



Planzeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundfläche	Traufhöhe
Bauweise	Geschossfläche
	Dachform/Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

I	1 Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 16 BauNVO)
II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 19 Abs.2 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	(§ 20 Abs.2 BauNVO)
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)	(§ 18 Abs.1 BauNVO)
TH	Traufhöhe	

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

	offene Bauweise - nur Einzelhäuser	(§ 22 Abs.2 BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlagen	(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
	überbaubare Grundstücksfläche	(§ 23 Abs.1+3 BauNVO)
	Baugrenze	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche	
	Leitungsrecht	(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Zeichen

	Grenze unterschiedlicher Nutzung	(§ 16 Abs.5 BauNVO)
	Grenze sonstiger Festsetzungen	

Örtliche Bauvorschriften

SD	Satteldach
30-40°	Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

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 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. 1991 I S. 58)

LBO 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).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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) (§ 4 BauNVO)
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr.1 und 3 BauNVO:
• Wohngebäude,
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nicht zulässig ist gemäß §1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:
• Anlagen die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplan und somit nicht zulässig.
Es sind folgende Nutzungen:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
• Anlagen für Verwaltungen,
• Gartenbaubetriebe,
• Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO)
Die Wandhöhen der Hauptgebäude entlang der Unteren Seehalde werden als Höchstmaß auf 7,50 m festgesetzt, gemessen ab Hinterkante des Gehwegs in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 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. Ausnahmen dürfen untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser Vorbauten), Balkone und überdachte Terrassen mit einer maximalen Breite von 5,00 m die Baugrenze bis zu 1,00 m überschreiten.

1.4 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 zugelassen werden.

1.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauNVO)
Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Flächen ein zuhalten. Werden Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen errichtet, ist ein Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Flächen ein zuhalten.

1.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Auf der im Lageplan gekennzeichneten Fläche sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze zugelassen werden.

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 Satteldächer; Garagen und überdachte Stellplätze sind mit nur begrünten Flachdächern zulässig.
2.1.2 Dachdeckung: Zur Dachdeckung 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 Bauvorschrift über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999.

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 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.
Stellplatzzahlen für andere Nutzungen ergeben sich aus der VwV Stellplätze

2.4 Geländeänderungen (§ 74 Abs. 3 u. § 10 LBO)
Abgrabungen der nicht bebauten Flächen dürfen max. bis 3,0 m unter bestehendem Gelände vorgenommen werden.

2.5 Freileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

2.6 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur als Hecken mit einer Höhe bis max. 50 cm zulässig. Einfriedungen entlang den Nachbargrenzen dürfen maximal 80 cm hoch sein.

3. 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 dem 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 das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Oberurbach

Bebauungsplan Nr. 207

Änderung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Seehalde - Änderung Obere Seehalde 9 und 11

Lageplan Maßstab 1 : 500

Vorgang: Bebauungsplan Nr. 85 Neuaufstellung Seehalde sowie Änderung Kahlharz I, II und Untere Seehalde

Gefertigt:
Schorndorf, den 23.02.2010 / 27.04.2010

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	27.04.2010
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am	06.05.2010

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

Ausgefertigt:
Urbach, den 26. April 2010
Hetzinger (Bürgermeister)

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