

**Änderung gegenüber der Fassung der Planauslage sind *kursiv* gekennzeichnet.**

GEMEINDE URBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 172  
„BECKENGASSE / MARKTWEG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** in Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB und BauNVO)

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Nicht zulässig (§ 4 (2) 2-3 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO) sind Schank- und Speisewirtschaften.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) sind gem. §1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

#### **1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO )**

Nur ausnahmsweise zulässig (§ 6 (2) 5-6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO) sind:  
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig (§ 6 (2) 7-8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO) sind:  
Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO) sind gem. §1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16 und 19 BauNVO)**

Die maximale Größe der Grundflächen baulicher Anlagen wird durch die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächenzahl (GRZ) als Maximum festgesetzt. Flächen von unterirdischen Nebenanlagen (Tiefgaragen) einschließlich ihrer Zufahrten sind auf die ausgewiesene GRZ nicht mit anzurechnen, wenn die unterirdischen Bauteile mit mind. 0,60 m Erdmaterial überdeckt sind.

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§16 und 20 BauNVO)**

Gemäß Planeinschrieb als Mindest- und Höchstmaß bzw. als zwingend.

#### **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO u. § 18 (1) BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen darf untenstehende Maximalwerte nicht überschreiten. Die Höhen werden wie folgt gemessen:

a) maximale Wandhöhe (WHmax):

von der festgesetzten bzw. zulässigen-Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)  
bis Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut bzw. Oberkante Attika

b) maximale Gebäudehöhe (GHmax):

von der festgesetzten bzw. zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)  
bis Oberkante Dachhaut am First / oberster Attika

2.3.1 Für das Baufenster A gilt: GHmax = 13,50 m

2.3.2 für das Baufenster B gilt: WHmax = 7,50 m

2.3.3 für das Baufenster C gilt: WHmax = 6,00 m, GHmax = 11,00 m

2.3.4 für das Baufenster D gilt: WHmax = 6,50 m, GHmax = 9,00 m

2.3.5 für das Baufenster E gilt: GHmax = 9,50 m

2.3.6 für das Baufenster F gilt: WHmax = 7,30 m, GHmax = 11,80 m

### 3 **Höhenlage** (§ 9 (3) BauGB)

3.1 Für die Baufenster A, D, E und F gilt:  
Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb.  
Die festgesetzte EFH ist mit einer Toleranz von + 0,20 m einzuhalten. Für die Bemessung der Wand- und Gebäudehöhen nach Nr. 2.3 bleibt die im Plan festgesetzte EFH maßgeblich.

3.2 Für die Baufenster B und C gilt:  
Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb als Maximalmaß

### 4 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

4.1 o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO): gemäß Planeinschrieb

4.2 a = abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO):  
- in den Baufeldern „E“ gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Die jeweils zulässige Länge der Hauptgebäude wird auf 12,00 m beschränkt; Garagen bleiben unberücksichtigt.  
- Im Baufeld „F“ ist eine Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 289 hin zulässig.

### 5 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

### 6 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

siehe Planeinschrieb: die Längsseiten der Gebäude sowie die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen auszurichten. Die Neigungsrichtung von Pultdächern ist mit Planzeichen festgesetzt.

Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

### 7 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind bis max. 20 m<sup>3</sup> umbauter Raum außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche, jedoch nur außerhalb der Pflanzgebotsflächen, allgemein zulässig.

### 8 **Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den nicht überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf den Pflanzgebotsflächen, zugelassen werden.

### 9 **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

- 10 **Zu- und Abfahrtsbeschränkung** (§9 (1) 11 BauGB)  
Gemäß Planeinschrieb sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsflächen Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen.
- 11 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20) BauGB  
Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 28.11.2016 werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- 11.1 Vermeidungsmaßnahmen:  
  
Baufeldbereinigungen wie Gehölzrodungen bzw. der Abriss von Gebäuden dürfen nur zwischen November bis Ende Februar durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums sind Gehölze und Gebäude vor einem Eingriff auf die tatsächliche Nutzung als Fortpflanzungsstätte für Vögel zu überprüfen.
- 11.2 Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):  
  
C 1: Neuschaffung von insgesamt drei geeigneten Brutplätzen (z.B. Sperlingskoloniehäuser 1SP der Fa. Schwegler, Schorndorf) vor Baubeginn an geeigneten Gebäuden im Plangebiet oder im näheren Umfeld.
- 11.3 Darüber hinaus sind Garagenvorflächen und PKW-Stellplätze sowie Hauszugänge und Terrassen mit wasserdurchlässigen Materialien (Kies, Rasenpflaster, Drainpflaster, Schotterrasen, o. ä.) herzustellen.
- 12 **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) 21 BauGB)  
Auf den im Plan mit Planzeichen und "GFL" gekennzeichneten Flächen bestehen Geh-, Fahr- oder/ und Leitungsrechte zugunsten des/ der jeweils Berechtigten.
- 13 **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) 24 BauGB)  
Im Plangebiet sind lufttechnische Anlagen nur in unmittelbarer Verbindung mit dem Hauptbaukörper zulässig. Sie dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen. Luft-Wärme-Pumpen im Gebäude sind nur zulässig, wenn kein direkter Kontakt nach außen (z.B. Zu-/Abluft) stattfindet.
- 14 **Pflanzgebot** (§ 9 (1) 25a BauGB)
- 14.1 Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
- 14.2 Pflanzgebot (Pfg):  
Die gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen (s. Pflanzliste) und dauerhaft zu unterhalten.
- 14.3 Beispielhafte Pflanzlisten:
- |                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Hainbuche             | Carpinus betulus   |
| Roter Hartriegel      | Cornus sanguinea   |
| Kornelkirsche         | Cornus mas         |
| Hasel                 | Corylus avellana   |
| Eingriffiger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen        | Euonymus europaeus |
| Rotbuche              | Fagus sylvatica    |
| Liguster              | Ligustrum vulgare  |

Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gew. Schneeball	Viburnum opulus
Felsenbirne	Amelanchier laevis
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Flieder	Syringa vulgaris
Heckenkirsche	Lonicera nitida

- 14.4 Ausschluss von Pflanzenarten:  
Nadelgehölze sind generell nicht zugelassen.

## **B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO)

#### **1.1. Dachform, Dachneigung**

Dächer für Hauptgebäude gemäß Planeinschrieb:

Dachform Flachdach (FD) / Satteldach (SD) / Pultdach (PD)

Dachneigung FD: 0° - 5°

SD: gemäß Planeinschrieb 30-35°, 35-45° bzw. 40-50°

PD: 6°, Neigungsrichtung siehe Planeinschrieb

Für Zwerchbauten / -giebel ist die Dachneigung des Hauptdaches als Mindestmaß zu übernehmen.

Im Baufenster D gilt: ein Dachgeschoss muss ringsumlaufend parallel zur Außenwand des Hauptbaukörpers einen Abstand von mind. 0,75 m einhalten. Dieser Abstand ist als Dachterrasse oder als Flachdach mit Attika und extensiver Begrünung auszubilden.

#### **1.2. Dachdeckung**

FD: bituminös (Dachbegrünung s. A 14.1)

SD: Dachziegel in roten bis braunen und grauen Farbtönen

PD: Blecheindeckung

### **2 Werbeanlagen** (§ 11 (3) u. 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind der vorhandenen städtebaulichen Situation anzupassen und sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem bzw. bewegtem Licht.

### **3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen** (§ 74 (1) 3 LBO)

#### **3.1. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen:**

Die nicht mit Belägen versehenen Flächen sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern (s. beispielhafte Pflanzenlisten im planungsrechtlichen Textteil) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 3.2. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen:  
Entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen im Abstand von 0,25 m und mit einer Höhe von max. 1,20 m – straßenseitig gemessen - zulässig.
- 3.3. Stützmauern, Abgrabungen, Auffüllungen:  
Notwendige Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und kenntnisgabepflichtig (§ 74 (1) Nr. 6 LBO). Zwischen einzelnen Stützmauern, bzw. zwischen Stützmauern und Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,50 m Breite einzuhalten.

Hinweis: Dem Baugesuch oder Kenntnisgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

#### 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt

### C HINWEISE

#### 1 Planungsgrundlagen

- 1.1 Für das Plangebiet liegt der Gemeinde Urbach ein Entwässerungskonzept des Büros Bolz + Palmer Ingenieure, Winnenden vom 09.03.2016 vor.
- 1.2 Für das Plangebiet liegt der Gemeinde Urbach eine „Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange“ der Büros Landschaftsökologie + Planung, Schorndorf / Stauss & Turni, Tübingen, vom 28.11.2016 vor. Danach sind CEF-Maßnahmen für bestimmte Tiergruppen rechtzeitig v o r der entsprechenden Baumaßnahme umzusetzen.

#### 2 Erschließen von Grundwasser

Bei allen Baumaßnahmen sind Eingriffe in das Grundwasser zu vermeiden. Alle Eingriffe in das Grundwasser müssen bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt angezeigt werden. Sofern für Bauvorhaben Eingriffe in das Grundwasser erforderlich sind, z.B. bei Grundwasserhaltungen, bedürfen diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt zu beantragen.

#### 3 Hochwasser

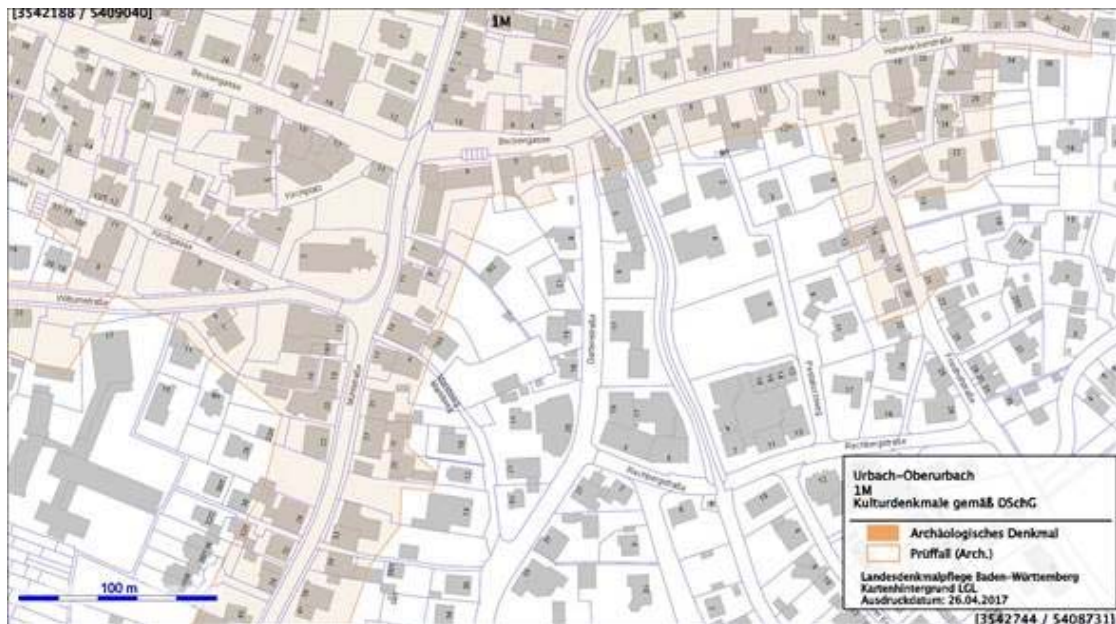
Das Plangebiet liegt in Teilen im Überschwemmungsgebiet. Die Fläche wird bei einem HQ 100- bzw. HQ extrem-Ereignis des Urbachs überflutet.  
Jedes Bauvorhaben im betroffenen Bereich muss wasserrechtlich genehmigt werden (§ 78 WHG).

#### 4 Denkmalschutz

*Innerhalb des Geltungsraums werden mit dem mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortskern Oberurbach (Prüffall 1M) archäologische Verdachtsflächen, bzw. Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt.*

*Der Berücksichtigung und Dokumentation archäologischer Quellen – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - welche Auskunft über die anderweitig nicht belegbare frühe Besiedlungsgeschichte geben können, kommt daher gegebenenfalls besondere heimatgeschichtliche Bedeutung zu.*

*Auf die nachstehende Kartierung der betroffenen archäologischen Relevanzräume wird verwiesen.*



Sollten beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde (z.B. Landratsamt Rems-Murr-Kreis) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

## 5 Sonstige Hinweise

- 5.1 Energiegewinnungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.
- 5.2 Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom/ DVGW zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenwegegesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.
- 5.3 Allen Bauanträgen sind folgende Darstellungen im M 1 : 100 beizulegen:
  - Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen
  - Aufteilung der sonstigen Freiflächen und deren Nutzung
  - Bepflanzungsvorstellungen für die Grünflächen, Standorte und Art der Baumpflanzungen, Einfriedigung, Mauern und Zäune.
- 5.4 Das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis ist zu beachten.

## D RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgestellt nach Maßgabe des **Baugesetzbuchs** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)

der **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

der **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

## E AUFHEBUNG

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben. Die gemeindliche Dachaufbautensatzung, genehmigt am 08.06.1999, und die Satzung über die Festlegung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, genehmigt am 29.04.1996, sind von der Aufhebung nicht betroffen und gelten auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Urbach, den

gefertigt:

**AGOS** Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung Stuttgart / Waiblingen