

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan Nr. 239 Seehalde – Änderung Untere Seehalde 41

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.
Projektnummer: 220190158



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 18.02.2020/30.06.2020

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	18.02.2020
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	18.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	20.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	20.02.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von	28.02.2020.
	bis	30.03.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	30.06.2020

Ausgefertigt: Urbach, den

Martina Fehrlen, Bürgermeisterin

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

am 02.07.2020

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 Nr. 239 „Seehalde - Änderung Untere Seehalde 41“ 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)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

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

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH), jeweils in Metern über Normalnull festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird am gedachten Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen, für die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachflächen maßgebend.


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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) 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)

Offen Bauweise, zugelassen sind nur Hausgruppen (.

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf eine Wohnung je Reihenhausteil.

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 dem Dachüberstand sind Überschreitungen der Baugrenzen bis maximal 0,5 m zulässig.

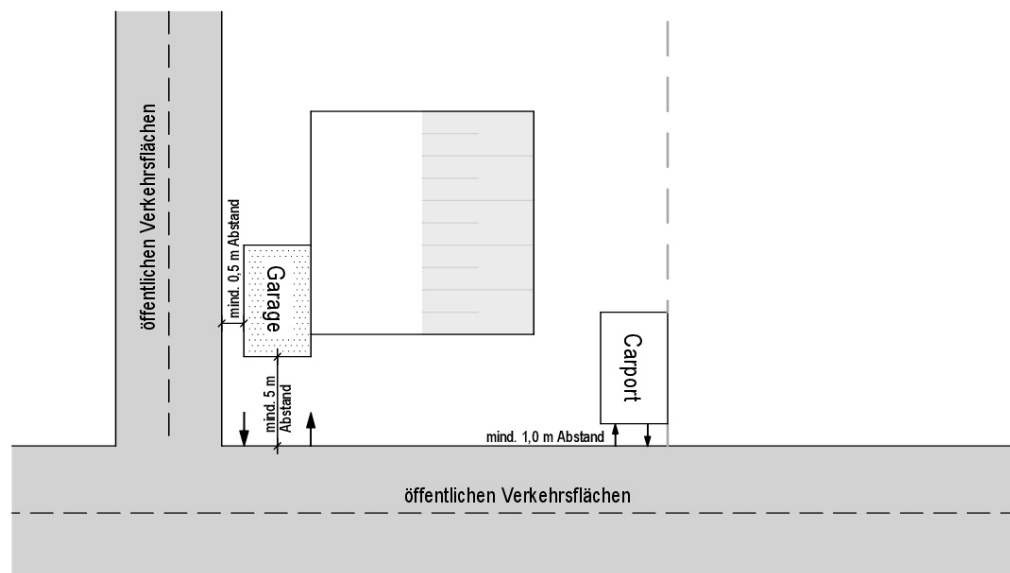
Terrassen im Anschluss an die Hauptgebäude und Balkone bis maximal 5,0 m Breite (je Balkon) und 2,5 m Tiefe sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Je Reihenhausteil ist im Anschluss an das Hauptgebäude eine Terrasse und ein Balkon bis maximal 5,0 m Breite und 2,5 m Tiefe außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

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) Offene Stellplätze sind allgemein auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) 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 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 lockern.
- 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 (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (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 Nr. 239
„Seehalde – Änderung Untere Seehalde 41“

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: Die Dachflächen der Satteldächer sind mit kleinformatischen (Ziegelgröße), naturroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken. 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.

tags von 14.00 – 19.00 Uhr, Dienstag, Donnerstag und Freitag vormittags von 8.00 – 12.00 Uhr) eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt wurde.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der genannten Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll darzulegen.

Nach § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg gilt der Bebauungsplan – sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO ergangener Bestimmungen zustande gekommen ist – als von Anfang an gültig zustande gekommen 1 Jahr nach dieser Bekanntmachung.

Es gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, der Genehmigung oder der Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn innerhalb 1 Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder wenn die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

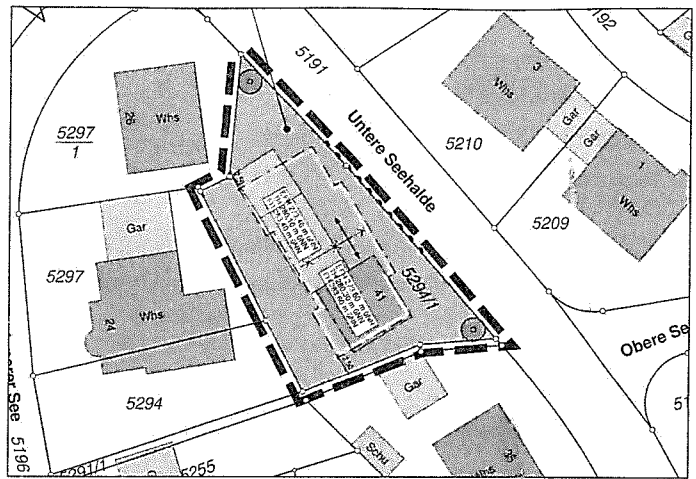
Auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Anspruch nicht innerhalb der Frist von drei Jahren geltend gemacht wird, wird hingewiesen.

Gemäß § 47 Abs. 2 a Verwaltungsgerichtsordnung ist der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 oder § 35 Abs. 6 BauGB zum Gegenstand hat, unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.

Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 239 „Seehalde - Änderung Untere Seehalde 41“

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach hat in öffentlicher Sitzung am 28.01.2020 den Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift Nr. 239 „Seehalde - Änderung Untere Seehalde 41“ 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 Oberurbach und umfasst das Flurstück Nr. 5294/1 (aktuell: Untere Seehalde 41). Der Planbereich wird im Osten durch die „Untere Seehalde“ und im Norden, Süden und Westen durch die an das Grundstück angrenzende Bestandsbebauung begrenzt.



Ziel der Planung: Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohngebäude und angeschlossener Werkstatt bebaut. Diese Gebäude werden abgebrochen. Als Nachnutzung soll auf der Fläche ein vierteiliges Reihenhaus zu Wohnzwecken errichtet werden. Die geplante Bebauung führt zu einer wesentlichen Überschreitung der Baugrenzen des geltenden Bebauungsplans. Die Genehmigung des geplanten Vorhabens im Wege einer Befreiung ist darum nicht möglich. Zur Schaffung der Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

Es handelt sich um eine Nachnutzungs- und Nachverdichtungsmaßnahme, durch die ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs geleistet wird. Die Bebauungsplanänderung wird darum als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Satzungstexte:

I.

GEMEINDE URBACH Rems-Murr-Kreis

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch vom 27.03.2020 (BGBl. I Seite 587), 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 30.06.2020 folgende Satzung beschlossen.

Satzung über die

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 239 „Seehalde - Änderung Untere Seehalde 41“

§ 1 räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Untere Seehalde 41 Flurstück Nr. 5294/1 Gemarkung Oberurbach. Er ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 239 „Seehalde - Änderung Untere Seehalde 41“ vom 18.02.2020/30.06.2020, aufgestellt von Käser Ingenieure aus Plüderhausen, schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen vom 18.02.2020/30.03.2020, aufgestellt von Käser Ingenieure aus Plüderhausen. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 18.02.2020/30.03.2020, aufgestellt von Käser Ingenieure aus Plüderhausen, beigegefügt.

§ 3 Inkrafttreten

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