



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften **Nr.185**

Mühläcker VI

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Vorgang: Bebauungsplan Nr. 77 Mühläcker I – Neu rechtskräftig 07.04.1966

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Gefertigt:

Schorndorf, den 31.01.2006 / 25.07.2006



HENN+KESSLER

Hauffstraße 28
73614 Schorndorf
info@henn-kessler.de
Tel. 0 71 81 / 40 95-0
Fax 0 71 81 / 40 95-95



Genehmigt
gem. Erlass des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 12. JAN. 2007

gez.
beurkundet

Bernd Friedrich
Rapp

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	22.11.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	01.12.2005
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	27.07.2006
Öffentlich ausgelegt samt Begründung und Umweltbericht	(§ 3 Abs.2 BauGB)	vom	04.08.2006 bis 04.09.2006
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs.1 BauGB)	am	17.10.2006
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am	25. Jan. 2007

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

Ausgefertigt:

Urbach, den 24. Jan. 2007

Hetzinger (Bürgermeister)



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für den bisherigen Bebauungsplan.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

- BauGB** = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- BauNVO** = Baunutzungsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- PlanzV** = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
- LBO** = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2005 (GBl. S. 895).
- UVPG** = Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, ber. S 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794).

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

MI - Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)
sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO)

Die Wandhöhen (TH = Traufhöhe) der Hauptgebäude werden als Höchstmaß, gemessen von der Erdgeschossrohfußboden (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bzw. OK Attika festgesetzt.

z.B. TH 4,30 m – je nach Planeinschrieb.

- 1.3. Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
O = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 = offene Bauweise
zulässig sind nur Einzelhäuser

- 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzenüberschreitungen sind ausnahmsweise wie folgt zulässig: untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser Vorbauten) bis zu 1,50 m auf einer Breite bis zu 5 m, Balkone und überdachte Freisitze bis zu 2 m auf eine Breite bis zu 5 m.

- 1.5. Nebenanlagen (NA)** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Auf der Fläche die mit NA ausgewiesen ist, ist ein überdachter Freisitz zulässig.

- 1.6. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Längsseiten des Gebäudes und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen werden.

- 1.7. Flächen für Garagen u. Carports** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 Abs.6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 1.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Gr+fr+lr 1 = zu Gunsten der Gebäude Kapffstraße 6, 6/1, 6/2, 8 und Flurstück 4390/2

Gr+fr+lr 2 = zu Gunsten Gebäude Kaffstraße 6/1, 6/2 und Flurstück 4390/2

- 1.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- 1.9.1** Auf den Baugrundstücken ist an den entsprechend festgesetzten Stelle ein einheimischer großkroniger Baum der Pflanzenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Die Standorte können um 5 m verschoben werden.

- 1.9.2** Auf Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit Flachdächern/Pulldächern bis 3° Neigung ist eine extensive Dachbegrünung mit einem mindestens 10 cm starken Substratauftrag mit anteiligem Oberbodenmaterial anzulegen.

1.10. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) sind einzuhalten. Abweichungen von ± 20 cm sind zulässig.

1.11. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

In dem besonders gekennzeichneten Bereich besteht der Verdacht auf Altablagerungen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1. Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- 2.1.1 Dachform: Geneigte Dächer, Hauptgebäude als Sattel- bzw. Pult- oder Zeltdächer je nach Planeinschrieb
- 2.1.2 Dachneigung: Hauptgebäude je nach Planeinschrieb; bei Neben- und Quergiebeln ist eine Abweichung von $\pm 3^\circ$ zulässig.
- 2.1.3 Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis braunen und dunkelgraue Farbtönen zulässig. Solarkollektoren oder -zellen sind zulässig.
- 2.1.4 Dachaufbauten: Es gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999

2.2. Gestaltung der Garagen und überdachten Stellplätze (Carports)

Zulässig sind Flachdächer oder Pultdächer mit max. 3° Neigung.
Begrünung vgl. 1.9.2

2.3. Farbgebung und äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Außenwandflächen sind in traditionell orts- und regional-typischen Materialien wie z. B. Putzflächen, Natursandstein oder Holz auszuführen. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.4. Stellplätze

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich Garagenvorplätze sind als Spurplatten herzustellen oder mit einem wasser-durchlässigen Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter) zu versehen.

HINWEIS: Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

2.5. Zahl der Stellplätze für Wohngebäude

(§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

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

- a) bei bis zu 50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz/Wohnung
 - b) zw. 50 und 120 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung
 - c) bei mehr als 120 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze/Wohnung
- Halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.

2.6. Freileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

3. PFLANZENLISTE

Obstbäume Apfelsorten:

Bittenfelder, Boskop, Brettacher, Kardinal Bea,
Hauxapfel, Jakob Fischer, Linsenhöfer, Josef
Musch, Engelsberger, Schwaikheimer Rambur,
Teuringer Rambur

Birnensorten:

Schweizer Wasserbirne, Champagner Bratbirne,
Gelbmöstler, Palmischbirne
Süßkirschen in Sorten und als Vogelkirschen
Zwetschgen

Laubbäume: Feldahorn, Hainbuche

4. HINWEISE

- 4.1.** Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Technik sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen.
Siehe auch Hinweisblatt Nr. 3 des Landratsamtes.
- 4.2.** Eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung ist vorzusehen, sofern die Ergebnisse der hydrologischen Erkundung dies zulassen. Details sind im Rahmen der Baugesuche mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt abzustimmen. Auf das anliegende Hinweisblatt Nr. 9 "Versickerung von Oberflächenwasser" wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
- 4.3.** Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann erforderlich werden.
- 4.4.** Werden im Zuge von Baumaßnahmen unbekannte Altlasten aufgefunden, ist das Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Technik sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Das Grundstück Mühlstr. 92 ist als Altlastenverdachtsfläche registriert, denn zwischen 1941 und 1995 wurde hier eine Tankstelle betrieben.
- 4.5.** Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).