

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

Anlage 2  
zur SV 096/2017  
GR ö 08.08.2017

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem.  
§ 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

# Bebauungsplan Nr. 228 **Entwurf** „Steinfeld – Änderung Uhlandweg“

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.  
Projektnummer: 220170068



Käser Ingenieure GbR Plüderhausen  
Schneeberg 46 · 73655 Plüderhausen  
www.kaeser-ingenieure.de

Plüderhausen, den 08.08.2017

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	08.08.2017
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	08.08.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	.....
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	..... bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	.....

Ausgefertigt: Urbach, den .....

Hetzinger, Bürgermeister

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

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 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) 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 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

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

## 1. Bebauungsplan „Steinfeld – Änderung Uhlandweg“ 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) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO 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 (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO)

1. **Bei Satteldach:** Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP). Unterschreitungen sind zulässig.
2. **Bei Flachdach:** Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 2 m unter der im Plan höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen. Das oberste Geschoss ist beim Grundstück Steinfeldstraße 8 auf der Westseite (Steinfeldstraße) oder auf der Südseite (Uhlandweg), auf den Grundstücken Uhlandweg 3, 5 und 7 auf der Südseite (Uhlandweg) um mindestens 2,0 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen (Staffelgeschoss).

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Metern über Normalnull (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Abweichungen von +/- 30 cm sind zulässig.

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

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zulässig sind Einzelgebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 18 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

### 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt zwei Wohnungen im Einzelhaus.

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

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Eine Überschreitung der Baugrenze ist mit Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,50 m und einer maximalen Breite von 6,00 m sowie mit Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer maximalen Breite von 6,00 m allgemein zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Balkonen, Treppenhäusern, Vorbauten und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer maximalen Breite von 5,00 m allgemein zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 2 m betragen.

## **1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Offene Stellplätze sind allgemein auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- b) Sonstige Nebengebäude (z.B. Gartengeräteschuppen) sind nur bis einer Größe von maximal 30m<sup>3</sup> umbautem Raum allgemein in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederwendung zuzuführen.
- c) Zur Minimierung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu locken.
- d) Zur Schonung nachaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink, inkl. deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

## Hinweise:

- a) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de/landratsamt-politik/buergerservice/online-service/formulare/](http://www.rems-murr-kreis.de/landratsamt-politik/buergerservice/online-service/formulare/)).
- b) Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de/landratsamt-politik/buergerservice/online-service/formulare/](http://www.rems-murr-kreis.de/landratsamt-politik/buergerservice/online-service/formulare/)).
- c) 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.
- d) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- e) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- f) 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).

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinfeld - Änderung Uhlandweg“

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

Dachform und Dachneigung:

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag

Garagen: keine Festsetzung

Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachterrassen bei Staffelgeschossen, Dachaufbauten.

Farbgebung der Dächer: Die geeigneten Dachflächen sind mit kleinformatischen (Ziegelgröße), naturroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken.

Flachdächer, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig.

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 Stützbauwerke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Lebende und Tote Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Straßen und Wegen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Lebende Einfriedungen sind nur mit einheimischen Laubgehölzen (z.B. Wildrose, Holunder, Kornelkirsche, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Schlehe, Hainbuche) zulässig.

Mit allen Einfriedungen und Stützmauern ist von befahrbaren Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten..

### 2.3 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 wie folgt festgesetzt:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| a) bei bis zu 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche       | 1 Stellplatz je Wohnung    |
| b) zwischen 50 und 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1,5 Stellplätze je Wohnung |
| c) bei mehr als 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 2 Stellplätze je Wohnung   |

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.