



In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes, sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) u. (2) BauGB + BauNVO**

**A.1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

**Allgemeines Wohngebiet**  
Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO:  
-Wohngebäude  
Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig:  
-der Versorgung des Gebiets dienende Läden,  
-Schank- und Speisewirtschaften  
-nicht störende Handwerksbetriebe,  
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig:  
-Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
-Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
-Anlagen für Verwaltungen  
-Gartenbaubetriebe  
-Tankstellen

**A.2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 - 21 BauNVO)**

Entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan:

**A.2.1. Zahl der Vollgeschosse: (§ 16 (2) 3 u. § 20 (1) BauNVO)**

Die in der Nutzungsschablone angegebene Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgelegt.

**A.2.2. GRZ = Grundflächenzahl: (§ 16 (2) 1 u. § 19 BauNVO)**

**A.2.3. GFZ = Geschossflächenzahl: (§ 16 (2) 2 u. § 20 BauNVO)**

**A.3. Bauweise: (§ 9 (1) 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

ED=nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**A.4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Bebauungsplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

**A.5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

**A.6. Untergeordnete Bauteile: (§ 23 (5) BauNVO)**

Untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Kellerlichtschächte sind im Rahmen des § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.  
Ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können zugelassen werden:  
-Regenwasserzisternen  
-Vorbauten, Erker, bis zu einer Breite von 3 m und einer Tiefe von 1,50 m,  
-Terrassen, Balkone, überdachte Sitzplätze und Pergolen bis 20 m² Grundfläche  
-Dachvorsprünge bis zu einer Tiefe von 0,50 m.

**A.7. Nebenanlagen: (§ 14 (1) BauNVO)**

Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.  
Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.  
Ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können zugelassen werden:  
-Nebenanlagen wie Schuppen und Gerätehäuser mit maximal 20 m² Rauminhalt,  
-die zu den Gebäuden gehörenden Spielplätze sowie  
-energiesparende Einrichtungen, Müllboxen und  
Sammelcontainer; Standorte für Müllboxen und Sammelcontainer sind optisch ansprechend zu gestalten.

**A.8. Garagen und Stellplätze: (§ 9 (1) 4 BauGB + § 12 (6) BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Vorgartenflächen zwischen Baugrenze und Straßenrand zulässig.

**A.9. Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 (1) 11 BauGB)  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

**A.10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern: (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Stützmauern entlang öffentlicher Straßen und Wege dürfen eine Maximalhöhe von 0,50 m haben; entlang aller anderen Grenzen darf eine Maximalhöhe von 0,80 m nicht überschritten werden. Darüber hinausgehende erforderliche Geländeabfangungen sind entweder zu böschten oder durch Mauern innerhalb der Grundstücke abzufangen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur entsprechend Nr. B.5.1. der Örtlichen Bauvorschrift zulässig.

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)**

**B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: (§ 74 (1) 1 LBO)**

**B.1.1. Gestaltung der Hauptgebäude**

**B.1.1.1. Dachgestaltung**

Dachform:  
Hauptgebäude mit Satteldach.  
Dachneigung:  
Hauptgebäude nach Planeinscrib  
Dachdeckung:  
Für Hauptgebäude mit Satteldach sind Eindeckungsmaterialien in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegel- oder Betondachsteine) in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden. Bitumen- und Holzschindeln sind ausgeschlossen. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind extensiv zu begrünen.  
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.  
Dachaufbauten:  
Es gelten die Festsetzungen der Gemeindefassung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999  
Trauf- und Organgverkleidungen dürfen nicht höher als 35 cm ausgeführt werden.

**B.1.1.2. Farbgebung und äußere Gestaltung**

Die Außenfassaden sind in ortstypischen Materialien, wie z.B. Putzflächen, Holzverschalungen oder Glas auszuführen. Putzflächen sind in hellen bis erdgebundenen Farbtönen (Hellbezugswerte für Außenfassaden 60 - 80 und Sockel 20 - 80) zu streichen. Stark reflektierende Materialien und Farben (außer für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie), sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.  
Eine Verblendung der Giebelseite zwischen First und Traufe in schwarzem oder anthrazitfarbigem Material ist nicht zulässig.

**B.1.2. Gestaltung der Nebengebäude und Garagen**

**B.1.2.1. Dachgestaltung**

Zulässig sind bei Nebengebäuden nur Satteldach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 25° - 35°, Garagen sind nur mit Flachdächern und extensiver Dachbegrünung zulässig

**B.1.2.2. Material und Farbe**

Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind, soweit sie aneinander anschließen, in Gebäudehöhe, Werkstoff, Farbe und Detailausbildung aufeinander abzustimmen.

**B.2. Zahl der Stellplätze: (§ 74 (2) 2 LBO)**

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:  
a) bei einer Wohnfläche bis zu 50 m² 1,0 Stellplatz / Wohnung  
b) zwischen 50 und 120 m² 1,5 Stellplatz / Wohnung  
c) bei mehr als 120 m² Wohnfläche 2,0 Stellplatz / Wohnung  
halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.

**B.3. Antennen: (§ 74 (1) 4 LBO)**

Auf die Festsetzungen der Ortssatzung der Gemeinde Urbach über die Zulässigkeit von Satellitenempfangs- und Antennenanlagen, in Kraft getreten am 16.12.1993, wird hingewiesen.

**B.4. Freileitungen: (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

**B.5. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke: (§ 74 (1) 3 u. § 9 (1) LBO)**

**B.5.1. Auffüllungen und Abgrabungen: (§ 74 (3) u. § 10 LBO)**

Auffüllungen und Abgrabungen der nicht bebauten Flächen dürfen max. bis 0,8 m über / unter bestehendes Gelände vorgenommen werden. Ausnahmen können in begründeten Fällen z.B. zum Zweck der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.  
Der Wiedereinbau von Erdaushub ist für zulässige Auffüllungen auf eigenem Gelände vorzusehen. Das tiefer als die Straße liegende Gelände ist auf das Niveau geplanter Verkehrsfläche anzugleichen. Oberflächenwasser von baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück muss auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.

**B.5.2. Straßenbeleuchtungsmasten**

Straßenbeleuchtungsmasten sind auf den privaten Grundstücksflächen unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum zu dulden.

**B.5.3. Stellplätze: (§ 74 (1) 1 LBO)**

Oberirdische Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung als Spurplatten oder wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen). Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden. Private Stellplatzanlagen für mehr als 4 PKW sind durch Pflanzstreifen von mind. 1,5 m Breite mit Baumbepflanzung zu gliedern. Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze ist von der Nachbargrenze ein 0,30 m breiter Pflanzstreifen einzuhalten.

**B.5.4. Einfriedigungen**

Einfriedigungen entlang von Grundstücksgrenzen sind als tote Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m, als lebende Einfriedung nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

**C. HINWEISE UND RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

**C.1. Denkmalschutz**

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 die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

**C.2. Grundwasser**

C.2.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.  
C.2.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.  
C.2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

**C.3. Bodenschutz**

C.3.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.  
C.3.2 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.  
Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.  
C.3.3 Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N / cm²) ausgeführt werden.  
C.3.4 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Amt für Wasserversorgung und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen. Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

**C.4. Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 75 (3) 2 u. (4) LBO können Verstöße gegen Bebauungsplanfestsetzungen mit einer Geldbuße geahndet werden.

**C.5. Rechtsgrundlagen**

BauGB Baugesetzbuch  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)  
BauNVO Baunutzungsordnung  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).  
PlanzV Planzeichenverordnung 1990  
vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).  
LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg  
in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771)  
UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350),  
geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

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

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Urbach, den 13. Juli 2005

Ottmar Hätzinger  
Bürgermeister



**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss mit Festlegung Geltungsbereich  
gem. (§ 2 (1) BauGB) am 15.03.2005  
Ortsübliche Bekanntmachung  
gem. (§ 2 (1) BauGB) am 17.03.2005  
Entwurfserstellung am 12.04.2005  
Frühzeitige Behördenbeteiligung am 14.04.2005 bis 02.05.2005  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 03.05.2005  
Abwägung des Ergebnisses von Feststellung des geänderten  
Planentwurfs und Auslegungsbeschluss am 10.05.2005  
Ortsübliche Bekanntmachung am 19.05.2005  
Öffentliche Auslegung vom 30.05.2005 bis 01.07.2005  
Beteiligung der TÖB vom 19.05.2005 bis 01.07.2005  
Abwägung des Ergebnisses aus und Satzungsbeschluss am 12.07.2005

Bekanntmachung Satzungsbeschluss und Inkrafttreten am 14.07.2005

Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Urbach  
Gemarkung Unterurbach



**Bebauungsplan - Nr.182  
"ZIMMERÄCKER - ÄNDERUNG I"**

Lageplan Maßstab 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1)Nr.11 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Überbaubare Grundstücksflächen (§9(1)Nr.2BauGB)  
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Fläche für Garagen  
gem. §9(1)4 BauGB

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Füllschema der Nutzungsschablone	
II	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)Nr.2BauGB)
0,4	Zahl der Vollgeschosse (§16(2)Nr.3 BauNVO+§20BauNVO)
0,7	Grundflächenzahl (§16(2)Nr.1 BauNVO+§19BauNVO)
0,7	Geschossflächenzahl (§16(2)Nr.2 BauNVO+§20BauNVO)
ED	Offene Bauweise im Sinne von (§ 22 (2) BauNVO)
ED	Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
ED	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung