

Rems - Murr - Kreis  
Gemeinde Urbach  
Gemarkung Unterurbach



# Bebauungsplan Nr. 214

Änderung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Döllen V – Änderung II

Lageplan Maßstab 1 : 500

Vorgang: Bebauungsplan Nr. 23 Döllen V

Gefertigt:  
Schorndorf, den 03.05.2011


 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	03.05.2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	05.05.2011
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	05.05.2011
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs.2 BauGB)	vom	13.05.2011
		bis	14.06.2011
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs.1 BauGB)	am	05.07.2011
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am	07.07.2011

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

Ausgefertigt:  
Urbach, den 06. Juli 2011

  
.....  
Hetzinger (Bürgermeister)



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

# 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 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe.

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)

Die Wandhöhe der Hauptgebäude werden als Höchstmaß auf 4,25 m, gemessen von dem Erdgeschossrohfußboden (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt.

## 1.3 Bauweise

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

Siehe Planeinschrieb, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## 1.4 Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) ist einzuhalten. Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig.

## 1.5 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.

Mit Eingangs-, Terrassen- und sonstigen Überdachungen, Balkonen, Terrassen sowie Vorbauten können die Baugrenzen bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss in jedem Fall 1,80 m betragen.

## 1.6 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche bis zu einem Volumen von 25 m<sup>3</sup> zulässig.

## 1.7 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Abs. 2 BauGB)

Die Gebäudehauptseite ist parallel zu dem im Lageplan eingetragenen Richtungspfeil zu erstellen.

Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen werden.



**1.8 Garagen, überdachte und offene Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind nur auf der ausgewiesenen Baufläche ("Ga") oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Garage und Richard-Wagner-Straße als Stauraumstellplatz zulässig.

**1.9 Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 25a BauGB)

An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind hochstämmige, mittelgroße Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen von den Standorten sind in begründeten Fällen bis 3,0 m zulässig.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 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 begrüntem Flachdachern zulässig.
- 2.1.2 Dachneigung: 35° - 40°
- 2.1.3 Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis braunen und grauen Farbtönen zulässig.  
Solarkollektoren oder -zellen sind zulässig.
- 2.1.4 Dachaufbauten: Siehe Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten vom 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, Natursandstein oder Holz auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

**2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Gestaltung und Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Tote Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Straßen und Wegen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 2.3.2 Garagenzufahrten und Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

**2.4 Freileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

**2.5 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 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.

**2.6 Veränderung der Höhenlage der Grundstücke** (§ 74 Abs. 3 Nr.1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 80 cm zulässig.

### 3 HINWEISE

- 3.1 Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Siehe auch Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" 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 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).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

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. 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).

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen: