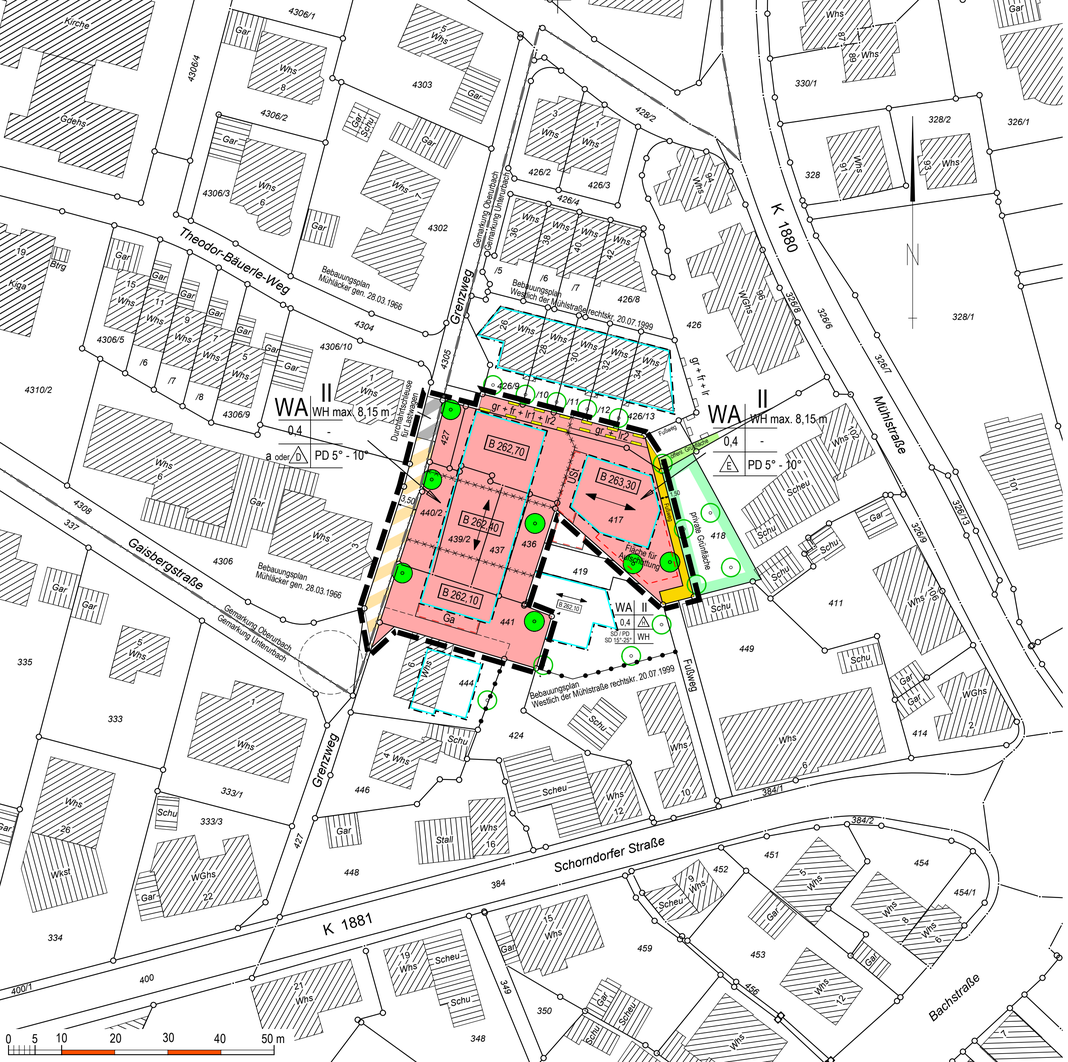

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Maß der baulichen Nutzung *(bisher Festsetzung A.2.2)*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr+fr+lr; gr) nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen.

1.2. Bauweise *(bisher Festsetzung A.3)* (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

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

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO (Kettenhäuser).
Einseitige Grenzbebauung an der nördlichen Gebäudeseite.
Die Zwischenräume der Gebäude müssen mit Garagen, überdachten Stellplätzen oder Abstellräumen geschlossen werden.

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

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche *(bisher Festsetzung A.5 und A.6)*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Baugrenzenüberschreitungen sind allgemein zulässig mit Dachvorsprüngen und Kellerlichtschächten bis 50 cm, mit Terrassen und Terrassenüberdachungen um 2,00 m, sowie mit Regenwasserzisternen. Mit Terrassenüberdachungen ist ein Abstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Gartengerätehäuser bis max. 20 m³ umbauter Raum mit einer max. Firsthöhe von 2,20 m, sind allgemein im rückwärtigen Bereich in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Grenzabstand mindestens 0,5 m. Werden Gartengerätehäuser auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, ist kein Grenzabstand einzuhalten.
Die bisherige Festsetzung A.12 Nebenanlagen wird aufgehoben.

1.4. Garagen und Stellplätze *(bisher Festsetzung A.7)* (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind zwischen rückwärtiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bzw. Gehrecht zulässig.

1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.5.1 Gehrecht (gr) zugunsten der Allgemeinheit.

1.5.2 Fahr- und Leitungsrecht (fr+lr 1) zugunsten der südlichen Anlieger bzw. zugunsten des Betreibers der Straßenbeleuchtung.(lr 2).

1.6. Anpflanzen von Bäumen *(bisher Festsetzung A.13)* (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind einheimische, mittelgroße Laubbäume (Hochstamm), auch Obstbäume, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte sind im Umkreis von 5,0 m veränderbar.

1.7. Höhenlage der baulichen Anlage *(bisher Festsetzung A.11)* (§9 Abs. 2 BauGB)

Die maximale Wandhöhe (WH), gemessen von der jeweils festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut, wird auf 8,15 m festgesetzt.
Die Wandhöhe gilt für die niedrigere Seite des Pultes.
Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame Bezugsebene (B) festzulegen.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann von der festgesetzten Bezugsebene (B) um +/- 20 cm abweichen.

Die weiteren textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 123 „Westlich der Mühlstraße" behalten ihre Gültigkeit.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

2.1. Äußere Gestaltung der Gebäude *(bisher Festsetzung B.1.1.1)*
(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1. Dachform: Hauptgebäude als begrüntes Pultdach;
Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig; sofern Photovoltaikanlagen in die Dachfläche integriert werden, ist darunter keine Dachbegrünung erforderlich.

2.1.2 Dachneigung: 5° - 10° nach Osten abfallend
Doppelhäuser sind jeweils in der gleichen Dachneigung auszuführen.
Oberste Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind auf der Westseite gegenüber der darunterliegenden Außenwand um mindestens 2 m zurückzusetzen.

2.1.3. Dachgestaltung: Nebengebäude und Carports (bisher Festsetzung B.1.2.1)
Carports und Garagen sind nur mit begrünten Flachdächern zulässig.

2.2. Fläche für Aufschüttungen *(bisher Festsetzung B. 4.1)* (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen für Terrassen sind im gekennzeichneten Bereich bis zu 1,5 m vom bestehenden Gelände zulässig. Für die Aufschüttung darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden.
Geländeveränderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. In den anderen Bereichen des Plangebiets gilt die bisherige Festsetzung B.4.1 unverändert weiter.

2.3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

Die weiteren Festsetzungen und Hinweise der örtlichen Bauvorschrift Nr. 123 „Westlich der Mühlstraße" behalten ihre Gültigkeit.

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 20.10.2015 (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. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. S. 1474).

Planzeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse / Wandhöhe
Grundfläche	--
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 20 Abs.1 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	(§ 19 Abs.2 BauNVO)
B 263,30	Bezugshöhe	(§ 18 Abs.1 BauNVO)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

E	offene Bauweise - nur Einzelhäuser	(§ 22 Abs.2 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (Kettenhäuser)	
D	offene Bauweise - nur Doppelhäuser	
	überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche	(§ 23 Abs.1 BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlagen	(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Ga, ÜSt	Fläche für Garagen bzw. überdachte Stellplatz (Carport)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs 1. Nr. 11 BauGB)
	Durchfahrtsschleuse für Lkw	
	Fußweg	
gr fr lr	Gehrecht Fahrrecht Leitungsrecht	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Pflanzgebot - Einzelbäume	(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
WH	maximale Wandhöhe	(§ 9 Abs.2 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Zeichen

×-×-×-×-×-×-×	Grenze unterschiedlicher Festsetzung	

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

	Fläche für Aufschüttung	(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
PD	Pultdach	
5° - 10°	Dachneigung	

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Urbach
Gemarkung Oberurbach und Unterurbach

Bebauungsplan Nr. 220

Änderung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

"Grenzweg"

Lageplan **Maßstab 1 : 500**

Vorgang: Bebauungsplan Nr. 123 "Westlich der Mühlstraße" rechtskräftig 20.07.1999

Gefertigt:
Schorndorf, den 23.02.2016 / 14.06.2016

Vermessungsbüro
HENN+KESSLER
info@henn-kessler.de
Hauptstraße 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	23.02.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	25.02.2016
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	25.02.2016
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs.2 BauGB)	vom	04.03.2016
		bis	08.04.2016
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs.1 BauGB)	am	14.06.2016
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am	16.06.2016

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

Ausgefertigt:
Urbach, den 15.06.2016

.....
Hetzinger (Bürgermeister)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für den bisherigen Bebauungsplan. Sofern dieser Bebauungsplan auf Regelungen des bisherigen Bebauungsplan ausdrücklich Bezug nimmt, so gelten diese weiter.