



## ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

	Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiet
	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
	Kulturelle Einrichtung (Museum Farrenstall)
	Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (14)-(18) und § 74 (1) LBO)
	Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
	0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
	FH - TH Höhe baulicher Anlagen
	SD Satteldach
	WD Walmdach
	vSD versetztes Satteldach
	DN zulässige Dachneigung
	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22.23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
	b <sub>uz</sub> Besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
	Baugrenze
	Finstrichung (§ 74 (1) LBO) und/oder Gebäudehaupttrichtung
	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
	EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
	Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)
	Ga Garagen-eingeschossig
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB)
	Aufteilung unverbindlich
	Gehweg
	Fahrbahn
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)
	Flächen für Abgrabungen
	Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
	Pflanzbindung (PB) gem. Textteil
	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
	Füllschema der Nutzungsschablone
	Art der baul. Nutzung
	Höhe baulicher Anlagen
	Grundflächenzahl GRZ
	Bauweise
	max. Zahl der Wohnj. je Geb.
	Dachform und Dachneigung

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Urbach  
Gemarkung: Unterrubach

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

### Bebauungsplan Nr. 204

## „Widerscheinstraße – Wolfsgasse“

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Käser, Plüderhausen zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Käser  
Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 29.01.2013/ 01.10.2013

Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Amtssitz Fellbach

### Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	16.06.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	25.09.2009
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	29.01.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	31.01.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	08.02.2013
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	bis	08.03.2013
	am	01.10.2013



Ausgefertigt: Urbach, den 07.10.2013

Hetzinger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In – Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB)

am 10.10.2013

Zur Beurkundung:



Hetzinger, Bürgermeister

### Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 25. Januar 2012 (GBl. Nr. 3, S. 65). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und baurechtsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Bebauungsplan Nr. 204 „Widerscheinstraße - Wolfsgasse“

##### Planungsrechtliche Festsetzungen

###### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

###### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl

b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der Trauf- bzw. Firsthöhe in Metern über Normalnull (m ü NN) definiert. Die Traufhöhe (TH) wird am gedachten Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen, die Firsthöhe (FH) am höchsten Punkt des Daches.

###### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

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

Längsachsen der Hauptgebäude parallel zu den Richtungsfeilen im Plan.

###### 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise  
zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 15 m, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b<sub>1</sub>).

b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise  
zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 25 m, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b<sub>2</sub>).

###### 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO: Die festgesetzten Baugrenzen dürfen allgemein mit untergeordneten Bauteilen wie Dachvorsprüngen, Kellerlichtschächten etc. um bis zu 0,5 m überschritten werden.

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 mindestens 2,0 m betragen.

###### 1.7 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Volumen von 30m³ zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.

###### 1.8 Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze, offene Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, die Vorgaben unter b) sind zu beachten. Offene Stellplätze sind allgemein auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

b) Seitliche oder hintere Außenwände von Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zu seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen und Carports mit Außenwänden muss mindestens 5,50 m, der von Carports ohne Außenwände mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

c) Tiefgaragen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

###### 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Die Befestigung von PKW-Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfläche ist unzulässig.

b) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

c) Der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

d) Es wird empfohlen, anfallendes Dachwasser auf dem Baugrundstück in Zisternen zurückzuhalten und für Brauchwasserzwecke (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu sammeln.

###### 1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Flächiger Pflanzzwang auf den Baugrundstücken: Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer, kleinkroniger Obst- /Laubbaum und zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Pflanzbindungen können angerechnet werden.

###### 1.11 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der im Lageplan besonders bezeichnete Baum ist auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

###### 1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

### Hinweise:

a) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

b) 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).

c) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. 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 (§ 37 (4) WG).

d) Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts 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).

e) Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Hinweise auf bisher unbekannte Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Siehe auch Hinweisblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts. Dessen Inhalte sind zu beachten.

f) Die Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

g) Vor dem Eingriff sind an folgenden Standorten je 2 Fledermauskästen aufzuhängen: Baum beim Museum Farrenstall und der mit Pflanzbindung belegte Baum Widerscheinstraße 10.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 204 „Widerscheinstraße - Wolfsgasse“:

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude (vgl. Planeintrag): Satteldach (SD), Walmdach (WD), versetztes Satteldach (vSD), Dachneigung 25° - 40°. Beim versetzten Satteldach können die beiden Dachflächen zueinander höhenversetzt und (innerhalb der zulässigen Spanne) mit unterschiedlicher Neigungen ausgeführt werden. Der Versatz darf nicht weniger als 0,80 m und nicht mehr als 1,50 m betragen. Von den höhenversetzten Dachflächen muss die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen.

Dachform und Dachneigung der Garagen, Carports und überdachten Stellplätze: Flachdach mit max. Dachneigung von 6°. Dächer sind extensiv zu begrünen.

Farbgebung der Dächer: Zulässig sind Materialien in roten bis braunen und grauen Farbtönen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Begrünte Flachdächer sind von der Farbfestsetzung ausgenommen.

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

Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

### 2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zur befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von 0,5m einzuhalten.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

### 2.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

a) bei bis zu 50 m² Wohnfläche	1,0 Stellplatz/Wohnung
b) zwischen 50 und 120 m² Wohnfläche	1,5 Stellplätze/Wohnung
c) bei mehr als 120 m² Wohnfläche	2,0 Stellplätze/Wohnung

Halbe Stellplätze werden im Ergebnis aufgerundet.