



Zeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Z = | bzw. || Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§20 Abs.1 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 Abs.1 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) (§20 Abs.2 BauNVO)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

E offene Bauweise – nur Einzelhäuser (§22 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.1+3 BauNVO)

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

Ga Na Fläche für Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Fläche für Nebenanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Zeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (Wandhöhe)

Örtliche Bauvorschriften

SD Satteldach

32-42° Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

BauNVO = Baunutzungsordnung 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. S. 58).

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2005 (GBl. S. 895).

UVPG = Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794).

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)

WR - Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO)

1.2.1. Die Wandhöhen der baulichen Anlagen, gemessen von der Gehweghinterkante in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf folgende Maximalwerte nicht überschreiten:

Gebäude 12	5,00 m
Gebäude 14	5,50 m

1.2.2. Die Firsthöhe von Z = I muss mind. 1,00 m tiefer liegen als die Firsthöhe von Z = II.

1.3. Bauweise (§ 8 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 überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser Vorbauten) die Baugrenze bis zu 1,50 m, Balkone und Terrassen die Baugrenze bis zu 2,00 m überschreiten.

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

Die Längsseiten des Gebäudes und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen werden.

1.6. Garagen, überdachte Stellplätze (Carport) und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 Abs.6 BauNVO)

1.6.1. Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6.2. Überdachte Stellplätze (Carport) und Stellplätze sind im Bereich zwischen Wohnhaus und Straße zulässig.

Mindestabstand bei überdachten Stellplätzen (Carport) 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

1.7. Nebenanlagen (Na) (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Auf der Fläche die mit Na ausgewiesen ist, sind nur offene Stellplätze und nicht überdachte Holzlagerungen bis max. 3,0 m Höhe zulässig.

1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.8.1. Auf den Baugrundstücken ist jeweils ein einheimischer großkroniger Baum der Pflanzenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Ausfall zu ersetzen.

1.8.2. Auf Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) mit Flachdächern/Pultdächern bis 3° Neigung ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen.

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: Geneigte Dächer, Haupt- und Nebengebäude als Satteldächer bei Z = II 32 – 42°

2.1.2. Dachneigung: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis braunen Farbtönen zulässig. Solarkollektoren oder -zellen sind zulässig.

2.1.3. Dachdeckung: Es gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999

2.1.4. Dachaufbauten:

2.2. Gestaltung der Garagen und überdachten Stellplätze (Carport)

Zulässig sind Flachdächer oder Pultdächer mit max. 3° Neigung. Seitenwände bei überdachten Stellplätzen (Carport) sind nicht zulässig.

2.3. 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, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.4. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als Spurplatten herzustellen oder mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter) zu versehen.

HINWEIS: Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

2.5. Zahl der Stellplätze (§ 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.

2.6. Freileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

3. PFLANZENLISTE

Obstbäume Apfelsorten: Bittenfelder, Boskop, Brettacher, Kardinal Bea, Hauxapfel, Jakob Fischer, Linsenhof, Josef Musch, Engelsberger, Schalkheimer Rambur, Tauringer Rambur

Birnsorten: Schweizer Wasserbirne, Champagner Bratbirne, Gelbmöster, Palmischbirne

Süßkirschen in Sorten und als Vogelkirschen

Zwetschgen

Laubbäume: Feldahorn, Hainbuche

4. HINWEISE

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. Werden im Zuge von Baumaßnahmen unbekannte Altlasten aufgefunden, ist das Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Technik sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

4.5. 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr.184

Espach II - Änderung II -

Lageplan Maßstab 1 : 500

Vorgang: Bebauungsplan Nr. 28 Espach II, rechtskräftig 04.02.1967

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Gefertigt:
Schorndorf, den 20.09.2005 / 25.11.2005

Vermessungsbüro
HENN+KESSLER
Hauptstraße 28
73614 Schorndorf
Info@henn-kessler.de
Tel. 0 71 81 / 40 95-0
Fax 0 71 81 / 40 95-95

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	26.07.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	28.07.2005
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	08.12.2005
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs.2 BauGB)	vom	16.12.2005
		bis	16.01.2006
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs.1 BauGB)	am	31.01.2006
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am	2. Feb. 2006

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

Ausgefertigt:
Urbach, den 1. Feb. 2006
Hetzinger (Bürgermeister)

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