Rems – Murr – Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach

Bebauungsplan STEINFELD II Änderung 2

Lageplan Maßstab 1:500

Vorgang :
Bebauungsplan Steinfeld II gen. 05.01.82 rechtskräftig seit 14.01.82

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Plüderhausen, den 20.05.1985

VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDACKERSTRASSE 12
7067 PLÜDERHAUSEN
TELEFON 07181 / 83054

GÜNTER GROSS
Von der IHK Stuttgart öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger für vermessungstechnische Ingenieurarbeiten
VERMESSUNGSBÜRO
7067 Plüderhausen • T. 07181/83054

Textliche Festsetzungen

Grundlage der Festsetzungen sind :

1. Das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 06.07.1979
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77
3. Die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.83

Die seitherigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Steinfeld II gelten inhaltlich unverändert weiter. Als Rechtsgrundlage für die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gilt statt §111 LBO in der Fassung vom 12.02.80 der §73 LBO in der Fassung vom 28.11.83. Im einzelnen haben sich folgende Rechtsgundlagender LBO geändert :

seither		jetzt
§111 Abs.1 Nr.1	-	§73 Abs.1 Nr.1
§111 Abs.1 Nr.3	-	§73 Abs.1 Nr.3
§111 Abs.1 Nr.4	-	§73 Abs.1 Nr.4
§111 Abs.1 Nr.6	-	§73 Abs.1 Nr.5
§111 Abs.1 Nr.8	-	§73 Abs.1 Nr.7

V e r f a h r e n s - u n d A u s f e r t i g u n g s v e r m e r k:

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BBauG) am 04.06.85

Satzungsbeschluß (§10 BBauG) am 09.07.85

Bekanntmachung der Satzung am 11.07.85

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich (§12 BBauG)

Urbach, den .....

GEMEINDE URBACH

.....
(F u c h s)
Bürgermeister

Genehmigt (BDA)
Entscheidung des
Landratsamts Rems-Murr-Kreis
vom 5. JAN. 1982
gez. Unrath
beurkundet: Hauser

Rems-Murr-Kreis

Gemeinde Urbach

Gemarkung Unterurbach

BPlan 100

Bebauungsplan S t e i n f e l d II

Aufgestellt, Plüderhausen, den 07.06.1979/22.07.1981
Vermessungsbüro Günter G r o s s

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN: => gilt auch für BPlan 102

Grundlage der Festsetzungen sind:

1. Das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung v.06.07.1979
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v.15.09.77
3. Die Landesbauordnung (LBO) vom 12.02.80

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BBauG und §1 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§1 Abs.6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BBauG u. § 16-21a BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben.
Es bedeuten:

I	=	1 Vollgeschoß
II (I + IU)	=	1 Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Untergeschoß
II	=	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3 bzw. 0,4	=	Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
0,55 bzw. 0,8	=	Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben.

Es bedeuten:



= offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO) zulässig sind nur Einzel-und Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 20m



= offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO) zulässig sind nur Doppelhäuser



- offene Bauweise im Sinne von §22 Abs.2 BauNVO, jedoch nur Reihenhäuser zulässig.

1.4 Baugrenze (§23 Nr.3 BauNVO)

Balkone und Terrassen können bis zu max. 1,50m in die nicht überbaubare Fläche ragen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

1.6 Nebenanlagen

entsprechend § 14 BauNVO, die nicht dem Wohnen dienen, sowie Werbeanlagen und Automaten (§ 111 LBO) sind nicht zugelassen.

1.7 Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BBauG und §12 und §23 Abs.5 BauNVO)

sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen zulässig.

1.7.1 Mindestabstand (Stauraum) zur Straßenbegrenzungslinie 5,50 m

18 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BBauG)

Die eingetragenen Sichtfelder müssen von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe an 0,60m über Gehwegoberkante freigehalten werden. Dieses Maß gilt für jegliche sichthindernde Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedung.

1.9 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz (§9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

1.10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Die im Bebauungsplan mit LR bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrecht zu belasten.

LR_1 = Leitungsrecht für Wasser- und Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde.

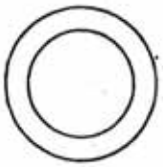
LR_2 = Leitungsrecht für Stromversorgungskabel zugunsten der Neckarwerke Eßlingen AG

LR_3 = Leitungsrecht für einen Einlaufschacht der Oberflächenentwässerung zugunsten der Gemeinde

1.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 a BBauG)

Die festgesetzten Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:

1.11.1



Bäume großkronig über 20m Höhe folgende Arten stehen zur Auswahl:

Ahorn-Arten (Acer platanoides, Acer pseudoplatanoides)

Eichen-Arten (Quercus pedunculata, Quercus petraea)

Linden-Arten (Tilia cordata, Tilia euchlora, Tilia platyphyllos)

1.11.2



Bäume kleinkronig bis 20m Höhe folgende Arten stehen zur Auswahl:

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus aria)

1.11.3



Strauchpflanzung bis max.3m Höhe folgende Arten stehen zur Auswahl:

Scheinquitte (Chaenomeles lagenaria)
Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)
Pfeifenstrauch (Philadelphus virginalis)
Feuerdorn (Pyracantha coccinea)
Strauchrose (Rosa multiflora, Rosa rubignosa)
Spierstrauch (Spiraea arguta)
Schneebeere (Symphoricarpus racemosus, Symphoricarpus orbiculatus)..

1.12 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs.1 Nr.17 und Nr.26 BBauG)

1.12.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 0,80 m Höhe zulässig. Ausnahmen darüber hinaus können in besonders begründeten Fällen zugelassen werden.

Geländeveränderungen sind in den Bauplänen zum Baugesuch darzustellen.

1.12.2 Entlang der jetzigen B29 ist ein Lärmschutzwall aufzuschütten. Die Höhe ergibt sich aus dem Systemschnitt und der Berechnung der Vorausberechnung der zu erwartenden Lärmwerte. Die dort ermittelten Werte sind als Höhenzahlen für die Oberkante des Lärmwalles eingetragen und sind einzuhalten.
Der fertige Wall ist zu begrünen und mit einzelnen Buschgruppen zu bepflanzen,
Artenauswahl siehe 1.10.3

1.12.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke für Randeinfassungen (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm erforderlich.

1.13 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§9 Abs.5 BBauG)

Innerhalb der im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung von Wohngebäuden bauliche Vorkehrungen zu treffen, die einen Schallschutz gegen Verkehrslärm nach den Richtlinien der Vornorm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gewährleisten. Siehe auch Hinweise Nr. 4.3

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BBauG und § 111 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§111 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Versetzte Dachflächen sind zulässig.

2.1.2 Dachneigung 21°-28° bzw. 23°-30° bzw. 35°-40° Neigung je nach Planeinschrieb.

2.1.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

↳ gänzlich d. Dachaufbauten ohne

2.2 Farbgebung (§111 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.2.1 Die Putzflächen sind in hellen bis gedeckten Farben zu halten. Auffallend grelle Farben sind zu vermeiden. Holzverkleidungen sind naturfarben oder dunkel auszuführen.

2.2.2 Die Dachdeckung und evtl. Giebelverkleidung ist in dunklem Material auszuführen.

2.2.3 Die einzelnen Dächer einer zusammengehörenden Gruppe müssen die gleiche Farbe erhalten.

2.3 Garagen (§111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Freistehende Garagen sind mit Flachdächern zu versehen.

2.4 Antennen (§111 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

2.5 Versorgungen

2.5.1 Sämtliche Gebäude sollen an das Fernsprechnetz angeschlossen werden.

2.5.2 Versorgungsanschlüsse, insbesondere Strom, sind zu verkabeln. (§111 Abs.1 Nr.4 LBO)

2.5.3 Müllbehälter müssen optisch abgeschlossen untergebracht und eingepflanzt werden.
(Das Müllauto fährt jeweils nur bis zu den Wendeplätzen) (§111 Abs.1 Nr.6 LBO)

2.6 Äußere Gestaltung (§111 Abs.1 Nr.6 LBO)

2.6.1 Die unbebauten Flächen zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten zu gestalten. (Sichtfelder sind freizuhalten; siehe 1.7)

2.6.2 Einfriedigungen sind als Mauern an öffentlichen Straßen und Wegen bis 30cm Höhe zulässig. Dahinterliegende Hecken bis zur Gesamthöhe von 70 cm (im Sichtfeld 60 cm) einschl. Mauer sind möglich.

2.6.3 Einfriedigungen zur freien Landschaft (Ostseite des Plangebietes) sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Mauern sind verboten.

2.7 Gebäudehöhen (§111 Abs.1 Nr.8 LBO)

Die Höhe der Gebäude gemessen vom im Baugenehmigungsverf. festgel Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut darf folgende Werte nicht überschreiten:

2.7.1 bei	Z = I	bergseits	3,5 m
		talseits	6,0 m
2.7.2 bei	Z = II	bergseits	6,5 m
		talseits	7,5 m

3. AUFHEBUNG BESTEHENDER VORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden sämtliche genehmigten Festsetzungen innerhlb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

4. HINWEIS

4.1 Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß je Wohneinheit 1,5 Stellplätze oder Garagen nachgewiesen werden.

4.2 Zur Genehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern.

4.3 In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.13 wird auf folgendes hingewiesen: für die Gebäudereihe hinter dem Lärmwall ergibt sich eine Lärmminderung von 12 dB(A). Gemäß der Vornorm DIN 18005 ist eine weitere Minderung von 4 dB(A) für die Nachtwerte erforderlich. Eine Anordnung der Fenster zu Schlafräumen an der seitlichen (Südwest- bzw. Nordwestseite) Gebäudewand ergibt die erforderliche Schallminderung.

4.4 Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Böschungen niederer als 50 cm sind im Bebauungsplan nicht dargestellt.

4.5 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von Geländeschnitten festgesetzt.

5. DIE BEBAUUNGSPLANUNTERLAGEN BESTEHEN AUS:

1. Lageplan mit Zeichenerklärung
2. Textliche Festsetzungen
3. Vorausberechnung des Verkehrslärms nach DIN 18005
4. Straßenlängsprofile (4 Blatt)