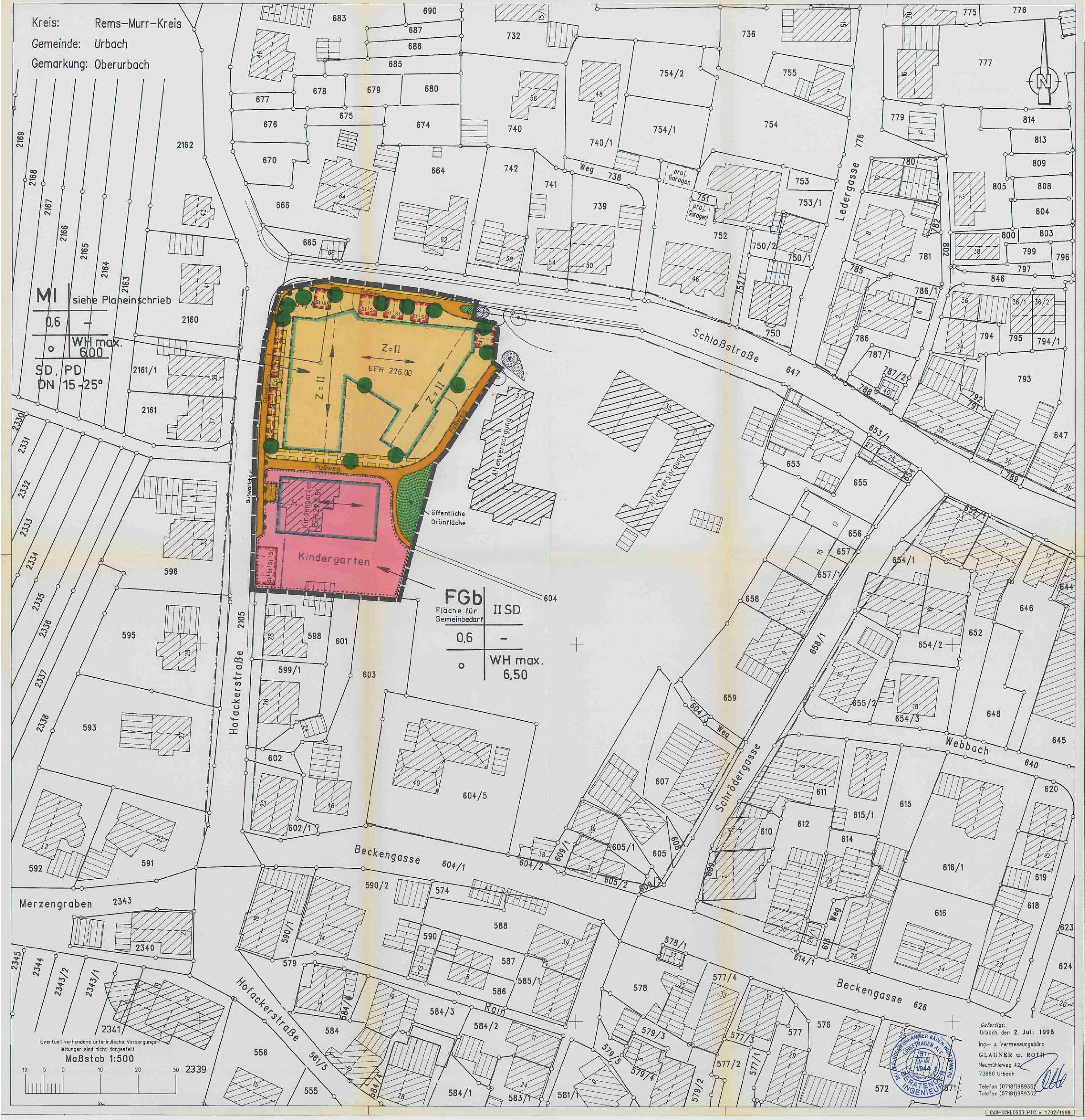

ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	siehe Planeinschrieb
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Bauweise	Wandhöhe (WH)

siehe Planeinschrieb

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 vom 18.12.1990

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)	(§ 9 (1) 1 BauGB)
MI	Besonderes Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	
	Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 (1) 1 BauGB)
0,6	GRZ-Grundflächenzahl hier z.B. 0,6 (§ 19 BauNVO)	
	Höhe der baulichen Anlagen	(§ 9 (2) BauGB)
WH	Wandhöhe in Meter als Höchstmaß bezogen auf eine Bezugsebene (B) (EFH ± 20 cm bezogen auf die Bezugsebene)	
	Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB)
o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	
FGb	Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB) hier: Kindergarten	
	Überbaubare Grundstücksfläche	(§ 9 (1) 2 BauGB)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)	
	Festsetzungen gemäß BauGB:	
	Stellung der baulichen Anlagen	(§ 9 (1) 2 BauGB)
	Hauptfirstrichtung zwingend	
	Flächen für Stellplätze	(§ 9 (1) 4 BauGB)
St	Flächen für Stellplätze	
	Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenverkehrsfläche (Straße mit Gehweg)	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg)	(§ 9 (1) 11 BauGB)
P	Öffentliche Parkflächen	(§ 9 (1) 11 BauGB)
V	Öffentliches Verkehrsgrün	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Grünflächen	(§ 9 (1) 15 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	(§ 9 (1) 21 BauGB)
Lr	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde (Webbachverdolung)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 (1) 25a BauGB)
	pfg ==> Anpflanzen von Bäumen	
	Sonstige Planzeichen	
4703 / 4704	Grundstücksgrenzen geplante Grenzen	
280	Höhenlinien	
	Böschungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)	
	Dachform	(§ 74 (1) LBO)
SD 15-25° PD	Satteldach mit Angabe der maximalen Dachneigung, Pultdach, Flachdach	

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) u. (2) BauGB und BauNVO)

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

1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 9 (1) Nr.8 BauGB und § 1 (9) BauNVO Wohngebäude für folgende Personengruppen:

1. Alte Menschen: Berücksichtigt werden Personen, die das 58. Lebensjahr vollendet haben. Bei Ehepaaren oder gleichwertigen Lebensgemeinschaften muß ein Partner diese Altersgrenze erreicht haben. Betreuungsgemeinschaften sind zulässig.
2. Schwerbehinderte und ihnen gleichgestellte Personen nach dem Schwerbehindertengesetz (SchwbG). Bei Ehepaaren, Familien oder gleichwertigen Gemeinschaften muß eine Person diese Eignung erfüllen. Betreuungsgemeinschaften sind zulässig.
3. Pflegebedürftige nach dem Pflegeversicherungsgesetz. Bei Ehepaaren, Familien oder gleichwertigen Gemeinschaften muß eine Person diese Eignung erfüllen. Betreuungsgemeinschaften sind zulässig.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Wäschereien und sonstige Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen und sonstige Einrichtungen, die der Gesundheitspflege dienen, sowie Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig und nur als untergeordnete Anlagen erlaubt.

Außerdem sind Wohnungen für Betreuungspersonen, Hausmeister, Verwalter oder ähnliche Funktionsträger zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
Betriebe des Beherbungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie nicht dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 u. § 20 (1) BauNVO)

2.2 GRZ = Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 u. § 19 BauNVO)

3. Bauweise : (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = Offene Bauweise (o) (§ 22 (2) BauNVO)

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 (zwingend). Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

5. Unbedeutende Bauteile : (§ 23 (3) BauNVO)

Terrassen sind außerhalb der Baugrenze zulässig an der Gebäudeostseite auf einer Breite von maximal 6,00 m und einer Tiefe von max. 4,50 m.
Balkone sind außerhalb der Baugrenze zulässig bis zu einer Tiefe von maximal 1,70 m auf maximal 2/3 der Gebäudelänge.
Vorbauten dürfen die Baugrenze auf einer Breite von 5,00 m um maximal 1,50 m überschreiten.

6. Überbaubare Grundstücksflächen : (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

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

7. Garagen und überdachte Stellplätze : (§ 9 (1) 4 BauGB. u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

8. Offene Stellplätze : (§ 9 (1) 4 BauGB. u. § 12 (6) BauNVO)

Offene Stellplätze sind zulässig nur
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- im Bereich zwischen Hauptgebäude und Straße

9. Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung : (§ 9 (1)11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist verbindlich. Es wurden festgesetzt:
- Öffentliche Verkehrsfläche (Straße mit Gehweg)
- Öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg)

10. Grünflächen : (§ 9 (1) 15 u. 22 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Die Fläche soll mit standortgerechter Pflanzung angelegt werden.

11. Anschlußbeschränkung :

Ein- und Ausfahrverbot

12. 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 Wandhöhe (WH). Diese wird von der jeweils festgelegten Bezugsebene (B) aus gemessen.
Als Bezugsebene (B) gilt die jeweils im Bebauungsplan als Meereshöhe ü.NN eingetragene Höhe.
Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
- Festlegung der max. zulässigen Wandhöhe (WH) von z.B. 6,00 m bezogen auf die Bezugsebene (B).
- Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf die Bezugsebene (B). Abweichungen von) 20 cm sind zulässig.

13. Nebenanlagen : (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
Nebenanlagen wie Einfriedigungen, gedeckte Pergolen bis 20 m², Schuppen und Gerätehäuser mit maximal 20 m³ Rauminhalt, die zu den Gebäuden gehörenden Spielplätze sowie energiesparende Einrichtungen, Müllboxen und Sammelcontainer sind ausnahmsweise auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

14. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht : (§ 9 (1) 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde (Webbachverdolung).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen : (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Gestaltung der Hauptgebäude

1.1.1 *Dachgestaltung*

Dachform: (§74 (1) 1 LBO)	Hauptgebäude mit Satteldach oder gegeneinander versetzte Pultdächer
Dachneigung: (§ 74 (1) 1 LBO)	Hauptgebäude nach Planeinschrieb im MI - Gebiet DN ca. 15-25°
Dachdeckung: (§ 74 (1) 1 LBO)	Für Hauptgebäude mit Satteldach sind Eindeckungsmaterialien in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegel- oder Betondachsteine) in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Bitumen- und Holzschindeln sind ausgeschlossen.
Dachaufbauten: (§ 74 (1) 1 LBO)	Siehe Gemeindesatzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten.

Trauf- und Ortgangverkleidungen dürfen nicht höher als 35 cm ausgeführt werden.
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

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, 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.

1.2 Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

1.2.1 *Dachgestaltung*

Zulässig sind Satteldächer und Flachdächer. Flachdächer sind zu begrünen.

1.2.2 *Material und Farbe*

Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten und farblich zu behandeln.

1.2.3 *Anpassungspflicht*

Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind soweit sie aneinander anschließen, in Gebäudehöhe, Werkstoff, Farbe und Detailausbildung aufeinander abzustimmen.

2. Zahl der Stellplätze : (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

a) bei einer Wohnfläche von bis zu 50 m² — 1 Stellplatz je Wohnung
b) zwischen 50 und 110 m² Wohnfläche — 1,5 Stellplätze je Wohnung
c) bei mehr als 110 m² Wohnfläche — 2 Stellplätze je Wohnung.

Halbe Stellplätze im Gesamtergebnis sind aufzurunden.

Bei anderen Nutzungen als Wohnungen gelten die Regelungen der VwV Stellplätze vom 16.04.1996 (GABl S. 289).

3. Antennen: (§ 74 (1) 4 LBO)

Es wird hingewiesen auf die Ortssatzung der Gemeinde Urbach über die Zulässigkeit von Satellitenempfangs- und Antennenanlagen, in Kraft getreten am 16.12.1993.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke : (§ 74 (1) 3 u. § 9 (1) LBO)

4.1 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 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 der geplanten Verkehrsfläche anzugleichen. Oberflächenwasser von baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück muß auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.

4.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Im MI - Gebiet sind zu öffentlichen Verkehrsflächen keinerlei Zäune zulässig; Zäune sind im Bereich des Kindergartens zu öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmsweise zulässig. Entlang den anderen Grundstücksgrenzen sind Zäune mit einer max. Höhe von 1,20 m möglich.

4.3 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 0.3 m breiter Pflanzstreifen einzuhalten.

C HINWEISE

1. 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 (§ 20DSchG).

2. Grundwasser

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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.

3. 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.

3.1 Wiederverwertung von Erdaushub

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. 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.

3.2 Freiflächen

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 N / cm²) ausgeführt werden.

3.3 Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 75 (3) 2 u. (4) LBO können Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzung Teil B mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Festsetzungen:

In den Baugesuchen sind in den Ansichten die Nachbargebäude mit darzustellen. Zur Beurteilung im Genehmigungsverfahren sind den Baugesuchen mindestens 2 prüfbare Geländeschnitte eines nach § 5 (3) LBO VVO B-W Vermessungstechnischen Sachverständigen, entlang der Gebäudeseiten die rechtwinklig zur Straße stehen, beizufügen. Außerdem sind im Bauantrag die Außenanlagen mit darzustellen, insbesondere Geländehöhen und Stützmauern.

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

Bebauungsplan "Obere Schloßstraße - Änderung I" Nr. 161

Lageplan — **Maßstab 1 : 500**

Vorgang:	Bebauungsplan „Obere Schloßstraße", Nr. 86, r.v. 14.03.1974 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft. Bebauungsplan ausgearbeitet nach Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Stand : 20.02.1998

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind :

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141); berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. S. 137)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 132); geändert durch Einigungsvertrag vom 31.August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23.September 1990 (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)
Landesbauordnung (LBO)	für Baden - Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S.521)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S.2081)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205); geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.06.1990 (BGBl. I S.1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S.1498)

VERFAHRENSVERMERKE

Nr.	Vermerk	Datum
1.	Aufstellungsbeschluß (§ 2 (1) BauGB) vom	23.07.1997
2.	Geänderter Aufstellungsbeschluß	03.03.1998
3.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 2 (§ 2 (1) BauGB) am	05.03.1998
4.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) am	16.03.1998
5.	Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) vom	07.07.1998
6.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 (2) BauGB) am	09.07.1998
7.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 (2) BauGB) vom 20.07.1998 bis	21.08.1998
8.	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB u. § 74 LBO) vom	22.09.1998
9.	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 (3) BauGB)	24.09.1998
10.	Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB)	24.09.1998
11.	Entschädigungsansprüche gem. § 44 (4) BauGB erlöschen am	

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 24. 09. 98

(Bürgermeister)

[Stempel: GEMEINDE URBACH REMS-MURR-KREIS]

Gefertigt: Urbach, den 24.09.1998

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER & ROTH
Neumühleweg 42
73660 Urbach
Telefon (07181) 989351
Telefax (07181) 989352

[Stempel: Beratender Ingenieur, Ingenieurkammer Baden-Württemberg, BI B-W 1944]

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