

---

# Bebauungsplan Nr. 192

## Schüttenhengst

---

**seit 07.02.2013**

### RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG

Aufgestellt:  
Schorndorf, den 24.04.2012



Vermessungsbüro

**HENN+KESSLER**

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

---

#### AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan entspricht den Beschlüssen des Gemeinderats. Die Vorschriften über die Planaufstellung sind eingehalten.

Urbach, den 31.01.2013

  
Heitzinger  
Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 192

### „Schüttenhengst“

vom 26.07.2011

#### 1. Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans sowie Erfordernisse der Planänderung bzw. -aufstellung

Im Planbereich existiert bisher kein Bebauungsplan, der Flächennutzungsplan sieht Landwirtschaftsfläche, also keine bauliche Nutzungsmöglichkeiten vor. Im nördlichen Bereich des Plangebiets besteht eine Firma, welche Häuser in Holzbauweise mit hohen energetischen Standards fertigt. Am Standort ist sowohl die Fertigung als auch die Verwaltung der Firma untergebracht. Die bestehenden Firmengebäude stammen aus dem Zeitraum von Ende der 1950-er bis in die 1990-er Jahre. Nun möchte die Firma insbesondere ihre Produktionsflächen erweitern. Um dies planungsrechtlich abzusichern, eine Perspektive für die Zukunft festzusetzen und eine städtebauliche Gestaltung vorzugeben, soll nun der Bebauungsplan aufgestellt werden. Weiterhin sollen für die Eingriffe in die Natur entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festgelegt und die verkehrliche Anbindung sowie die notwendige Parkierungsmöglichkeiten für die Mitarbeiter und Kunden der Firma geregelt werden. Im Jahr 2010 wurde der Bebauungsplan "Ebene - Änderung Kunstrasenplatz" aufgestellt um die Grundlage zum Bau von Sportanlagen etwas östlich vom Plangebiet zu schaffen. In diesem Bebauungsplan wurde insbesondere auch die Straße "Linsenbergrweg" so geplant, dass diese für die künftige Erschließung des gewerblichen Areals im Schüttenhengst geeignet ist. Zudem wurde am Rand des Sportgeländes in Richtung des Plangebiets ein Lärmschutzwall angelegt.

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt vollständig in der Gemarkung Oberurbach und umfasst alle Grundstücke, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt umrandet sind. Es wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze von Flst. 2292 (Weg)
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flste. 2299/1 (Weg) und 2438
- im Süd-Osten durch die Wegflurstücke 2343 und 2970 (Linsenbergrweg)

Im südlichen Planbereich ist der Linsenbergrweg teilweise sowie die nördlich angrenzenden Köpfe der landwirtschaftlichen Flächen in das Plangebiet einbezogen um den Anschluss an die im Bebauungsplan "Ebene - Änderung Kunstrasenplatz" festgesetzte Straße zu gewährleisten.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt	1,152 ha
davon Gewerbegebiet (GE)	56,4 ar
davon Verkehrsfläche	24,0 ar
davon öffentliche Fläche	12,5 ar
davon private Fläche	11,5 ar
davon Grün- und Ausgleichsfläche	34,8 ar

### 3. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und aus den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans einschließlich Örtlicher Bauvorschrift. Entsprechend der vorhandenen Nutzung ist für den überbaubaren Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im südöstlichen Planbereich ist eine Fläche zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Dachwassers vorgesehen. Im Übrigen ist neben den Verkehrsflächen eine private Grünfläche als Streuobstwiese ausgewiesen. Um einerseits die gewünschte Nutzbarkeit der künftigen Gebäude zu ermöglichen und andererseits das Gebäudeausmaß auf das Notwendige zu beschränken werden die First- und Traufhöhen beschränkt. Die Dachformen werden als Flach-, Pult- oder Satteldach mit flachen Neigungen von max. 15 ° zugelassen. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt mit einer Längenbegrenzung auf 60 m. Die Festsetzungen zur Dachdeckung, Farbgebung und äußerer Gestaltung sollen ebenfalls dazu dienen, dass die Gebäude im Landschaftsbild möglichst wenig störend wirken.

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

**4.1. Eigentumsverhältnisse:** Die von der Planaufstellung betroffenen Grundstücke befinden sich großteils im Eigentum des Firmeninhabers, einzelne Fläche gehören Privatpersonen. Die im Plangebiet gelegenen Wege stehen im öffentlichen Eigentum der Gemeinde Urbach.

**4.2. Planungsrecht:** Im Planbereich gibt es bisher keinen Bebauungsplan, welcher durch den vorliegenden Bebauungsplan ganz oder teilweise aufgehoben würde. Der Flächennutzungsplan setzt Fläche für die Landwirtschaft fest.

### 5. Umweltbericht mit Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan des Büros Landschaftsökologie und Planung enthält innerhalb des Plangebiets Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Laub- und Obstbäume sowie Sträucher und Kletterpflanzen, Extensivierung von Grünland, Ansaat von Grünland und die Anlage eines Tümpels. Diese wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

### 6. Immissionsschutz

Im Jahr 2006 erstellte das Büro W&W Bauphysik einen Untersuchungsbericht zur Schallimmissionen für eine geplante Erweiterung des Betriebs. Dabei wurde insbesondere die Auswirkung auf das im FNP als künftige Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet zwischen dem jetzigen Bebauungsrand und dem jetzigen Bebauungsplangebiet untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb die zulässigen Grenzwerte bezogen auf ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Damit wird ein künftiges Wohnbaugelände nicht beeinträchtigt.

  
Hetzinger  
Bürgermeister





# 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

Ausnahme: 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 Baumassee 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 Altflächen 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 M 1 bis M 8 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).“