



# Bebauungsplan Nr. 188

nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Jahnstraße 38

**Lageplan** **Maßstab 1 : 500**

Vorgang: Bebauungsplan Nr. 98 Sportgelände - Espach genehmigt 06.12.1977

Gefertigt:  
Schorndorf, den 29.09.2015

 Vermessungsbüro  
**HENN+KESSLER**  
info@henn-kessler.de  
Hauffstraße 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	07.03.2006
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	09.03.2006
Änderung Geltungsbereich, Entwurfsfeststellung, Auslegungsbeschluss		am	29.09.2015
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	01.10.2015
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs.2 BauGB)	vom	09.10.2015
		bis	09.11.2015
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs.1 BauGB)	am	15.12.2015
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am	17.12.2015

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

Ausgefertigt:  
Urbach, den

.....  
Hetzinger (Bürgermeister)

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

# RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 23.12.2013 (GBl. S. 449, 471).

## 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)

WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO.

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans 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)

##### 1.2.1 Gebäudehöhen (GBH) (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe des Hauptgebäudes wird festgesetzt durch:

- Festlegung einer Erdgeschossfertigfußbodenhöhe über NN. (FFB).
- Festlegung der maximalen Firsthöhe (FiH max. 10,00 m) bezogen auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FFB).
- Festlegung einer maximalen Traufhöhe (TH max. 6,40 m bzw. 6,50 m, je nach Planeinschrieb) bezogen auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt dies für die niedrigere Seite des Pultes.

- Festlegung einer maximalen Flachdachhöhe (FH max. 5,90 m bzw. 8,60 m, je nach Planeinschrieb) bezogen auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FFB) bis Oberkante Attika.

Ausnahmen hiervon sind bei technischen Aufbauten, Kaminen und Dachterrassengeländern zulässig.

#### 1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) entsprechend dem Planeinschrieb als Höchstgrenze.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes darf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn:

- Flachdächer des Wohnhauses extensiv begrünt sind,
- Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 40 cm ausgeführt sind,
- Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sind.

Ausgenommen sind Terrassen und Dachterrassen.

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

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

#### 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Baugrenzenüberschreitungen sind allgemein zulässig

- mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachvorsprüngen und Kellerlichtschächten um bis zu 50 cm,
- Eingangs-, Terrassen- und Balkonüberdachungen, Wände, Vorbauten, Erker und Balkone bis zu einer Breite von 5 m um bis zu 1,5 m; der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 2 m betragen,
- Regenwasserzisternen.

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

Die Längsseite des Gebäudes und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs Pfeil zu erstellen.

Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen zugelassen werden.

#### 1.6. Tiefgarage, Stellplatz und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6.1 Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6.2 Nebenanlagen sind als Gebäude (z.B. Gartengerätehaus) bis max. 15 cbm umbauter Raum mit einer max. Firsthöhe von 2,20 m allgemein auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Grenzabstand mind. 1 m.

#### 1.7. Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### 1.7.1 Einzelbäume

An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind einheimische, mittelgroße Laubbäume (Hochstamm), auch Obstbäume, zu pflanzen. Die Standorte sind bis zu 3 m veränderbar.

##### 1.7.2 Dachbegrünung

Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Ausgenommen sind technische Aufbauten und Dachterrassen.

##### 1.7.3 Tiefgarage

Die Decke der Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

**1.8. Höhenlage der baulichen Anlage** (§9 Abs. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfertigfußbodenhöhe über NN (FFB) ist als Höchstgrenze festgesetzt.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 und 7 LBO)

**2.1. Äußere Gestaltung der Gebäude** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

**2.1.1 Dachform:**

Hauptgebäude als Sattel-; Pult- und Flachdach

**2.1.2 Dachneigung:**

35° - 38°

**2.1.3 Dachdeckung:**

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis braunen und grauen Farbtönen zulässig.

Für technische Aufbauten mit Flachdächern wird als Dachdeckungsmaterial auch Zinkblech bzw. Kupferblech zugelassen.

**2.1.4. Dachaufbauten:**

Siehe Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten vom 24.06.1999. Technischen Aufbauten (z.B. Aufzugsanlage) sowie die Installation von Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen ist zugelassen.

**2.1.5. Dacheinschnitte:**

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**2.1.6 Außenfassade:**

Außenwandflächen sind in traditionell orts- und regional-typischen Materialien wie z.B. Putzflächen, Natursandstein oder Holz auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

**2.2. Einfriedungen** (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Straßen und Wegen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Entlang allen Grundstücksgrenzen sind tote geschlossene Einfriedungen nur mit einem Grenzabstand von 50 cm zulässig und wenn diese nach jeweils max. 4,0 m mit Laubgehölzen unterbrochen werden, wobei der Laubholzanteil mindestens 1/3 der Gesamtlänge der Einfriedung entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze betragen muss.

**2.3. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze** (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Terrassen-, Erschließungsflächen und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert mind. 0,5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.ä.

**2.4. Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

**2.5. Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

## **2.6. Zahl der Stellplätze für Wohnungen**

(§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohngebäude in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

- a) bei bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,0 Stellplatz/Wohnung
- b) zw. 50 und 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung
- c) bei mehr als 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2,0 Stellplätze/Wohnung

Halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.

Stellplatzzahlen für andere Nutzungen ergeben sich aus der VwV Stellplätze.

## **3. HINWEISE**

- 3.1. Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises zu beachten. (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de), Service und Verwaltung, Formulare A-Z, Umweltschutz). Die Fläche ist bisher nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Teile der ursprünglichen Bebauung wurden wohl mittlerweile schon abgebrochen. Über das im Planbereich liegende ehemalige Baugeschäft (Firma Rentschler) liegen im Geschäftsbereich keine Unterlagen vor. Von einem Altlastverdacht muss ausgegangen werden, wenn auf dem ehemaligen Betriebsgelände eine Werkstatt zur Reparatur und Wartung von Baumaschinen oder ein Waschplatz mit Ölabscheider betrieben wurde. Für eine abschließende Beurteilung sind Kopien aus den alten Bauunterlagen (Grundrisspläne) erforderlich, die eine Beurteilung der Altlastrelevanz zulassen.
- 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. 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).
- 3.5. Der Vorhabensbereich wird nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) des Urbachs überschwemmt wird. Daher wird empfohlen, die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu beachten.