

Bauleitplanung im Beteiligungsverfahren Bebauungsplan Nr. 254 „Steinfeldstraße-Mörikeweg-Uhlandweg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach hat am 14.05.2024 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 254 „Steinfeldstraße-Mörikeweg-Uhlandweg“ aufzustellen. Auf die Bekanntmachung auf der Website der Gemeinde Urbach vom 29.05.2024 wird verwiesen. Der Gemeinderat hat am 28.01.2025 den Entwurf dieses Bebauungsplans anerkannt und dessen Veröffentlichung beschlossen. Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt umrandet. Er umfasst alle Grundstücke, die im Gebiet östlich der Steinfeldstraße, sowie entlang von Mörikeweg und Uhlandweg liegen; die Grundstücke August-Lämmle-Straße 6 bis 10 liegen ebenfalls im Geltungsbereich.

Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch:

1. Die Öffentlichkeit kann den Entwurf des Bebauungsplans (planungsrechtliche Festsetzungen) einschließlich Örtlicher Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) und Begründung im Zeitraum vom 13.02. – 17.03.2025 (je einschließlich) einsehen.
2. Zusätzlich können die unter Nr. 1 genannten Unterlagen während der Sprechzeiten des Bürgermeisteramts Urbach (Dienstags, Donnerstags und Freitags vormittags von 8.00 – 12.00 Uhr, Montags nachmittags von 14.00 – 18.00 Uhr; im Flur des Ortsbauamts, Am Rathaus 1, eingesehen werden. Die Einsichtnahme ist Samstags, Sonntags und an Feiertagen nicht möglich.
3. Während der Dauer der unter Nr. 1 genannten Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.
4. Stellungnahmen sollen elektronisch per E-Mail an bauamt@urbach.de übermittelt werden. Sie können aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, z.B. in Textform per Brief an das Bürgermeisteramt Urbach, Ortsbauamt, Konrad-Hornschuch-Straße 12, 73660 Urbach. Stellungnahmen sollen die volle Anschrift des Verfassers und ggf. auch die Bezeichnung des betroffenen Grundstücks, Gebäudes und des Bebauungsplanes enthalten. Abgegebene Stellungnahmen werden im Wortlaut ohne Angabe des Verfassenden in der öffentlichen Gemeinderatsvorlage wiedergegeben.
5. Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über Bebauungspläne unberücksichtigt bleiben.

Hinweise gemäß § 13 a Abs. 3 Baugesetzbuch:

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird. Die Voraussetzungen hierfür sind, dass kein Vorhaben Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Vom Umweltbericht, von der Umweltprüfung, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB) wird abgesehen.

Lageplan/Zeichnerische Festsetzungen
Textteil/Textliche Festsetzungen
Begründung



Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach
Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften
Nr. 254
„Steinfeldstraße – Mörikeweg - Uhlandweg“

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen

www.ib.wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis**Blatt**

1	Grundlagen	3
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage, Bestand	3
1.3	Geltungsbereich und Größe	4
1.4	Örtliche und überörtliche Planungen	4
1.5	Schutzgebiete	6
1.6	Denkmalschutz	7
2	Planung	8
2.1	Ziele und Zweck	8
2.2	Bedarf	9
2.3	Alternativen	10
2.4	Flächenbilanz	10
2.5	Nutzungsichte	10
2.6	Kosten, Finanzierung	11
2.7	Erschließung	11
2.8	Bodenordnung	12
3	Auswirkungen	13
3.1	Flächenverbrauch	13
3.2	Landwirtschaft	13
3.3	Boden	13
3.4	Immissionen / Emissionen	13
3.5	Verkehr	14
3.6	Hochwasser / Starkregenereignisse	14
3.7	Klima	14
3.8	Umwelt	15
3.9	Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen	18
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
4.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung	19
4.3	Bauweise	20
4.4	Stellung der baulichen Anlagen	21
4.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
4.6	Stellplätze und Garagen	21
4.7	Nebenanlagen	22
4.8	Verkehrsflächen	22
4.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
4.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	23
5	Örtliche Bauvorschriften	25
5.1	Äußere Gestaltung	25
5.2	Werbeanlagen	25
5.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	25
5.4	Stellplatzverpflichtung	25
5.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	26
6	Anlagen	
	keine	

1 Grundlagen

1.1 Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen selbständigen Angebotsbebauungsplan, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird.

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt und sich die Fläche innerhalb der Ortslage befindet.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet. Zu diesen Vorhaben gehören insbesondere industrielle Großvorhaben und Infrastrukturvorhaben wie Straßen- oder Schienenwege.

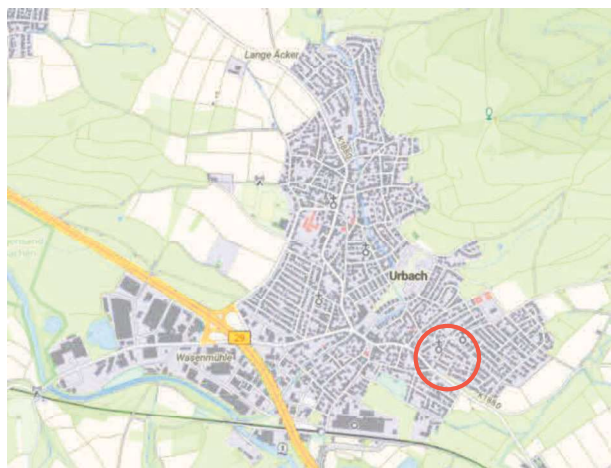
Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt nahe dem süd-östlichen Ortsrand von Unterurbach zwischen der „Bärenhofstraße“ und „August-Lämmle-Straße“ im Norden, der „Steinfeldstraße“ im Westen, der „Hauptstraße“ (K 1880) im Süden und dem „Hauffweg“ sowie „Kernerweg“ im Osten und umfasst u.a. die Bebauungen beidseits des „Möríkeweg“ und „Uhlandweg“ sowie südlich der „August-Lämmle-Straße“.

Bauplanungsrechtlich liegt es bis auf 2 Grundstücke in der Südwestecke vollständig innerhalb des Bebauungsplans „Steinfeld I“ aus dem Jahre 1949. Dieser wurde 1965 zweimal südlich des „Möríkeweg“ (Änderung Möríkeweg 6 + Möríkeweg 8) geändert. 2017 erfolgte eine dritte Änderung für den Baustreifen nördlich des „Uhlandweg“ (Änderung Uhlandweg).



Übersichtsplan Urbach
Quelle: Geoportal LGL BW, Stand 2024

Das Plangebiet ist vollständig und überwiegend mit Wohngebäuden aus den 1950er-Jahren bebaut. Diese weisen gem. den damals üblichen Vorgaben i.d.R. ein Geschoss mit zusätzlich sehr steilen Satteldächern auf, welche u.a. mittels Gauben ausgebaut sind.

Auf manchen Anwesen sind noch untergeordnete Wirtschaftsgebäude vorhanden bzw. angebaut, welche u.a. zu Wohnzwecken umgebaut oder als Garagen / Lager genutzt werden. Beachtliche gewerbliche Nutzungen sind in diesem Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Abweichend zur o.g. klassischen Bebauung wurden zwischenzeitlich an der „August-Lämmle-Straße 6 + 8“ im Jahre 1996 zwei zusammengebaute Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und einem flacheren Satteldach errichtet. Dazu 2017 an der Steinfeldstraße 8 ein eingeschossiger Flachdachbungalow. Angrenzend an des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Steinfeldstraße (Steinfeldstraße) an der Steinfeldstraße 15 befindet sich ein ehemaliges eingeschossiges Kirchengebäude in einem moderneren Baustil mit einem flachen Satteldach im Mittelteil und seitlich angebauten Pultdächern sowie einem angebauten Baukörper mit einem flachen Dach und aufgesetztem Zelt-dach, welches zwischenzeitlich für andere soziale Zwecke genutzt wird.

Das Plangebiet ist stetig und merklich von Nord nach Süden geneigt.

Es fällt vom höchsten Punkt im Nordosten von 279 m auf 270 m ü. NHN im Südosten an der „Hauptstraße“ um rund 9 m Höhenmeter ab.

1.3 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Unterurbach (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 1996/1, 1996/2, 1997, 1998/1, 1999/1, 1999/2, 1999/3, 2000/1, 2000/2, 2001/1, 2014/3 (Mörikeweg),
2001/2, 2002/1, 2002/2, 2003/1, 2003/2, 2004/1, 2004/2, 2005,
2014/5, 2014/2 (Uhlandweg),
1996/5, 2006/1, 2006/2, 2007, 2008, 2009/1, 2009/2

und teilweise: keine

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

1.4 Örtliche und überörtliche Planungen

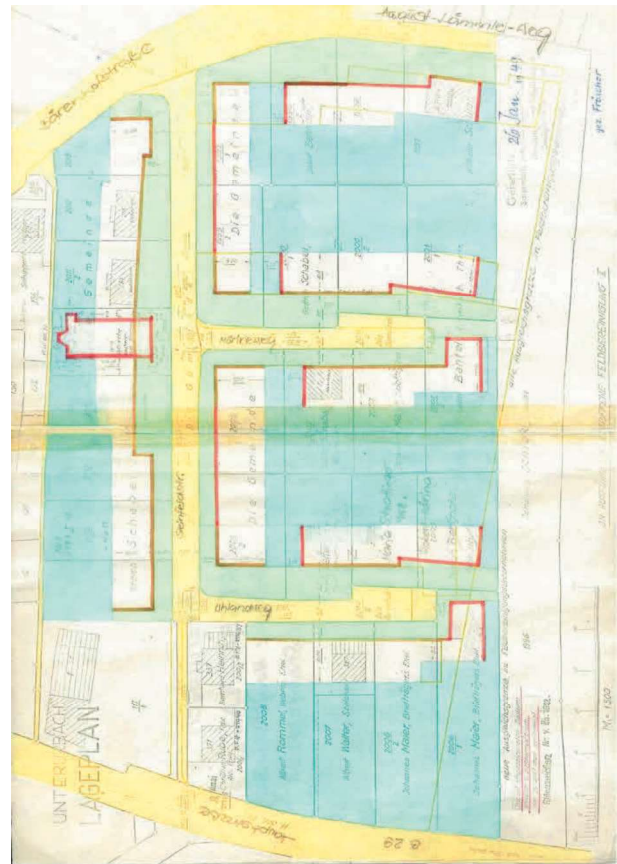
1.4.1 Bebauungspläne

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb rechtskräftigen Ortsbauplanes (einfacher Bebauungsplan) „Steinfeld I“ aus dem Jahre 1949 einschließlich seiner 3 bisherigen Änderungen „Mörikeweg 4“ 1965, „Mörikeweg 8“ 1965 sowie „Uhlandweg“ 2017.

Östlich grenzt der Bebauungsplan „Steinfeld II“ aus dem Jahre 1982 an. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Von diesem Bebauungsplan werden im Übergangsbereich die Flurstücke 1996/1 + 1996/2 + 1996/5 einbezogen, da diese faktisch und funktional zu den Baugrundstücken im Baugebiet „Steinfeld I“ gehören.

Die einbezogenen Flurstücke 2009/1 + 2009/2 sind bisher nicht überplant und somit dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Sonstige Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt tangiert.



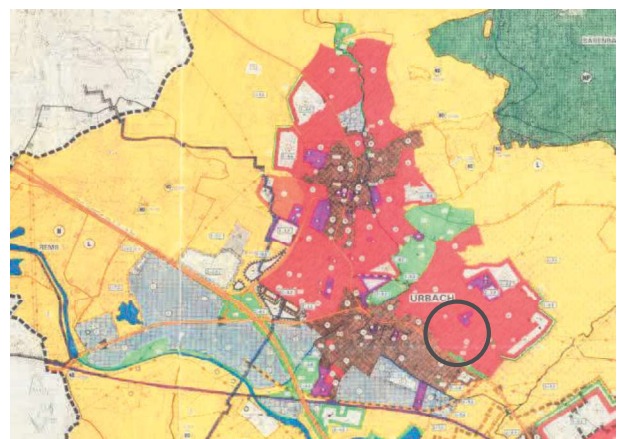
Bebauungsplan „Steinfeld I“, 1949
Quelle: Gemeinde Urbach

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Plüderhausen und Urbach aus dem Jahre 1995 ist das Plangebiet und die umliegenden Bereiche grundsätzlich als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Darstellung im FNP entspricht der im BPlan vorgesehenen Art der baulichen Nutzung.

Ein Flächennutzungsplan weist bestimmungsgemäß nur eine geringe Detailschärfe auf und räumt den Gemeinden somit einen Gestaltungsspielraum bei der nachfolgenden Bauleitplanung u.a. in Bezug auf die Lage und Größe von Bauflächen (Parzellenunschärfe) sowie deren baulichen Nutzung (Artverwandschaft) ein, sofern die Grundkonzeption des FNP unberührt bleibt.



FNP Gemeinden Plüderhausen + Urbach, 1995,
Quelle: Gemeinde Urbach

Der Bebauungsplan wird daher als aus den Zielen des FNP entwickelt angesehen, da die Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes erkennbar nicht maßgeblich nachteilig beeinträchtigt oder wesentlich gestört werden und sich ggf. geringfügige Abweichungen im Rahmen der Detailunschärfe / Parzellenunschärfe bewegen.

1.4.3 Raumordnung

Die Gemeinde Urbach ist im Regionalplan von 2009 des Verbandes Region Stuttgart dem Verdichtungsraum im Rems-Murr-Kreis zugeordnet.

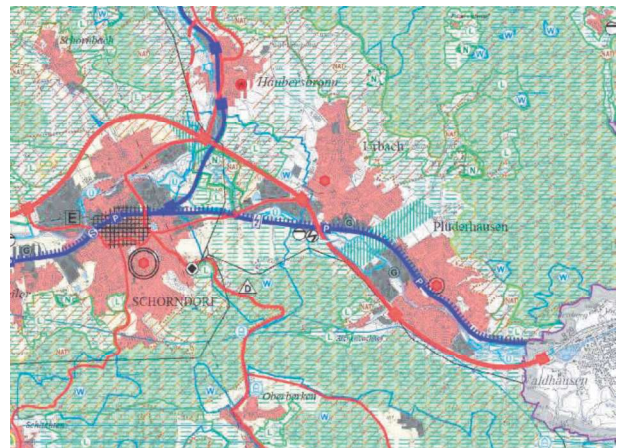
Sie liegt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Waiblingen / Fellbach – Schorndorf – Schwäbisch Gmünd und gehört dem entsprechenden Siedlungsbereich an.

Sie ist unter dem Mittelbereich Schorndorf Bestandteil des Nahbereichs Plüderhausen bzw. der GVV Plüderhausen-Urbach (Kleinzentrum).

Die Gemeinde Plüderhausen ist zudem als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen.

Die Siedlungsbereiche dienen der verstärkten Siedlungstätigkeit für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung (über den Bedarf aus Eigenentwicklung hinaus) für den Bedarf aus Wanderungsbewegungen.

Die vorgesehene Planung entspricht somit den Zielen der Regionalplanung..

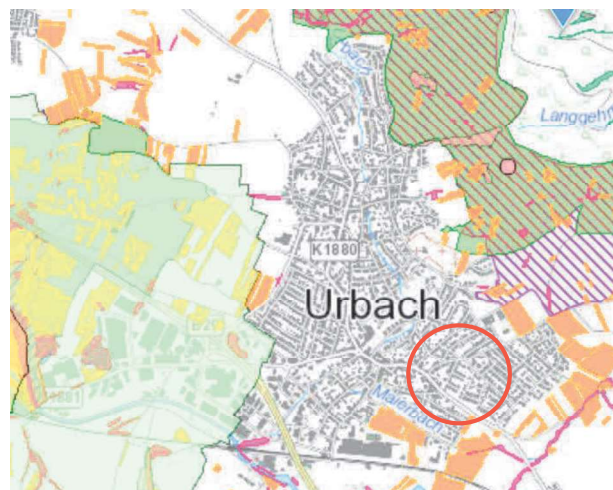


Raumnutzungskarte Regionalplan 2009,
Quelle: Verband Region Stuttgart

1.5 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Wasserschutzgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete sind ebenfalls nicht betroffen.



Übersichtsplan Schutzgebiete, Stand Januar 2025
Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

1.6 Denkmalschutz

Beeinträchtigungen oder wesentliche denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht bekannt.

1.7 Baugrund

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt.

1.8 Altlasten

Ein Verdacht auf beachtliche Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.
Das Plangebiet ist nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

2 Planung

2.1 Ziele und Zweck

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist es, für das Plangebiet einen einheitlichen städtebaulichen angepassten und geordneten Rahmen für Nachverdichtungen und Neubebauungen vorzugeben, nachdem bereits teilweise grundlegende Sanierungen, Erweiterungen und Neubebauungen durchgeführt wurden und in absehbarer Zeit voraussichtlich auf mehreren Grundstücken dies noch erfolgen soll.

Der für das Gebiet zugrundeliegende einfache Bebauungsplan / Ortsbauplan „Steinfeld I“ aus dem Jahre 1949 erfüllt in keinsten Weise mehr die Anforderungen an eine aktuelle / moderne Bauleitplanung.

Problem hierbei ist u.a., dass dieser Plan auf großzügigen Baugrundstücken nur sehr kleine überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) vorsieht, welche zudem straßenseitig auch noch durch Baulinien abgegrenzt werden und auf den übrigen Vorgarten- und Gartenflächen zusätzliche Bauverbote eingezeichnet sind. Dies hat zur Folge, dass trotz der meistens nicht sehr großen Grundflächen der Bestandsgebäude die überbaubaren Grundstücksflächen in vielen Fällen weitgehend ausgeschöpft sind und keine wesentlichen Erweiterungen / Nachverdichtungen mehr zulassen, obwohl diese für eine zeitgemäße Nutzung dieser Gebäude durchaus erforderlich und sinnvoll sind.

Auch werden durch die zunehmend engere Auslegung der Baugenehmigungsbehörden in Bezug auf die Ermessenentscheidungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO und den Ausnahmen / Befreiungen nach § 31 BauGB die Baumöglichkeiten der Grundstückseigentümer reduziert.

Dagegen sind u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (Trauf- / Gebäudehöhen etc.) sowie insbesondere auch den gestalterischen Anforderungen an die Gebäude (Dachform, Dachneigung etc.) keine Vorgaben getroffen, so dass hier eine städtebaulich gewünschte Ordnung ggf. nicht oder nur unzureichend greift.

Grundsätzlich herrscht im Gebiet eine städtebaulich homogene und weiterhin auch gewünschte Gestaltung vor, die durch steile Satteldächer geprägt ist.

Diese wurde jedoch schon teilweise auch durch kleinräumige Bebauungsplanänderungen durchbrochen, so dass aktuell im Gebiet eine Reihe unterschiedlicher bauplanungsrechtlicher und gestalterischer Vorgaben gelten, die mit dieser Neubebauung vereinheitlicht werden sollen.

Darüber hinaus ist es das kommunalpolitische Ziel der Gemeinde, vorrangig die Innenentwicklung zu stärken und verträgliche Nachverdichtungen zu ermöglichen, um so den Flächenverbrauch insbesondere im Außenbereich einzudämmen.

Mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll eine Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden. Diese soll einerseits eine gewisse Erhaltung des vorhandenen Charakters mit einer verträglichen Nachverdichtung vereinbaren. Andererseits soll aber einer unerwünschten / unverhältnismäßigen städtebaulichen Verdichtungen und Gebäudegestaltung im nur teilweise bzw. unbeplanten Innenbereich entgegenwirkt werden bzw. die erwünschte städtebauliche Verdichtung in geordnete Bahnen gelenkt werden.

Hierzu sollen insbesondere Vorgaben von Abständen von Gebäuden zu den öffentlichen Verkehrsflächen, max. Gebäudegrößen und Gebäudehöhen sowie standortgerechte Gestaltungsvorgaben (Dachformen, Dachaufbauten etc.) gemacht werden.

Auf eine Einpassung in die örtlichen Verhältnisse und benachbarten Bebauungen wird größter Wert gelegt.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in das Ortsbild / Gesamtsituation zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Hochwasserschutzes in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.2 Bedarf

Nachdem in Urbach keine wesentlichen gemeindeeigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans geregelte innerörtliche Baumöglichkeiten und eine Nachverdichtung geschaffen und so dem aktuellen Bedarf im Sinne der städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde entsprochen werden. Hierzu bietet sich dieser Bereich an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in nächster Nähe vorhanden bzw. bereits erstellt sind.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, so dass keine über den Geltungsbereich hinausgehenden zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Aufgrund der Lage in der Entwicklungsachse des Remstal und dem sehr guten Anschluss der Gemeinde an den überörtlichen Straßenverkehr (B29) sowie dem Personennahverkehr (Remsbahn) und der benachbarten Lage zu Schorndorf ist ein stetiger Bedarf bzw. eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken / Wohnungen gegeben.

Neue Bauflächen / Umnutzungen und Nachverdichtungen von vorhandenen Flächen sind für die Entwicklung des Ortes unbedingt notwendig um junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen

sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung von kleineren und mittleren Gemeinden unabdingbar notwendig.

2.3 Alternativen

Alternativen zu der Aufstellung des Bebauungsplanes werden nicht gesehen, ohne dass dieser Bereich eine geordnete Entwicklung ohne Nachverdichtung nimmt, die städtebaulich nicht erwünscht oder als vertretbar angesehen werden.

Für das Flurstück 3035 soll ebenfalls eine unabhängige Bebauung an der Straße „Schneeberg“ Bebauung mit einem Wohngebäude und max. 2 Vollgeschossen sowie max. 2 Wohneinheiten gem. den bisherigen Festsetzungen ermöglicht werden.

Auch hier würden die Gebäude- und Dachformen an die Ziele der Nachverdichtung und moderne Ansprüche / Wünsche angepasst werden.

Die Flurstücke 3037/1 + 3035 + 3034/1 befinden sich aktuell im Besitz der gleichen Eigentümerfamilie, so dass eine Bebauung des Flurstückes 3035 wie vorgesehen ggf. unter Anpassung der Grundstücksgrenzen oder mittels Baulastübernahmen auf der Ostseite möglich wäre.

Aber auch eine unabhängige Bebauung ohne Inanspruchnahme der Nachbargrundstücke ist aufgrund der Grundstücksgröße, Form und der geplanten Festsetzungen im Änderungsbebauungsplan problemlos möglich.

Somit werden auch für diese Bebauung diverse Optionen ermöglicht, was dem gemeindlichen Nachverdichtungsziel und der Schließung von Baulücken vollumfänglich entspricht.

2.4 Flächenbilanz

2.4.1 Flächenbilanz

best. Verkehrsfläche	ca. 700 m ²	=	5 %
gepl. Verkehrsfläche	0 m ²	=	0 %
best. Baufläche	ca. 13.300 m ²	=	95 %
gepl. Baufläche	0 m ²	=	0 %
Gesamtfläche	ca. 14.000 m ²	=	100 %

2.5 Nutzungsdichte

2.5.1 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan sind gem. dem Bestand wie bisher 22 Grundstücke mit 23 Gebäuden vorgesehen, dazu werden an den Grundstücken an der Hauptstraße 4 zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen.

2.5.2 Verdichtung

Durch die deutliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen und der somit eingeräumten Möglichkeiten für Anbauten und ggf. auch zusätzlichen Gebäuden sowie der Höhenfestsetzungen welche u.a. ggf. auch eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse erlauben, kann eine angemessene Nachverdichtung erreicht werden.

2.5.3 Nutzungsdichten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden im Bestand bewusst so flexibel gestaltet, dass sowohl Einfamilienhäuser als auch verdichtete Bebauungen (Doppel-, Reihenhäuser) grundsätzlich möglich sind.

Somit ist eine Verdichtung im Mittel von 2,0 Wohnungen aufgrund der vorhandenen Mehrfamilienhäuser / zukünftigen Nachverdichtungen eine realistisch anzunehmende Größenordnung, die den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der flexiblen Planung und Grundstückseinteilung gerecht wird.

Die Raumordnung gibt eine mittlere Belegungsdichte von 2,1 Personen je Wohnung auf Basis der Erhebungen des statistischen Landesamts vor, welche grundsätzlich bei der Berechnung und dem Nachweis der Bruttowohndichte anzusetzen ist.

Aus der Planung heraus ergeben sich daher folgende Nutzungsdichten:

a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Unter besonderer Würdigung o.g. Ansätze, den kommunalen Planungszielen und flexiblen Vorgaben im Bebauungsplan wird von ca. 50 Wohneinheiten in diesem Bereich ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,1 EW / WE (gem. den Vorgaben der Raumordnung auf Basis der Erhebung des statistischen Landesamtes) ergeben sich statistisch ca. 105 Einwohner für das Gebiet.

c) Bruttowohndichte (BWD)

Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben auf Basis der Erhebung des statistischen Landesamtes zur Einwohnerzahl je Wohneinheit ergibt eine rechnerische Bruttowohndichte von rund 75 EW / ha.

Das Ministerium für Verkehr- und Infrastruktur gibt für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise für Kleinzentren einen Orientierungswert von 60 EW / ha an.

Die regionalplanerisch angestrebte Bruttowohndichte wird durch diesen Plan erfüllt.

2.6 Kosten, Finanzierung

2.6.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

2.7 Erschließung

2.7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

2.7.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleistet.

2.7.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

2.7.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

2.7.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

2.8 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da die Grundstücke ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und für Bebauung ausreichend groß und gut geformt sind.

3 Auswirkungen

3.1 Flächenverbrauch

Ein wesentliches Ziel der Politik, Region, Naturschutzverbände sowie natürlich auch der Gemeinde ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Vorrangiges Ziel ist die Schließung von Baulücken, die Umnutzung bestehender Bausubstanz, die Wiedernutzbarmachung von gewerblichen Brachen, die Verdichtung der Bebauung sowie die Minimierung des Versiegelungsgrades.

Den grundsätzlichen Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit diesem Plan nachgekommen, da keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen benötigt werden (siehe Flächenbilanz) sowie die Bebaubarkeit optimiert und eine entsprechende aber ortsverträgliche Verdichtung vorgesehen wird.

3.2 Landwirtschaft

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch Überplanung des Bestandsgebietes nicht in Anspruch genommen.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, so dass auch hierfür keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

3.3 Boden

Im Bebauungsplan wird ein Erdmassenausgleich gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) angestrebt bzw. die Grundstücke sind ja bereits überwiegend bebaut. Hierzu werden u.a. entsprechende Festlegung getroffen, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen ggf. vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden.

Für nicht verwendbare Aushubmassen muss eine ordnungsgemäße Entsorgung durch den jeweiligen Vorhabenträger vorgenommen werden. Dies ist ggf. in einem Abfallverwertungskonzept nachzuweisen.

Die anfallenden Aushubmassen können bei entsprechend geschickter architektonischer Planung ggf. auf dem Baugrundstück selbst untergebracht werden. Eine Abfuhr oder Deponierung sind dann nicht erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben dies.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen, welche einen Einfluss auf die Verwertbarkeit des anfallenden Bodens im Gebiet selbst haben, sind nicht vorgesehen.

3.4 Immissionen / Emissionen

Das Gebiet ist von Wohnbebauungen umgeben, so dass schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße nicht erwartet werden.

Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung). Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen

sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.

3.5 Verkehr

Bei typischen Anliegerstraßen mit einer Belastung von unter 1.000 KFZ / 24h und ohne nennenswerten LKW-Verkehr sowie einer max. Geschwindigkeit von 30 km/h ist regelmäßig nur mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschreiten und auch die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten.

Die Auswirkungen dieses planbedingten Mehrverkehrs auf die Anlieger durch eventuelle Nachverdichtungen liegen unterhalb der durch aktuelle Rechtsprechungen (VGH Mannheim, VGH Münnchen, OVG Koblenz etc.) angehaltenen Schwelle der Abwägungsrelevanz. Nach diesen ist davon auszugehen, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich i.d.R. nur geringfügig und daher nicht mehr abwägungsrelevant ist.

Die zu erwartende Zunahme des Verkehrs aufgrund der voraussichtlich neu entstehenden Anzahl von Wohneinheiten / Bewohnern des Gebietes liegt voraussichtlich deutlich unter o.g. Schwelle.

3.6 Hochwasser / Starkregenereignisse

Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung nicht direkt betroffen.

Aufgrund der Topographie und Höhenlage werden keine direkten Überschwemmungsgefahren durch Bäche, Flüsse oder Seen erwartet.

Zur Verminderung von allgemeinen Hochwassergefahren sind im Gebiet zukünftig Flachdächer zu begrünen.

Dazu sind ergänzend Befestigungen auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

In den Hinweisen wird zudem auf eine hochwasserangepasste Bauweise verwiesen, um die baulichen Anlagen vor Schäden durch Hochwasser zu schützen.

Unter Anbetracht aller o.g. Maßnahmen und Vorgaben werden die Belange des internen und externen Hochwasserschutzes als ausreichend berücksichtigt und abgewogen erachtet.

3.7 Klima

Aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der überwiegend offenen Bebauung mit entsprechend großen Freiflächen zwischen den Gebäuden und der Lage nahe am Ortsrand im ländlichen Raum mit reichlich unverbauten Frei und Waldflächen sind keine nachteiligen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Zum Schutz des Klimas sind im Bebauungsplan u.a. Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Befestigungen und Bepflanzungsmaßnahmen zwingend vorgegeben.

3.8 Umwelt

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen.

Im Rahmen der Abwägung ist zu prüfen, ob eine Eingriffshandlung und eine darauf zurückzuführende Eingriffswirkung vorliegen. Die Eingriffshandlung wird in § 14 BNatSchG als Veränderung bezeichnet und ist gegeben, wenn durch ein planmäßiges Handeln des Verursachers eine Abweichung vom vorherigen Zustand hervorgerufen wird.

Ein direkter Eingriff ist aufgrund der reinen Planänderung aktuell durch die Gemeinde nicht vorgesehen und in Umfang und Wirkung insbesondere auf den privaten Flächen daher derzeit weder zeitlich noch in Art und Umfang qualifizier- und quantifizierbar. Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerte Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes ist aktuell nicht erkennbar.

Durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie den in der näheren Umgebung potenziell reichlich vorhandenen Lebensräume und Ausweichmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass keine europarechtlich geschützte Arten und besonders geschützte Arten ohne europarechtlichen Schutz in ihrer lokalen Population gefährdet werden. Eine Inaugenscheinnahme ergab keine konkreten Anhaltspunkte für solch massive artenschutzrechtliche Konfliktpotentiale, welche die Bebauungsplanänderung ggf. nicht vollzugsfähig erscheinen lassen könnten.

Unabhängig hiervon müssen aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Regelungen auch ohne die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens alle bisher hier schon baurechtlich zulässigen Maßnahmen im Bestand (Sanierung, Modernisierung, Abbruch, Freiräumungen, Neu- und Ersatzbauten etc.) die artenschutzrechtlichen Anforderungen einhalten, für deren Erfüllung der jeweilige Eigentümer / Bauherr auch unabhängiges eines Bebauungsplanverfahrens verantwortlich ist.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.8.1 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch der Besondere Artenschutz nach den gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Dabei ist zu beachten, dass auf Ebene des Bebauungsplans zunächst nur geklärt sein muss, ob der Bebauungsplan im Hinblick auf zwingende artenschutzrechtliche Vorschriften realisiert werden kann. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen kann dann im nachgelagerten Verfahren erfolgen.

3.8.2 Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten und dem Verbot von flächigen Schotterungen (Schottergärten) und der bereits als Baufläche vorgesehenen Nutzung ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

3.8.3 Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

3.8.4 Schutzgut Luft / Klima

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die neu zu bebauenden Flächen von bestehenden Bebauungen umgeben sind.

3.8.5 Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der Lage und den benachbarten Bestandsbebauungen in Verbindung mit den vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäuderichtungen, Dach- und Fassadengestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

3.8.6 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkungen auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung. Auf Grund der an die Umgebung angepasste geplanten Nutzung in Verbindung mit den Bepflanzungsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie den angepassten, sehr großzügigen Abständen zwischen der Neu- und Bestandsbebauung werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Der teilweise Verlust von Aussichtsmöglichkeiten von der bestehenden Bebauung aus wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen, der Einhaltung der baurechtlichen erforderlichen Abstandsflächen sowie des abgestuften Geländes, der Lage am Ortszentrum und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes sind nicht frei zugänglich und somit nicht für die Öffentlichkeit als Erholungsflächen nutzbar.

Die bestehenden Wohnhäuser, versiegelte Hofflächen und Gärten, die angrenzenden Straßen stellen eine starke Vorbelastung für die Erholungseignung des Gebietes dar.

3.8.7 Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

3.8.8 Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die geplante Nutzung sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

3.8.9 Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Süd- bzw. Südwestausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

3.8.10 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

3.8.11 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung unterliegen und seine bisherige Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz ausüben.

3.8.12 Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

3.9 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe reduziert bzw. kompensiert werden:

3.9.1 Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
- Schonender Umgang mit dem Boden
- Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- PKW- Stellplätze und Privatzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen

3.9.2 Interne CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- nicht erforderlich

3.9.3 Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- nicht erforderlich
(aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB).

3.9.4 Externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- nicht erforderlich.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Durch die bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

4.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind an diesem Standort städtebaulich unerwünscht und werden als störend und nicht ortsüblich angesehen und sind daher unerwünscht und nicht zulässig.

4.1.3 Ausschluss von Betriebsarten

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden Anlagen zur Fremdwerbung ausgeschlossen, welche keine direkte Bindung zu einem Betrieb im Gebiet selbst aufweisen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

4.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe (BZH)

Die max. Wand- und Firsthöhen / Gebäudehöhen der baulichen Anlagen bezieht sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jedes Baugrundstück eingetragenen Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) und fixiert die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Bezugshöhen stehen nicht in Verbindung mit der Höhenlage des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe / EFH) sondern sind nur der jeweilige untere Bezugspunkt

für die festgelegten Wand- und Gebäudehöhen und beschränken somit die äußere Gebäudehülle auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses ist den Bauherren/innen freigestellt und erlaubt somit ein Maximum an gestalterischer Freiheit in Bezug auf interne Stockwerkseinteilung.

Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe (WH) ist der maximal zulässige obere Bezugspunkt für die sichtbaren Wandhöhen und setzt diese auf ein städtebaulich vertretbares Maß fest.

Gebäudehöhe (GH)

Die max. Höhen von Gebäuden und baulicher Anlagen (GH) beziehen sich ebenfalls auf die im Lageplan eingetragenen Bezugshöhen und fixieren die Gebäude in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich an den Planungszielen und Bestandsgebäuden und nimmt diese für die Neubebauung auf.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 der BauNVO bestimmt, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die absolute Grundfläche (GR) festzusetzen ist. Dieser Verpflichtung wird hier durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl entsprochen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Empfehlung von 0,4 für Wohngebiete.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc. bis zu ggf. max. 0,8 (Kappungsgrenze gem. § 19 BauNVO) erhöht werden kann.

Auf eine volle Ausschöpfung der max. zulässigen Grundflächenzahl besteht kein Anspruch, sofern aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung ggf. die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) dies nicht zulassen.

4.3 Bauweise

In der offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen (Abstandsflächen gem. LBO) zu errichten.

Die gewählte abweichende Bauweise entspricht grundsätzlich den Vorgaben der offenen Bauweise mit der einzigen Einschränkung, dass anstatt Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m nur Gebäude mit der im Textteil definierten max. zulässigen Gebäudelänge errichtet werden dürfen.

Die Festsetzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Planung.

In Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen und der städtebaulichen Gestaltung sowie insbesondere der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

4.4 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds wurden aus städtebaulichen Gründen die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen zwingend festgelegt.

Um den Bauherren eine ausreichende gestalterische Freiheit zu belassen und um die Gebäude bestmöglich an die vorhandenen Grundstückszuschnitte anpassen zu können, können die Gebäude entweder parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße ausgerichtet werden.

Dies entspricht auch der gemischten Ausrichtung der Bestandsgebäude in der Nachbarschaft.

Die überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden erlaubt eine optimale Nutzung der Sonnenenergie.

4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc.) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen i.d.R. zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan hierzu keine explizierte Einschränkung / Regelung enthält und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,5 m und Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m sowie Terrassen i.d.R. von der Baugenehmigungsbehörde regelmäßig als Abweichung im Zuge ihrer Ermessenentscheidung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 zugelassen werden, sofern diese von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

4.6 Stellplätze und Garagen

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

Stellplätze, Garagen und Carports sollen gem. den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen stets zugelassen werden, sofern keine explizite Einschränkung hierfür getroffen wurde bzw. andere

Ausschlüsse (Pflanzgebote, Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Straßen- / Gewässerabstände etc.) vorliegen.

4.7 Nebenanlagen

Ein Anlass, Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären, besteht hier nicht. Nach Nr. 1 des Anhangs zu § 50 LBO sind Gebäude als Nebenanlagen bis 40 m³ umbauten Raum unter Beachtung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften ggf. verfahrensfrei möglich.

Nebenanlagen sollen gem. den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen stets zugelassen werden, sofern keine explizite Einschränkung hierfür getroffen wurde bzw. andere Ausschlüsse (Pflanzgebote, Geh-, Fahr-, Leitungsrechte oder Straßen- / Gewässerabstände etc.) vorliegen.

Die Höhe von Nebenanlagen wurden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

Durch die Beschränkung der Höhen von Nebenanlagen im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für / durch aus den Privatgrundstücken auf die Verkehrsflächen ausfahrenden / ausparkenden Verkehr reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Sichthindernissen freigehalten werden sollen.

Hierdurch sollen auch insbesondere die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechend gewahrt bzw. berücksichtigt werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

4.8 Verkehrsflächen

Der bestehende Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche beibehalten und damit bauplanungsrechtlich gesichert.

4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Ein wichtiger und unabdingbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Baugebietes beruht auf einer nachhaltigen ökologischen Ausrichtung. Dies umfasst insbesondere den Umgang und die Nutzung von Regenwasser. Daher sind Versiegelungen

nur mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit zulässig, um die Bildung bzw. Auffüllung der Grundwasservorkommen zu unterstützen und die Kanal- und Gewässernetze zu entlasten.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar und im Interesse des Allgemeinwohls städtebaulich notwendig.

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperatursausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperatur-extremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer
- ggf. keine Durchdringungen der Dachhaut für Befestigungen der Solarmodule erforderlich (flächige Auflast Dachbegrünung)
- Vermeidung von punktuellen Auflasten bei Solarnutzungen

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)

- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlage auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand

Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht sollten zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise).

Als „wirtschaftlich unangemessener Aufwand“ wird es angesehen, wenn sich die Gesamtkosten für die Baumaßnahme durch die Dachbegrünung um mehr als 20 % erhöhen.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung und Erhaltung / Schaffung baugestalterischer Absichten bzw. optisch-ästhetischer Ansprüche wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

5.1.1 Dächer

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind nur die festgelegten Dachformen mit einer Dachneigung innerhalb des jeweiligen Toleranzbereiches zulässig.

Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

5.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

5.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

5.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten sowie ein harmonisches Straßenbild gem. den städtebaulichen Zielen zu erhalten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

Aus diesem Grund sind u.a. auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

5.3.2 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese so geregelt um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

5.4 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die

Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten und somit überwiegend dem fließenden Verkehr sowie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten zu können, wird die Anzahl der Stellplätze auf den Privatgrundstücken gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß angemessen erhöht.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

Diese Stellplatzverpflichtung gilt ausschließlich für Wohnungen.

Für andere Anlagen sowie Handels- und Gewerbebetriebe wird die Anzahl notwendiger Stellplätze nach der VwV Stellplätze / Garagenverordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg unabhängig obiger Regelung ermittelt.

5.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen und mit einem Dauerstauanteil für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes bzw. der Trinkwasserversorgung in den aktuell und zukünftig immer häufigeren und längeren heißen Trockenperioden bzw. von Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels vorgeschrieben.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 zugrunde.

Urbach, den __.__.2025

Martina Fehrlen, Bürgermeisterin



Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach
Rems-Murr-Kreis

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 254

„Steinfeldstraße – Mörikeweg - Uhlandweg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl

Hauptstraße 23

73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis

Blatt

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise	6
1.4	Stellung der baulichen Anlagen	6
1.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
1.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	6
1.7	Nebenanlagen	7
1.8	Verkehrsflächen	7
1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
1.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	8
2	Örtliche Bauvorschriften	10
2.1	Äußere Gestaltung	10
2.2	Werbeanlagen	12
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	12
2.4	Stellplatzverpflichtung	13
2.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	13
3	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	15
3.1	Duldungspflicht	15
3.2	Baumpflanzungen	15
3.3	Artenschutz	15
3.4	Vogelschutz	15
3.5	Außenbeleuchtung	15
3.6	Baugrund	15
3.7	Bodenschutz	15
3.8	Altlasten	16
3.9	Grundwasser	17
3.10	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	18
3.11	Zisternen / Brauchwasseranlagen	18
3.12	Dachbegrünungen	19
3.13	Wasserversorgung	19
3.14	Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	20
3.15	Denkmalschutz	20
3.16	Baulärm	20
3.17	Starkregen	20
4	Anlagen	21
4.1	Gebäudeschnitte	21
4.2	Pflanzliste	22

Rechtsgrundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **PlanzV:** Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **GemO:** Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

WA: - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind:

- WA:**
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- WA:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

1.1.4 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- WA:** - keine

1.1.5 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

- WA:**
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.1.6 Unzulässigkeit von bestimmten Arten baulicher und sonstiger Anlagen

(§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Werbeanlagen, die keinem Geschäft auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst als Nebenanlagen direkt zugeordnet werden (Fremdwerbung), sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Bezugshöhe (BZH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Bezugshöhe (BZH) ist der untere Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhenfestsetzung in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) und wurde für jeden Bereich durch Eintrag im Lageplan definiert.

Hinweis: Die Bezugshöhe ist keine Vorgabe für eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), diese kann frei gewählt werden.

Wandhöhe (WH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Wandhöhe (WH) ist der senkrechte Abstand von der festgelegten Bezugshöhe (BZH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dachdeckung) des Hauptdaches oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika etc.).

Als maximale Wandhöhe (WH) wird festgesetzt:

WA:	in Abhängigkeit der Dachform (DF):		
- Satteldach (SD):	WH max.	4,5 m / 5,5 m	
- Flachdach (FD):	WH max.	6,50 m	

Die Wandhöhe (WH) kann für Dachaufbauten und Quergiebel auf bis zu 2/3 der Gebäudelänge um max. 4,5 m erhöht werden.

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage ist der senkrechte Abstand von der festgelegten Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage (Oberkante First / Attika etc.).

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) wird festgesetzt:

WA:	in Abhängigkeit der Dachform (DF):		
- Flachdach (FD):	GH max.	6,5 m	
- Satteldach (SD):	GH max.	10,0 m	

Ausnahme: Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen (GH) sowie der Wandhöhe (WH) um bis zu 1,0 m zugelassen werden, sofern ein bestehendes Gebäude gleichartig (Art und Maß der baulichen Nutzung) modernisiert oder ersetzt wird und keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

WA: 0,4

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

a abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude müssen im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die max. zulässige Gebäudelänge der Hauptgebäude für Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und sonstige Hausgruppen (ohne untergeordnete Bauteile i.S.v. § 5 Abs. 6 LBO und ohne Garagen / Carports) beträgt 20,0 m.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Hauptgebäudeorientierungen (Hauptfirstrichtungen) sind einzuhalten.

Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Eine Abweichung von max. 10° zur festgelegten Richtung ist zulässig.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 BauNVO)

a) Stellplätze

Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, sofern keine anderen planungsrechtlichen Belange (Pflanzgebotsflächen, Leitungsrechte, gesetzliche Straßenabstände etc.) betroffen werden.

b) Garagen und Carports

Garagen und Carports müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

Garagen müssen zudem auf ihrer Zufahrtsseite grundsätzlich einen Mindestabstand von 5,0 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Carports im o.g. Sinne müssen mind. mit einer offenen Seitenwand und offenen Zufahrt (ohne Tor etc.) errichtet werden.

1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB u. § 14 BauNVO)

a) Sonstige Nebenanlagen

Alle oberirdischen und untergeordneten Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO] wie Schuppen, Gewächshäuser, Zugänge, Treppen, Stützmauern, Werbeanlagen, Spielgeräte, Müllbehälter etc., können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gem. § 23 Abs. 5 BauNVO in einem Abstandsbereich von 1,5 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe (Oberkante) von 0,8 m über dem jeweils nächstgelegenen, direkt angrenzenden Straßenniveau (Randsteinhöhe an der Grundstücksgrenze) zugelassen werden.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

a) öffentliche Verkehrsfläche

Nutzungszweck: „öffentliche Verkehrsfläche“

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

b) Allgemeine Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

▪ Boden

Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme soweit wie sinnvoll möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen.

▪ Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen (Hof- und Straßenbeleuchtungen etc.) sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten (Farbtemperatur bis ca. 2.700 Kelvin).

▪ Materialien

Schadstoffabgebende Dachdeckungen oder Fassadenverkleidungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

▪ Wasserdurchlässigkeit von Befestigungen

PKW - Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig aus Dränbetonsteinen (haufwerkporige Steine mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

Der resultierende mittlere Abflussbeiwert aller befestigter / versiegelter Flächen ohne Gebäude (Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege etc.) auf dem Baugrundstück muss im Durchschnitt / Mittel mind. 0,5 C_m / ψ_m gem. DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) oder besser betragen.

Der resultierende mittlere Abflussbeiwert aller Versiegelungen ist in den Bauantragsunterlagen rechnerisch nachzuweisen.

Hinweis:

Beispiele von üblichen Abflussbeiwerten (material- und verlegeabhängig) gem. DWA-A 138 und ATV-DVWK-M 153 ($\psi_{m 153}$):

- Asphalt, fugenloser Beton: 0,9
- Pflaster mit dichten Fugen: 0,75
- fester Kiesbelag: 0,6
- Pflaster mit offenen Fugen: 0,5
- lockerer Kiesbelag, Schotterrasen: 0,3
- Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine: 0,25
- Rasengittersteine: 0,15

c) Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Rodung

Eine Rodung evtl. vorhandener Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

- Schachtabdeckungen

Gullydeckel, Schachtabdeckungen, Licht- und Lüftungsschächte auf den Baugrundstücken sind mit kleintier- und amphibienschützenden engmaschigen / engstrebigen Abdeckungen zu versehen

- Einfriedungen

Einfriedungen müssen die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Amphibien etc.) im Bodenbereich bis zu einer Höhe von mind. 0,1 m ermöglichen.

d) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- Keine

1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Eventuell zusätzlich erhaltene Bestandsbäume (über die als Pflanzbindung / zur Erhaltung festgesetzten Bäume hinaus) werden auf die Anzahl der neu anzupflanzenden Bäume angerechnet.

Die eingezeichneten Baumstandorte sind geringfügig variabel, die Art und Anzahl je Baugrundstück ist verbindlich einzuhalten.

Gehölzempfehlung siehe Pflanzliste 1.

Hinweis: Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen.

Hinweis: Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu Pflanzabständen etc. sind ebenfalls zu beachten.

a) Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports / ausgenommen Vordächer und untergeordnete Bauteile etc.) bis einschließlich 5° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Terrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) und Randbereiche / Bewirtschaftungswege etc. sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

b) Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Durchgrünung des Baugebietes

Pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laub- bzw. Obstgehölzhochstamm zu pflanzen.

Vorhandene und dauerhaft erhaltene Bepflanzungen werden auf diese Anzahl angerechnet.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Urbach, den __.__.2025

Martina Fehren, Bürgermeisterin

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Gebäudetiefen

Als maximal zulässige Gebäudetiefe (GT) wird festgesetzt: 15,0 m.

Erdüberdeckte, intensiv begrünte Tiefgaragen bzw. Teile von Tiefgaragen sind von der Tiefenbeschränkung ausgenommen.

2.1.2 Dächer

a) Dachformen

Folgende Dachformen (DF) für die Hauptdächer sind zulässig:

WA: Satteldächer (SD).

Für untergeordnete Anbauten und freistehende Gebäude im räumlichen Zusammenhang zu einem Gebäude mit Satteldach und einer Grundfläche von max. 50 % des Hauptgebäudes (Satteldach) sind auch Flachdächer (FD) zulässig.

Ausnahme: Als Ausnahme kann eine abweichende Dachform zugelassen werden, sofern ein bestehendes Gebäude gleichartig modernisiert oder ersetzt wird und keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) für die Hauptdächer sind zulässig:

WA: Satteldach (SD) 35° - 50° / 40° - 55°

Für untergeordnete Anbauten und freistehende Gebäude im räumlichen Zusammenhang zu einem Gebäude mit Satteldach und einer Grundfläche von max. 50 % des Hauptgebäudes (Satteldach) sind auch Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

Ausnahme: Hauptdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen (asymmetrische Satteldächer) und versetzte Satteldächer sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ausnahme: Als Ausnahme kann eine abweichende Dachneigung zugelassen werden, sofern ein bestehendes Gebäude gleichartig modernisiert oder ersetzt wird und keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

c) Dachaufbauten (Gauben)

Die Summe aller Gauben dürfen je Dachseite zusammen $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes (ohne untergeordnete Bauteile i.S.v. § 5 Abs. 6 LBO) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen.

Die Form und Neigung der Dachaufbauten (Flachdach-, Giebel-, Schleppgaube etc.) ist nicht eingeschränkt.

Gauben dürfen die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrechen.

d) Querbauten (Seiten- bzw. Zwerchgiebel)

Die Summe aller Querbauten dürfen je Dachseite zusammen $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes (ohne untergeordnete Bauteile i.S.v. § 5 Abs. 6 LBO), bzw. bei Doppel- und Reihenhäusern bezogen auf jede Wohneinheit bzw. jeden Teil des Gebäudes, nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen.

Untergeordnete An- und Querbauten mit Flachdächern (FD), welche die entsprechende max. zulässige Wand- / Gebäudehöhe für Flachdächer (FD) einhalten, müssen die o.g. Längenbeschränkung und Mindestabstände nicht einhalten.

e) Dacheinschnitte

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes (ohne untergeordnete Bauteile i.S.v. § 5 Abs. 6 LBO) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen.

f) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in roten oder rotbraunen Farbtönen mit nicht stark glänzenden oder reflektierenden Oberflächen verwendet werden.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

g) Solar- und Photovoltaikanlagen

Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) dürfen die Dachhaut / Attika des jeweiligen Gebäudes nur in der Höhe um max. 0,5 m überragen.

h) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung (DN) zulässig.

i) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe Pflanzgebot).

2.1.3 Fassaden

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz, Stein oder Glas zulässig.

Faserzement-, Kunststoffplatten und Metallverkleidungen sind unzulässig.

Fassaden sind in weißen oder sonstigen hellen aber gedeckten Farbtönen (gelb, beige, braun, rot oder ähnlich) oder in Holzoptik zu halten.

Grelle oder dunkle Farben (anthrazit, schwarz etc.), stark glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

Für untergeordnete Fassadenteile (weniger als 1/4 der Wandfläche) sind zur Gestaltung / Gliederungen auch abweichende Materialien, Farben und dunklere Farbtöne zulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen bis max. 1,0 m² Ansichtsfläche je Grundstück zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden.

Nadelgehölze / Koniferen (Thuja etc.) sind unzulässig.

Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Schotterungen (Schottergärten) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen mit einer Breite von max. 0,5 m, welche direkt angrenzend an die Gebäude verlaufen.

Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich weitestgehend zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.

Hinweis: Eine Ableitung von Oberflächenwasser von den Privatgrundstücken (Stellplätzen, Zufahrten etc.) auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

2.3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern müssen grundsätzlich einen Abstand von 0,25 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

In einem Abstandsbereich von 1,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Stützmauern insgesamt nur bis zu einer Höhe (Oberkante) von 0,8 m zulässig.

Diese sind im geneigten Gelände / bei geneigten Verkehrsflächen so abzustufen bzw.

der Straßenneigung anzupassen, dass sie an keinem Punkt innerhalb des Abstandsreichs die oben genannte Höhe überschreiten.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) sind ebenfalls zu beachten.

2.3.3 Einfriedungen

Einfriedungen müssen grundsätzlich einen Abstand von 0,25 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

In einem Abstandsbereich von 1,5 m zu bzw. entlang von Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen sind Einfriedungen inkl. Aufschüttungen und Stützmauern insgesamt nur bis zu einer Höhe (Oberkante) von 0,8 m über dem jeweils nächstgelegenen, direkt angrenzenden Straßenniveau (Randsteinhöhe an der Grundstücksgrenze) zulässig. Diese sind im geneigten Gelände / bei geneigten Verkehrsflächen so abzustufen bzw. der Straßenneigung anzupassen, dass sie an keinem Punkt innerhalb des Abstandsreichs die oben genannte Höhe überschreiten.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) sind ebenfalls zu beachten.

2.4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung bis 50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplätze
- pro Wohnung bis 120 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- pro Wohnung über 120 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird stets aufgerundet.

2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

a) Retentions- / Pufferzisternen

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je 100 m² nicht extensiv begrünter Dachfläche (Substratdicke mind. 10 cm) mit einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss zur Zwangsentleerung von 0,15 – 0,20 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche herzustellen, welcher an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen oder auf dem Grundstück selbst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern ist.

b) Dauerstauzisternen

Für das Nutzungsvolumen (Dauerstau für häusliche Nutzungen, Gartenbewässerung etc.) ist zusätzlich zu o.g. Retentionszisternen mind. ein Volumen von 1,0 m³ je 200 m² Grundstücksfläche vorzusehen.

Hinweis: Es wird empfohlen Kombizisternen zu verbauen, welche im unteren, tieferliegenden Teil ein entsprechendes Dauerstauvolumen für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung aufweisen und darüber im oberen Teil das temporäre Stauvolumen vorhalten, welches nach einem Regen durch den ständig offen zu haltenden, gedrosselten Ablauf langsam entleert und somit beim nächsten stärkeren Regenereignis zur Entlastung des Kanalnetzes wieder zeitweise angestaut wird.

Ausnahme: Ausnahmsweise sind entsprechende / gleichwertige andere technische Lösungen zur Regenrückhaltungen / Versickerung / Verdunstung etc. sind zulässig, sofern für das Kanal- / Gewässernetz eine gleichwertige Entlastung erreicht wird.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Urbach, den __.__.2025

Martina Fehrlen, Bürgermeisterin

3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

3.1 Duldungspflicht

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

3.2 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Betrieb, Bau, Unterhaltung und Erweiterung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

3.3 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Vor einer Fällungen von bestehenden Bäumen sind diese stets auf vorhandene Habitatpotentiale (Astlöcher, Baumspalten etc.) und das Vorkommen von evtl. dort lebenden Tieren (Vögel, Fledermäuse, Insekten etc.) hin zu überprüfen und bei einem positiven Befund entsprechend geeignete Sicherungs- / Schutzmaßnahmen zu ergreifen bzw. der Eingriff ist bis zum Verlassen der Tiere zu verschieben.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

3.4 Vogelschutz

Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (<https://vogelglas.vogelwarte.ch/as-sets/files/broschueren/Glasbroschuere2022D.pdf>) ist zu beachten.

3.5 Außenbeleuchtung

Die Broschüre „Lichtverschmutzung in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ (<https://idur.de/wp-content/uploads/2019/11/IDUR-Sonderdruck-Lichtverschmutzung-10.2019.pdf>) ist zu beachten.

3.6 Baugrund

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis unverzüglich zu verständigen.

- Erdarbeiten dürfen nur bei trockener und frostfreier Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.
- Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Bevorzugt sind die Oberböden auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und dort im Rahmen der Geländeaußengestaltung wieder einzubauen. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.
- Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt nach Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig auf den Baugrundstücken zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auch in unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

3.8 Altlasten

Sofern Altlasten oder lokale Verunreinigungen des Baugrunds und / oder organoleptische Auffälligkeiten im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

3.9 Grundwasser

Sofern bei einem Bauvorhaben damit gerechnet werden muss, dass Grundwasser freigelegt wird, sollte der Baugrund bis unter die geplante Bauwerksohle durch einen Sachverständigen hydrogeologisch erkundet werden.

Für die Baugrunderkundung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt, Amt für Boden- und Grundwasserschutz, frühzeitig zu beantragen. Die Erkundungsergebnisse können dann bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme angemessen berücksichtigt werden. Verzögerungen im Bauablauf durch unerwartete Grundwasserfreilegungen können so ausgeschlossen werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz, anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen (§ 49 Abs. 1 und 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz WG für Baden-Württemberg).

Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme (Entnahme, Zutageförderung, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser) stellt eine Benutzung des Grundwassers dar und bedarf unabhängig von der Wassermenge und der Entnahmedauer der behördlichen Zulassung. Diese ist beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers nach Abschluss der Bauarbeiten mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).

Gestattet sind Dränagen nur zur vorübergehenden Ableitung von Stau- und Sickerwasser in schwach durchlässigen Böden gemäß DIN 4095 (Bauwerksdränagen). Außerdem werden Sicherheitsdränagen zur Ableitung von Grundwasser bei außergewöhnlich hohen Grundwasserständen zugelassen, sofern die Dränagen nicht tiefer als der Bemessungswasserstand verlegt werden. Der jeweilige Bemessungswasserstand ist durch einen Sachverständigen zu ermitteln und dem Landratsamt zur Bestätigung vorzulegen. Alle Dränagesysteme müssen rückstausicher gegen Regen- und Abwasserleitungen bzw. einem Vorfluter ausgeführt werden.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich (unterhalb des Bemessungswasserstandes) müssen auftriebssicher und wasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne sowie grundwasserum- und grundwasserunterläufig hergestellt werden.

Bei der Errichtung des Bauwerkes einschließlich vorgesehener Außenschutzmaßnahmen sind nur solche Materialien zu verwenden, die keine grundwasserschädlichen auswasch- oder auslaugbaren Bestandteile enthalten.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Bei der Verlegung von Rohrleitungen ist zu gewährleisten, dass keine Längsläufigkeiten von Grundwasser im Kiesbett entstehen können. Dazu sind Sperrriegel aus Beton oder bindigem Material einzubauen, die auf gewachsenem Untergrund gegründet werden und bis zum höchsten erwarteten Grundwasserstand reichen müssen.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Flüssigkeiten in den Untergrund, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, ausgeschlossen ist.

3.10 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind i. d. Regel mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich. Die Versickerungsmulde sollte ggfs. über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zur örtlichen Kanalisation verfügen.

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.

In Wasserschutzgebieten sind die Auflagen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung zu beachten.

3.11 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 4 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

3.12 Dachbegrünungen

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperatenausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlage auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand

3.13 Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

3.14 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

3.15 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist unverzüglich eine Denkmalschutzbehörde oder die Gemeinde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.16 Baulärm

Bei der Bauausführung ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) und die dort unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.

3.17 Starkregen

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

4 Anlagen

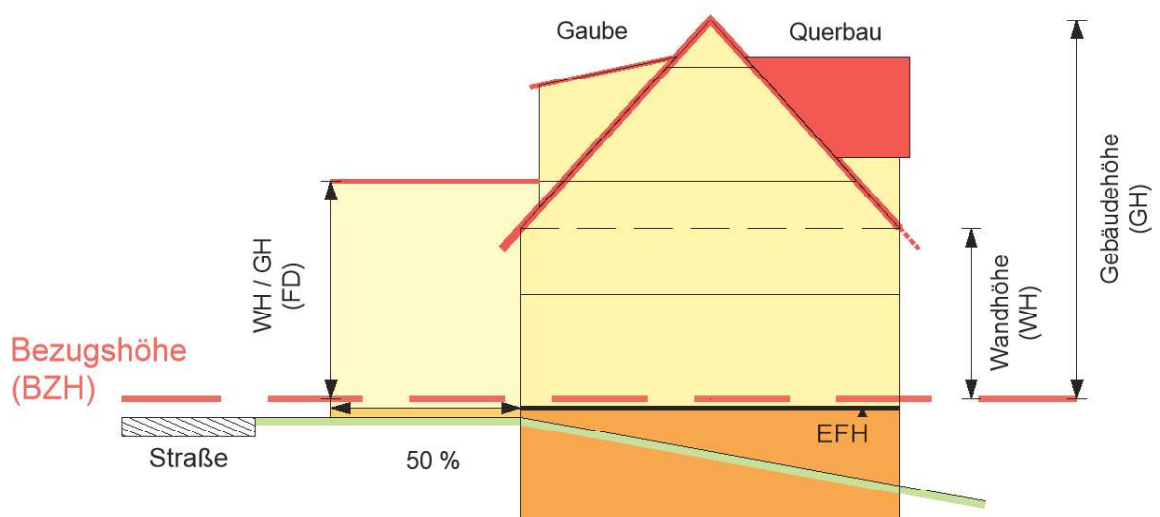
4.1 Gebäudeschnitte

Musterschnitt zur Erläuterung der Festsetzungen

a) Gebäude allgemein

Bezugshöhe (BZH) / Trauf- (TH) und Gebäudehöhe (GH)

z.B. DN 40° - 55° => GH max. 10,0 m



4.2 Pflanzliste

Pflanzliste 1

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18 cm.

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostopfindlichkeit und regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Laubbäume

- Straßenseite:

- Acer campestre	Feldahorn	- Acer platanoides	Spitzahorn
- Fagus sylvatica	Rotbuche	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Prunus avium	Vogelkirsche	- Tilia cordata	Winterlinde

- Gartenseite:

- Acer campestre	Feldahorn	- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Rotbuche	- Prunus avium	Vogelkirsche
- Sorbus torminalis	Elsbeere	- Quercus robur	Stieleiche
- Tilia cordata	Winterlinde	- Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Äpfel:

- Bohnapfel	- Gehrers Rambour	- Berner Rosenapfel	- Hauxapfel
- Grahams Jubiläumsapfel		- Welschisner	- Boskoop
- Josef Musch	- Jakob Fischer	- Spätblühender Wintertaffetapfel	
- Schöner aus Nordhausen		- Teuringer Rambour	Salemer Klosterapfel
- Bitterfelder	- Kumpfenapfel	- Efringer Kurzstiel	- Gelber Bellefleur
- Gelber Berlepsch	- Kaiser Wilhelm	- Ontario	- Börtlinger Weinapfel

Birnen:

- Gelbmöstler	- Schweizer Wasserbirne	- Oberösterreichischer Weinbirne	
- Grüne Jagdbirne	- Palmischbirne	- Mollenbusch	- Stuttgarter Geißhirtle
- Karcherbirne	Champagner Bratbirne	- Kirchensaller Mostbirne	
- Wahlsche Schnapsbirne		- Gellerts Butterbirne	Pastorenbirne

Kirschen:

- Glemser	- Große Schwarze Knorpel	- Büttners Rote Knorpelkirsche
-----------	--------------------------	--------------------------------

Zwetschgen und Pflaumen:

- Hauszwetschge	- Große Grüne Reneklode	- Nancy-Mirabelle	- Mirabelle aus Metz
- Hafer- oder Gebirgswetschge		- Katinka	
- Ersinger Frühzwetschge		- Wangenheims	- Löhrpflaume

Nüsse:

- Walnuß

Straucharten:

2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

- Cornus sanguinea	Hartriegel	- Corylus avellana	Haselnuß
- Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
- Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hundsrose		



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z. Bsp.

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)	SD	Dachform (§ 74 Abs. 1 LBO) Satteldach (SD)
WH= 4,5 m GH = 10,0 m	Höhe der baul. Anlagen (§18 BauNVO) in Meter (m) als Höchstgrenze max. Wand- (WH) / Gebäudehöhe (GH)	35° - 55°	Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO) in Grad (°)
BZH 100,0 m ü. NHN	Bezugshöhe (BZH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)	● ● ● ●	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Dachneigung, Wandhöhe, Bezugshöhe)
		— — —	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Bezugshöhe)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a abweichende Bauweise (a)

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

←→ zul. Hauptgebäude- / Firstrichtung

Überbaubare Grundstücksfläche

—	nicht überbaubare Grundstücksfläche
—	überbaub. Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentliche Verkehrsfläche
--	----------------------------

Abgrenzungen, Sonstiges

■ ■ ■	räumlicher Geltungsbereich
x 100,00	bestehende Geländehöhe (unverbindliche / nachrichtliche Angabe)

Füllschema der Nutzungsschablonen

Baugebiet	-
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Wand- (WH) / Gebäudehöhe (GH)
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Nr. 254

"Steinfeldstraße - Mörikeweg - Uhlandweg"

Vorentwurf 1.3

Verfahrensvermerke

(im Verfahren nach §13a BauGB)

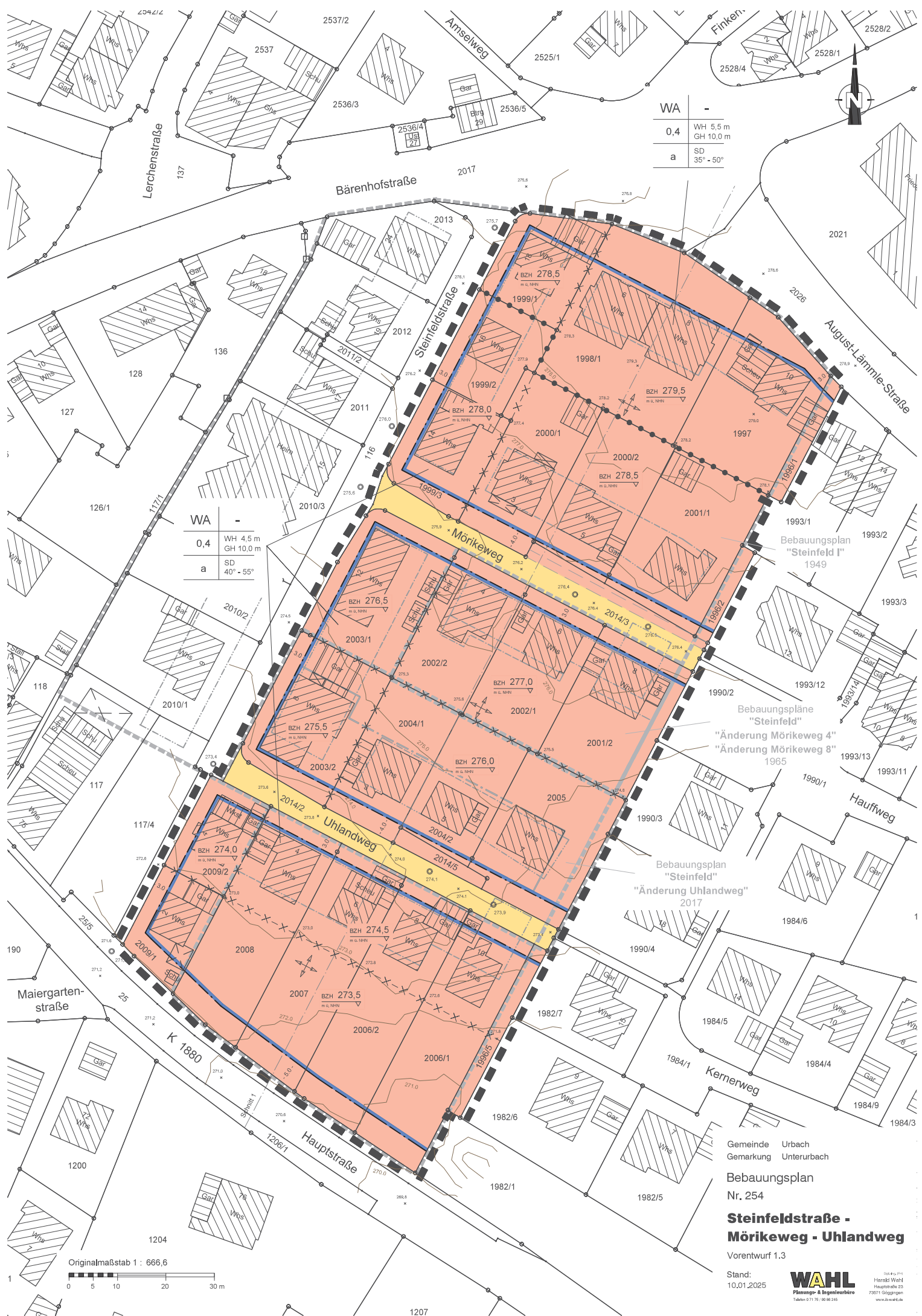
- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
ortsübliche Bekanntmachung
am _____.2025
am _____.2025
- Offenlagebeschluss
am _____.2025
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
ortsübliche Bekanntmachung
öffentliche Auslegung
am _____.2025
vom _____.2025 bis _____.2025
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
am _____.2025
- Satzungsbeschluss
am _____.2025
- Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
ortsübliche Bekanntmachung
am _____.2025

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

gefertigt: 10.01.2025

ausgefertigt:
Urbach, den _____.2025

.....
Martina Fehrlen, Bürgermeisterin



WA	-
0,4	WH 5,5 m GH 10,0 m
a	SD 35° - 50°

WA	-
0,4	WH 4,5 m GH 10,0 m
a	SD 40° - 55°

Gemeinde Urbach
Gemarkung Unterurbach

Bebauungsplan
Nr. 254

**Steinfeldstraße -
Mörikeweg - Uhlandweg**

Vorentwurf 1.3

Stand:
10.01.2025

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 80 86 245
www.wahl.de

© 2025 P10
Horst Wahl
Hauptstraße 25
73621 Göggingen
www.horstwahl.de