



# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschrift Nr. 141

## "OBERE MÜHLWIESEN"

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Lageplan

Maßstab 1:500

RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG vom 20.01.2004

Vorgang:

BPläne 43 Gewerbegebiet Mitte-Änderung II, 80 Mühlacker III, 82 Mühlacker IV, 83 Mühlacker V, 84 Mühlwiesen, 105 Untere Schurwaldstraße, 115 Wasen/Mühlwiesen, 133 Mühlwiesen I – Änderung nördl. Neumühleweg

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

---

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes, sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt :

A	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	§ 9 (1) u. (2) BauGB + BauNVO)
A.1	<b>Art der baulichen Nutzung :</b>	( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB )
A.1.1	<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	( § 4 BauNVO )
	Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs. Nr. 1 BauNVO:	
	• Wohngebäude	
	Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO von den Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO:	
	• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	
	Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit <i>auch ausnahmsweise nicht zulässig</i> :	
	• der Versorgung des Gebiets dienende Läden,	
	• Schank- und Speisewirtschaften	
	• nicht störende Handwerksbetriebe	
	• Anlagen für sportliche Zwecke.	
	Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit <i>auch ausnahmsweise nicht zulässig</i> :	
	• Betriebe des Beherbergungsgewerbes	
	• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	
	• Anlagen für Verwaltungen	
	• Gartenbaubetriebe	
	• Tankstellen	
	Zulässig sind außerdem:	
	• Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben ( § 13 BauNVO)	
A.1.2	<b>Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)</b>	( § 8 BauNVO )
	Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 + Nr. 2 BauNVO:	
	• Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören	
	• öffentliche Betriebe,	
	• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.	
	Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO:	
	• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	
	Ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind	
	• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ( § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO), allerdings max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück,	
	• Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von max. 1.200 m <sup>2</sup> für Möbel, Baustoffe und Baumaterialien, Auto und Motorräder, Fahrräder, Teppiche, Fußbodenbeläge und Gartenbedarf	
	Nicht zulässig gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind	
	• Lagerplätze ( § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)	
	• Tankstellen ( § 8 Abs.2 Nr. 3 BauNVO)	
	• Anlagen für sportliche Zwecke ( § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	
	• Vergnügungsstätten ( § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO)	
	• Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Geschossfläche von mehr als 1.200 m <sup>2</sup> ) und andere Einzelhandelsbetriebe, die nicht das oben für zulässig erklärte Sortiment enthalten.	
A.2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	( § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO)
	Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:	
A.2.1	<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	( § 16 (2) 3 u. § 20 (1) BauNVO )
	Die in der Nutzungsschablone angegebene Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgelegt.	
A.2.2	<b>GRZ = Grundflächenzahl</b>	( § 16 (2) 1 u. § 19 BauNVO )
A.3.	<b>Bauweise :</b>	( § 9 (1) 2 BauGB + § 22 BauNVO )
	a abweichende Bauweise: Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO,	
	jedoch maximale Gebäudelänge 30 m	
	<u>ED</u> nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	<u>ED H3</u> nur Einzel- und Doppelhäuser, sowie Reihenhaushausgruppen mit max. 3 Reiheneinheiten zulässig	
	<u>ED H4</u> nur Einzel- und Doppelhäuser, sowie Reihenhaushausgruppen mit max. 4 Reiheneinheiten zulässig	



A.4. **Stellung der baulichen Anlagen :** ( § 9 (1) 2 BauGB )

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Bebauungsplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

A.5. **Überbaubare Grundstücksflächen :** ( § 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO )

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

A.6. **Untergeordnete Bauteile :** ( § 23 (5) BauNVO )

Untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Kellerlichtschächte sind im Rahmen des § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Ausnahme: außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können zugelassen werden:

- Regenwasserzisternen
- Vorbauten, Erker, Terrassen, Balkone bis zu einer Breite von 3 m und einer Tiefe von 1,50 m,
- überdachte Sitzplätze bis 10 m<sup>2</sup> und Pergolen bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Dachvorsprünge bis zu einer Tiefe von 0,50 m.

A.7. **Nebenanlagen** ( § 14 (1) BauNVO )

Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Ausnahme: außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können zugelassen werden:

- Nebenanlagen wie Einfriedigungen, Schuppen und Gerätehäuser mit maximal 20 m<sup>3</sup> Rauminhalt.
- die zu den Gebäuden gehörenden Spielplätze
- energiesparende Einrichtungen, Müllboxen und Sammelcontainer;
- Standorte für Müllboxen und Sammelcontainer sind optisch ansprechend zu gestalten.

A.8. **Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze** ( § 9 (1) 4 BauGB. + § 12 (6) BauNVO )

Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb von festgesetzten Grün- oder Pflanzgebietsflächen nicht zulässig.

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

A.9. **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** ( § 9 (1) 11 BauGB )

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist verbindlich. Es wurden festgesetzt:

- Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, Fußweg, Gehweg, Geh- und Radweg

A.10. **Höhen der baulichen Anlagen :** ( § 9 (2) BauGB ) u. ( § 16 (2) 4 u. § 18 (1) 1 BauNVO )

Die Höhen der baulichen Anlagen richten sich nach der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und der Gebäudehöhe GBH. Diese werden von der jeweils festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) aus gemessen.

Als EFH gilt die jeweils im Bebauungsplan als Meereshöhe ü. NN eingetragene Höhe.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig.
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) von z.B. 6,00 m im bzw. 11,00 m.

Je nach Planeinschrieb:

	Firsthöhe (FH)	Traufhöhe (TH)	Vollgeschosse
GBH 1	10,50 m	6,00 m	Z = II
GBH 3	11,00 m bei PD oder SD	11,00 m bei FD	

A.11. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen im Wohngebiet :** ( § 9 (1) 6 BauGB )

Innerhalb des Wohngebiets wird die Zahl der Wohnungen beschränkt. Zulässig sind maximal 3 Wohnungen je Gebäude. Außer auf Grundstücken, wo nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, können zwei Gebäude zusammengefasst und mit maximal 6 Wohnungen errichtet werden.

A.12. **Private Grünflächen:** ( § 9 (1) 15 BauGB )

Auf der privaten Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig. Ausnahmsweise ist in der nördlichen Böschung des Lärmschutzwalls ein Gartengerätehaus mit max. 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum je Grundstück zulässig.

A.13. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( Pflanzgebot )** ( § 9 (1) 25a BauGB )

Die im Lageplan mit pfg festgesetzten Flächen sind als Grünflächen mit heimischen Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig.



- **Pflanzgebot 1:** : Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Obstbäumen (Apfelsorten z.B.: Bittenfelder, Boskop, Brettacher, Kardinal Bea, Hauxapfel, Jakob Fischer, Linsenhofer, Josef Musch, Engelsberger, Schwaikheimer Rambur, Teuringer Rambur; Birnensorten: z.B. Schweizer Wasserbirne, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Palmischbirne; Süßkirschen in Sorten und als Vogelkirschen; Zwetschgen; veredelte und unveredelte Walnussbäume)
- **Pflanzgebot 2:** Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen kleinkronigen Laubbäumen (z.B. Feldahorn, Hainbuche)
- **Pflanzgebot 3:** Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen (z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Traubeneiche)
- **Pflanzgebot 4:** Heckensträucher (z.B. Feldahorn, Felsenbirne, Hainbuche, roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, gew. Heckenkirsche, Schlehe, Vogelkirsche, Kreuzdorn, Hundsrose, Salweide, Holunder, Flieder, wolliger Schneeball, gew. Schneeball)
- **Pflanzgebot 5:** Heckensträucher für die einreihige Hecke (z.B. Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, gew. Heckenkirsche, wolliger Schneeball)
- **Pflanzgebot 6:** bepflanzte Sandstein-Trockenmauer (z. B. rundblättrige Glockenblume, Spornblume, Waldrebe, Wilder Wein, blutroter Storchschnabel, Dost, scharfer Mauerpfeffer, weißer Mauerpfeffer, Thymian)
- **Pflanzgebot 7:** Verkehrsgrün mit Schmuckpflanzung ( z.B. Felsenbirne, Flieder, Bartblume, Maiblumenstrauch, Spindelstrauch, Spierstrauch, Frauenmantel, Bergenie, Storchschnabel, Lavendel, Fetthenne, Herbstaster; Bodendeckende Rosen: rosa Sommermärchen, rosa Mainaufeuer)
- **Pflanzgebot 8:** Pflanzung und dauerhafte Pflege von einem hochstämmigen kleinkronigen Laubbaum (z.B. Feldahorn, Hainbuche) je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

A.14. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern :** ( § 9 (1) 26 BauGB )  
 Stützmauern entlang öffentlicher Straßen und Wege dürfen eine Maximalhöhe von 0,50 m haben. Darüber hinausgehende erforderliche Geländeabfangungen sind entweder zu böschen oder durch Mauern innerhalb der Grundstücke abzufangen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur entsprechend Nr. C.6.1. der Örtlichen Bauvorschrift zulässig.

A.15. **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:** ( § 9 (1) 21 BauGB )  
 Siehe Planeintrag  
 Die für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten zugunsten genannten Versorgungsunternehmen zu sichern.

LR = Leitungsrecht für Wasser- u. Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde.

GR, FR + LR =Geh- u. Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke, sowie Leitungsrecht zum Einlegen von Versorgungsleitungen zugunsten der Telekom, der Neckarwerke Stuttgart AG

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig !

A.16. **Versorgungsflächen** ( § 9 ( 1) 12 + 14 BauGB )  
 An den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind je nach Planeintrag zulässig

- der Stromversorgung dienende Anlagen (z.B. Trafostation) nur mit Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 35° bzw.
- öffentliche Wertstoffcontainer

A.17. **Sichtfelder** ( § 9 (1) 10 BauGB )  
 Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,60 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten.

## B RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1998 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- Baunutzungsordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- PlanzV** **Planzeichenverordnung** 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
- UVPG** **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)



- C **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** ( § 9 (4) BauGB und § 74 LBO )
- C.1. **Außere Gestaltung baulicher Anlagen** ( § 74 (1) 1 LBO )
- C.1.1 **Gestaltung der Hauptgebäude**
- C.1.1.1 **Dachgestaltung**
- Dachform:  
Hauptgebäude mit Satteldach, Pultdach oder extensiv begrüntem Flachdach.
- Dachneigung im WA: Siehe Planeinschrieb
- Dachdeckung:  
Für Hauptgebäude mit Satteldach sind Eindeckungsmaterialien in kleinmaßstäblichen Formaten ( Ziegel- oder Betondachsteine ) in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden. Bitumen- und Holzschindeln sind ausgeschlossen. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind extensiv zu begrünen.  
Der Anteil der begrünten Dächer je Grundstück im eingeschränkten Gewerbegebiet muss 40 % der Grundstücksfläche betragen.  
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
- Dachaufbauten:  
Es gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, rechtsverbindlich seit 24.06.1999  
Trauf- und Ortsgangverkleidungen dürfen nicht höher als 35 cm ausgeführt werden.
- C.1.1.2 **Farbgebung und äußere Gestaltung**
- Die Außenfassaden sind in ortstypischen Materialien, wie z.B. Putzflächen, Holzverschalungen oder Glas auszuführen. Putzflächen sind in hellen bis erdgebundenen Farbtönen ( Hellbezugswerte für Außenfassaden 60 - 80 und Sockel 20 - 80 ) zu streichen.  
Stark reflektierende Materialien und Farben (außer für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie), sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.  
Eine Verblendung der Giebelseite zwischen First und Traufe in schwarzem oder anthrazitfarbigem Material ist nicht zulässig.  
Eine Begrünung geeigneter Fassadenflächen wird empfohlen.
- C.1.2 **Gestaltung der Nebengebäude und Garagen**
- C.1.2.1 **Dachgestaltung**
- Zulässig sind Satteldach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 25° - 35°. Garagen mit Flachdächern sind nur mit extensiver Dachbegrünung zulässig
- C.1.2.2 **Material und Farbe**
- Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind, soweit sie aneinander anschließen, in Gebäudehöhe, Werkstoff, Farbe und Detailausbildung aufeinander abzustimmen.
- C.2. **Zahl der Stellplätze :** ( § 74 (2) 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 einer Wohnfläche bis zu 50 m <sup>2</sup> | 1,0 Stellplatz / Wohnung |
| b) zwischen 50 und 120 m <sup>2</sup>            | 1,5 Stellplätze/Wohnung  |
| c) bei mehr als 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 2,0 Stellplätze/Wohnung  |
- halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.  
Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze für andere Nutzungen als Wohngebäude ergeben sich aus der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der jeweils geltenden Fassung.
- C.3. **Werbeanlagen**
- Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überragen. Sie dürfen im übrigen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.
- C.4. **Antennen:** ( § 74 (1) 4 LBO )
- Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Urbach über die Zulässigkeit von Satellitenempfangs- und Antennenanlagen, in Kraft getreten am 16.12.1993, gelten nur im Wohngebiet.
- C.5. **Freileitungen** ( § 74 (1) 5 LBO )
- Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.
- C.6. **Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke :** ( § 74 (1) 3 u. § 9 (1) LBO )
- Auf die Pflanzgebote in den planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen (z.B. Feldahorn, Hainbuche).



- C.6.1 Auffüllungen und Abgrabungen** ( § 74 (3) u. § 10 LBO )  
 Auffüllungen und Abgrabungen der nicht bebauten Flächen dürfen max. bis 0,8 m über / unter bestehendes Gelände vorgenommen werden. Ausnahmen können in begründeten Fällen z.B. zum Zweck der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.  
 Der Wiedereinbau von Erdaushub ist für zulässige Auffüllungen auf eigenem Gelände vorzusehen. Das tiefer als die Straße liegende Gelände ist auf das Niveau geplanter Verkehrsfläche anzugleichen. Oberflächenwasser von baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück muss auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.
- C.6.2 Einfriedigungen** ( § 74 (1) 3 LBO )  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind entlang öffentlichen Straßen und Wege tote Einfriedigungen nur als Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Entlang allen anderen Grundstücksgrenzen sind tote Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m möglich. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind als tote Einfriedigungen nur Metallgitterzäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m, in begründeten Ausnahmefällen bis 2,00 m zulässig. An Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten und die Einfriedigungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder in davor liegende naturnahe Hecken einzubinden.  
 Lebende Einfriedigungen (Hecken) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind einzuhalten.
- C.6.3 Schrammborde**  
 Entlang von Straßen und Wegen (sofern keine Gehwege festgesetzt sind) ist zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auf den Privatgrundstücken ein Schrammbord von 0,50 m ab Vorderkante Straßenraumbegrenzung (Randstein oder Rabattenstein) freizuhalten.
- C.6.4 Straßenbeleuchtungsmasten**  
 Straßenbeleuchtungsmasten sind auf den privaten Grundstücksflächen unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum zu dulden.
- C.6.5 Stellplätze** ( § 74 (1) 1 LBO )  
 Oberirdische Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung als Spurplatten oder wasserdurchlässig herzustellen ( z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen ). Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.  
 Private Stellplatzanlagen für mehr als 4 PKW sind durch Pflanzstreifen von mind. 1,5 m Breite mit Baumbepflanzung zu gliedern. Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze ist von der Nachbargrenze ein 0,30 m breiter Pflanzstreifen einzuhalten.
- C.7. Schallschutzmaßnahmen**  
 Für ein Immissionsniveau von 2 m über Gelände werden die Immissionsgrenzwerte tags für ein allg. Wohngebiet im westlichen Teil des geplanten Wohngebiets an der Schraienstraße und im Bereich der bestehenden Wohngebäude Talstr. 1 + 3 überschritten. Für höhere Immissionsniveaus werden im gesamten Plangebiet die Immissionsgrenzwerte für ein allg. Wohngebiet überschritten. Deshalb müssen die Aufenthaltsräume durch passive Schallschutzmaßnahmen vor den Lärmbelastungen des Straßenverkehrs geschützt werden. Dazu wird empfohlen, Schlafräume an die von der Lärmquelle abgewandte Seite (hier: Nordseite) hin zu legen. Die Außenbauteile müssen ein Schalldämmmaß entsprechend DIN 4109 Schallschutz im Hochbau aufweisen. Sie sind so zu dimensionieren, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenschallpegel (Beurteilungspegel) von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten wird. In Schlafräumen sollten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, die die Schalldämmung der Fenster nicht verringern. Auf das Gutachten des Ingenieurbüros W & W Bauphysik aus Schwaikheim vom 21.10.2002 wird verwiesen.
- D HINWEISE**
- D.1. Artenschutz**  
 An geeigneten Stellen an den Gebäuden wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.
- D.2. Denkmalschutz**  
 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 ).



D.3. **Grundwasser**

- D.3.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde ( Landratsamt Rems-Murr-Kreis ) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- D.3.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen
- D.3.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- D.3.4 Der nordwestliche Teil des Plangebiets befindet sich in Zone III A des Trinkwasserschutzgebiets der Quellen Rosswasen und Altlache der Stadtwerke Schorndorf.
- D.3.4.1 Bei den Tiefbauarbeiten für Baugruben und Kanalgräben ist sicherzustellen, dass keine höhere Wasserdurchlässigkeit als die bestehende innerhalb der Aue- und Schwemmhänge hergestellt wird. Dies gilt für die horizontale und die vertikale Wasserwegsamkeit. Bei Bauwerken, die mehr als 2,0 m in den Untergrund einbinden, ist bei der Verfüllung des Arbeitsraums eine Abdichtung mit bindigem Erdmaterial (Bodengruppe UM, TM, TA, Konsistenz steif) vorzunehmen. Die Abdichtung sollte von der Aushubsohle bis zu einem Tiefenniveau von 2,0 m unter Geländeoberkante hergestellt werden. Bei fachgerechter Ausführung von Fundamenten, die gegen Grund betoniert sind, ist die Kontaktfläche zum Erdreich ausreichend abgedichtet
- D.3.4.2 Bei Tiefgründungsmaßnahmen (z.B. Bohrpfähle, Schotterstopfsäulen) sind Verfahren zu favorisieren, bei denen eine Kraftschlüssigkeit zwischen Gründungselement und angrenzendem Erdreich sichergestellt ist. Eine Einzelfallprüfung für Objekte mit Gründungstiefen unterhalb des Grundwasserspiegels wird empfohlen.
- D.3.4.3 In Leitungsgräben sind in regelmäßigen Abschnitten (ca. alle 5 m Kanallänge) Lehmschläge in Querrichtung (Grabensohle bis ca. 1 m unter Geländeoberkante) einzubauen, die eine Dränwirkung des Kanalgrabens verhindern. Bei Grabentiefen von mehr als 2,0 m ist wie oben dargestellt eine Abdichtung der Grabensohle durch den flächigen Einbau von bindigem Erdstoff herzustellen. Ist zur Rohrverlegung eine Dräneinrichtung erforderlich, so ist diese vor Verfüllung des Leitungsgrabens rückzubauen oder dauerhaft zu verschließen. Die Schwemm- und Auelehme besitzen z.T. geringe Tragfähigkeiten, was ein starkes Kanalaufleger erfordert. Wir empfehlen gezielte Erkundungen in den Kanaltassen. Im Bereich außerhalb des Trinkwasserschutzgebiets empfehlen wir die Abdichtungen lediglich bei Einschnitttiefen von mehr als 2,5 m herzustellen. Die Lehmschläge innerhalb von Kanalgräben sollten wie oben dargestellt ausgeführt werden.

D.4. **Niederschlagswasserversickerung**

- Eine Versickerung von Niederschlägen ist aufgrund der geringen Durchlässigkeiten der Aue- und Schwemmhänge nicht wirtschaftlich. In Bereichen, wo trotzdem eine Versickerung vorgesehen wird, sollte eine Mindestmächtigkeit von bindigem Erdmaterial über dem Remskies von 1 m vorhanden sein.
- D.4.1 Innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets ist folgendes zu beachten: Dezentrale Anlagen zur Dachwasserversickerung können eingerichtet werden, wenn eine belebte Bodenschicht von 0,3 m Stärke oder wenn mind. 1,0 m bindiger Boden über den Remskiesen verbleibt, eingerichtet werden. Schachtbauwerke zur Niederschlagsversickerung mit Sohlstiefen von mehr als 2,0 m sind randlich abzudichten. Niederschlagswasser von versiegelten Verkehrsflächen oder von Stellplätzen ist dem Kanalsystem zuzuleiten. Inwieweit Dachwasser von Gewerbe- und Industriebauten versickert werden kann, ist stark von der Nutzung abhängig und muss im Einzelfall in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Umweltschutzamt) entschieden werden.
- D.4.2 Außerhalb des Trinkwasserschutzgebiets ist die Versickerung von Niederschlagswasser aus versiegelten Verkehrsflächen am besten über kombinierte Anlagen möglich, wie z.B. Retentionsbecken mit Abschlag in Kanal oder Oberflächengewässer. Die geringe Durchlässigkeit des Untergrunds verhindert eine Versickerung bzw. erfordert hohe bauliche Aufwendungen, wenn z.B. im Bereich von Straßen Sickermulden eingerichtet werden.

D.5. **Bau von Regenwasserzisternen**

Eine private Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von 8 m<sup>3</sup>/1000 m<sup>2</sup> Dach- und Hoffläche zur Schaffung eines zeitverzögerten Abflusses in den Vorfluter zur Vermeidung von Abflussspitzen wird empfohlen.

D.6. **Bodenschutz**

- D.6.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens



- D.6.2 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.  
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.  
Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.  
Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.
- D.6.3 Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberboden, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung  $< 4 \text{ N / cm}^2$ ) ausgeführt werden.
- D.6.4 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.  
Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.  
Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen
- D.7. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§9 (1) 24 BauGB)  
Aufgrund der südwestlich des Plangebiets verlaufenden vierspurigen B 29 werden die Lärmgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Auf das Gutachten des Ingenieurbüros W & W Bauphysik aus Schwaikheim vom 21.10.2002 wird verwiesen.
- D.8. **Ordnungswidrigkeiten**  
Gemäß § 75 (3) 2 u. (4) LBO können Verstöße gegen Örtliche Bauvorschriften mit einer Geldbuße geahndet werden.

## E **RECHTSGRUNDLAGEN**

- BauGB **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1998 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- BauNVO **Baunutzungsordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 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 durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)
- UVPG **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)



Verfahrensvermerke zum Bebauungsverfahren Nr. 141

"Obere Mühlwiesen"

1. Aufstellungsbeschluss		23.07.1996
2. Ortsübliche Bekanntmachung von 1. am		01.08.1996
3. Entwurfsfeststellung		08.10.1996
4. Frühzeitige Beteiligung der TÖB am		29.11.1996
	bis	31.12.1996
5. Gespräch mit Grundstückseigentümern		13.11.1996
6. Frühzeitige Bürgerinformation am		21.11.1996
7. Kenntnisnahme des Ergebnisses von 4. - 6., keine Beschlussfassung		04.03.1997
8. erneute Bürgerinformation am		14.04.1997
9. Abwägung der Ergebnisse von 4. - 6. und 8., Feststellung des geänderten Planentwurfs und 1. Auslegungsbeschluss am		29.04.1997
10. Ortsübliche Bekanntmachung von 5 am		17.07.1997
11. 1. Öffentliche Auslegung vom		28.07.1997
	bis	29.08.1997
12. Beteiligung der TÖB am		25.07.1997
	bis	29.08.1997
13. Aktualisierung Lärmgutachten, weiteres Verfahren		19.06.2001
14. Alternativuntersuchungen, Verlegung Lärmschutzwall		18.09.2001
15. Vorstellung überarbeitetes Nutzungs- und Erschließungskonzept		23.10.2001
16. erneute Entwurfsfeststellung		11.12.2001
17. erneute Frühzeitige Beteiligung der TÖB am		13.12.2001
	bis	18.01.2002
18. Einladung zur erneuten frühz. Bürgerinfo		14.02.2002
19. erneute Bürgerinformation am		18.02.2002
20. Einladung zur erneuten frühz. Bürgerinfo (Wiederholungs-veranstaltung)		28.02.2002
21. erneute Bürgerinformation (Wiederholungsveranstaltung) am		07.03.2002
22. Abwägung des Ergebnisses aus 17 + 18. + 21. und Feststellung des geänderten Planentwurfs und 2. Auslegungsbeschluss		13.03.2002
23. Ortsübliche Bekanntmachung von 22. am		22.10.2002
24. Mitteilung Abwägungsergebnis an Bürger		24.10.2002
25. Beteiligung der TÖB am		23.10.2002
	bis	26.10.2002
26. 2. Öffentliche Auslegung vom		29.11.2002
	bis	04.11.2002
27. Abwägung des Ergebnisses aus 25. + 26., Feststellung des geänderten Planentwurfs		06.12.2002
		10.12.2002
28. Mitteilung Abwägungsergebnis an Bürger		12.12.2002
29. Vorberatung Planänderungen aufgrund Umlegung		20.05.2003
30. Feststellung des erneut geänderten Planentwurfs und 3. Auslegungsbeschluss		27.05.2003
31. Ortsübliche Bekanntmachung von 30. am		05.06.2003
32. Beteiligung der TÖB am		10.06.2003
	bis	18.07.2003
33. 3. Öffentliche Auslegung vom		16.06.2003
	bis	18.07.2003
34. Satzungsbeschluss am		20.01.2004
35. Mitteilung Abwägungsergebnis an TÖB		28.01.04
36. Vorlage des Plans an LRA zur Genehmigung		21.01.04
37. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten am		

19. Feb. 2004



# Ausgefertigt

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates überein.

Die Vorschriften über die Planaufstellung ( § 1 - § 12 BauGB ) sind eingehalten.

Urbach, den 13. Feb. 2004

  
.....  
(Bürgermeister)  
Hietzinger  
Bürgermeister



Gefertigt: Urbach, den . 20.01. 2004.

  
.....  
(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro

GLAUNER & ROTH

Neumühleweg 42

73660 Urbach

Telefon (07181) 989351

Telefax (07181) 989352


Inh. Paul Roth





Genehmigt  
gem. Erlass des  
Landratsamtes  
Rems-Murr-Kreis

vom 05.02.2004

gez. Bernd Friedrich  
beurkundet Ruppert 

PAUL ROTH  
Sachverständiger nach  
§2 (4a) Nr. 7 Bau Vorl. VO.  
Zugelassen vom  
Innenministerium  
Baden-Württemberg  
am 20. 6. 1975.  
Nr. V 4062.2 / 85