)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen (§ 9 (1)11 BauGB) an die Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1)10 BauGB)
Sichtfelder

Sonstige Planzeichen

Grundstücksgrenzen

geplante Grenzen

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

Dachform (§ 74 (1) LBO)
SD 30°–35° — Satteldach mit Angabe der maximalen Dachneigung, hier z.B. 30° – 35°