



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr.192

Schüttenhengst

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Gefertigt:

Schorndorf, den 06.02.2007 / 26.07.2011/ 24.04.2012



Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am 06.02.2007 und 26.07.2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am 08.02.2007 und 28.07.2011
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 26.04.2012
Öffentlich ausgelegt samt Begründung und Umweltbericht	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 07.05.2012 bis 08.06.2012
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs.1 BauGB)	am 26.06.2012
Vom Landratsamt genehmigt	(§ 10 Abs. 2 BauGB)	am 18. Jan. 2013
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 18. Jan. 2013

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

Ausgefertigt:

Urbach, den 31. Jan. 2013

Hetzinger (Bürgermeister)



Genehmigt
gem. Erlass des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom

18. Jan. 2013

gez. Bernd Friedrich
beurkundet

Rapp

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
BauNVO	Baunutzungsverordnung 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. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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)

GE 1 - Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind bauliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allerdings max. 1 Wohneinheit.

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Geschäftsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren.

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

Die Gebäudehöhen (GBH) der Hauptgebäude werden als Höchstmaß, gemessen von der im Lageplan eingetragenen Bezugshöhe (BZH) festgesetzt.

Je nach Planeinschrieb bedeuten:

FiH	= Firsthöhe	max. 9,50 m
PD 1	= Pultdach höchste Seite	max. 6,00 m
PD 2	= Pultdach höchste Seite	max. 9,50 m
FD	= Flachdach Oberkante Attika	max. 9,00 m
TH	= Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut	max. 8,50 m

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

- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a = abweichende Bauweise
offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO,
jedoch mit Längenbegrenzung von max. 60,0 m.

1.4 Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Grünflächen (§9 Abs. 1 Abs. 15 BauGB)

1.5.1 Öffentliche Grünfläche:

Die öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) ist naturnah zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.5.2 Private Grünfläche:

Auf der ausgewiesenen privaten Grünfläche ist gemäß dem Grünordnungsplan die derzeitige Fettwiesennutzung zu erhalten und dauerhaft extensiv zu pflegen. Die bestehende grasreiche Ruderalvegetation ist dauerhaft in eine Fettwiese umzuwandeln. Die im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen sind durchzuführen. Die Fläche darf nicht als Lager- oder Stellplatzfläche genutzt und weder versiegelt noch überbaut werden.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die ausgewiesene Versickerungsmulde dient der Rückhaltung bzw. der Regelung des Abflusses vom Niederschlagswasser der Dachflächen. Innerhalb der Mulde ist ein Dauerstau zur Ausbildung eines Tümpels herzustellen. An den Rändern ist eine aufkommende standortgerecht Vegetation (z.B. Röhricht, Seggen- und Binsen- bestände) zu dulden.

1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.7.1 In den zeichnerisch dargestellten Bereichen sind standort- gerechte Laubbäume (Baumsymbol mit Bezeichnung 1) und Obstbäume (Baumsymbol mit Bezeichnung 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Standorte können verschoben werden sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt

1.7.2 In den zeichnerisch dargestellten Bereichen sind standort- gerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft als Heckenzaun (z.B. Hainbuche) bzw. als Feldhecke zu unterhalten. Entsprechend sind Kletterpflanzen zu pflanzen und zu unterhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

1.7.3 Auf den Grünordnungsplan und insbesondere die Pflanzliste wird verwiesen.

1.8 Bindung für Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.1 Die zeichnerisch dargestellten Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

1.8.2 Der zeichnerisch dargestellte Heckenzaun sowie der mit Kletterpflanzen bewachsene Zaun ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

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: Hauptgebäude als Sattel-, Pult- oder Flachdächer

2.1.2 Dachneigung: 0° - 15°

2.1.3 Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis braunen und schwarzen Farbtönen zulässig. Solarkollektoren oder -zellen sind zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten: Sind nicht zulässig.

2.2 Farbgebung und äußere Gestaltung

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Außenwandflächen sind in traditionell orts- und regionaltypischen Materialien wie z. B. Putzflächen, Natursandstein oder Holz auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Wandsolarkollektoren oder -zellen und Fensterflächen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedigungen und Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.3.1 Als Einfriedigungen sind Laubhecken und senkrechte Eisenstabzäune bis maximal 2,00 m zulässig.

2.3.2 Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteines, Schotterrasen) herzustellen.

2.4 Freileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Hinweise auf bisher unbekannte Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Siehe auch Hinweisblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes. Dessen Inhalte sind zu beachten.

3.2 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.

3.3 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 das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

3.4 Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich liegt in dem Wasserschutzgebiet Zone III A Trinkwasserfassung Brunnen Roßwasen II und Altachen der Stadt Schorndorf und Wasserversorgungsgenossenschaft Hegnauhof. Das Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III“ des Landratsamt Rems-Murr-Kreis ist zu beachten.

3.5 Auf die Hinweise im Grünordnungsplan wird verwiesen. Die im Umweltbericht des Büros Landschaftsökologie und Planung enthaltenen Maßnahmen M1 bis M8 sind keine Vorschläge sondern verbindlich umzusetzende bzw. einzuhaltende Vorgaben. Dies gilt insbesondere für die Maßnahme M3 (Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen) und M 4 (Baufeldräumung außerhalb der Vegetationszeit).“