



### Zeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform/Dachneigung	Bauweise

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

I bzw. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 20 Abs.1 BauNVO)
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	(§ 19 Abs.1 BauNVO)
z.B. 0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)	(§ 20 Abs.2 BauNVO)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

offene Bauweise	(§ 22 Abs.2 BauNVO)	
offene Bauweise - nur Einzelhäuser	(§ 23 Abs.1-3 BauNVO)	
Baugrenze	(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	
Stellung der baulichen Anlagen	(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)	
Ga	Fläche für Garagen	(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Na	Fläche für Nebenanlagen	(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Straßenverkehrsfläche - Gehweg	(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	
Gr-für 1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Gr-für 2	siehe textliche Festsetzungen	(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
EFH 266,00	Pflanzgebiet Einzelbäume	(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
EFH 266,00	Erdgeschossroßbodenhöhe	(§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
EFH 266,00	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind	(§ 9 Abs.7 BauGB)
EFH 266,00	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Zeichen

SD	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
PD	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
ZD	Satteldach
FD	Pultdach
42-48°	Zelt Dach
	Flachdach
	Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften

SD	Satteldach
PD	Pultdach
ZD	Zelt Dach
FD	Flachdach
42-48°	Dachneigung

### 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. 456).

PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 456).

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (BGBl. I 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 Erdgeschossroßboden (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bzw. OK Attika festgesetzt.

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

#### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

2.1.1 Dachform: Geneigte Dächer, Hauptgebäude als Sattel- bzw. Pult- oder Zelt dächer je nach Planeinschrieb

2.1.2 Dachneigung: Hauptgebäude je nach Planeinschrieb; bei Neben- und Quergiebeln ist eine Abweichung von +/- 3° zulässig.

2.1.3 Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis braunen und dunkelgrauen 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. Begründung 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, Naturstein oder Holz auszuführen. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

### 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).

### 3. PFLANZENLISTE

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

**Birnen** Apfelsorten: Schweizer Wasserbirne, Champagner Bratbirne, Gelbmöster, Palmischbirne, Süßkirschen in Sorten und als Vogelkirschen Zwetschen

**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).

### REMS - MURR - KREIS

Gemeinde Urbach  
Gemarkung Oberurbach

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr.185

# Mühlacker VI

Lageplan Maßstab 1 : 500

Vorgang: Bebauungsplan Nr. 77 Mühlacker I - Neu rechtskräftig 07.04.1966

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Gefertigt: Schorndorf, den 31.01.2006 / 25.07.2006

Vermessungsabteilung  
**HENN+KESSLER**  
Hauptstraße 28  
73614 Schorndorf  
Info@henn-kessler.de  
Tel. 0 71 81 / 40 95-0  
Fax 0 71 81 / 40 95-95

Gem. Erlass des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis  
vom 12. JAN. 2007

geb. Baukundet 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	(§ 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 Bebauungsplanes 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.