

Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Urbach  
Gemarkung Unterurbach

---

## **Bebauungsplan Nr. 241**

# **Raiffeisenstraße - Neumühleweg**

---

## **Textentwurf**

Vorgänge:

Bebauungsplan Nr. 043 „Gewerbegebiet Mitte Änderung II“  
Bebauungsplan Nr. 175 „Gewerbegebiet Auerbachhalle“  
Bebauungsplan Nr. 205 „Neumühleweg 27 - 33“  
Bebauungsplan Nr. 225 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“

Aufgestellt:  
Schorndorf, den 23.02.2024



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

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
PlanzV	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

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)

MU 1 = Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

MU 2 = Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude, wobei der Anteil von gewerblichen Nutzungen mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche betragen muss (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO).
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1 Grundflächenzahl = 0,8 (§ 19 BauNVO)  
 Aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellte Stellplätze und Zufahrten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 1.2.2 Gebäudehöhen (GBH) (§ 18 BauNVO)  
 Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird festgesetzt durch:
- Festlegung einer Bezugshöhe (BZH).
  - Festlegung der maximalen Gebäudehöhe bezogen auf die Bezugshöhe (BZH).  
 Je nach Planeinschrieb.:
    - FiH (Firsthöhe) z. B. max. 12,00 m,
    - TH (Traufhöhe) z. B. max. 8,00 m,
    - FD (Flachdach) z. B. max. 10,00 m gemessen bis Oberkante Attika,
    - PD (Pulldach) max. 8,00 m gemessen am niederen Dach.
- Ausnahmen hiervon sind bei technische Aufbauten und Kaminen zulässig.  
 Als Traufhöhe (TH) sowie beim Pulldach (PD) der Hauptgebäude wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)  
 o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Baugrenzenüberschreitungen sind allgemein zulässig mit:
- Vorbauten (z.B. Erker, Treppenhäuser, Balkone) bis zu 1,00 m Breite auf 5 m.
  - Dachvorsprünge bis zu 50 cm
  - Kellerlichtschächte und Regenwasserzisternen.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Die im Lageplan eingetragenen Hauptrichtungen der Gebäudeaußenseiten sind einzuhalten.
- 1.6 Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. I Nr. 4 BauGB)
- 1.6.1 **Stellplätze**  
 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen (St) zulässig.
- 1.6.2 **Nebenanlagen**  
 Nebenanlagen (Na) wie überdachte Fahrradabstellplätze, Abfall- und Wertstoffbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der dafür ausgewiesenen und mit Na bezeichneten Fläche zulässig.
- 1.7 Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.  
 Lr 1 = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde  
 Lr 2 = Leitungsrecht für eine Gasleitung zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens.
- 1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.8.1 Einzelbäume  
 pfg 1: An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind einheimische, kleinkronige Laubbäume (auf mindestens mittelstarker Unterlage) zu pflanzen. Die Standorte sind bis zu 5 m veränderbar.
- 1.8.2 pfg 2: Baum- und Strauchpflanzung mit Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung als Wildgehölz, zu bepflanzen.

**1.9 Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik ausreichend zu schützen. Zu einem späteren Zeitpunkt notwendiger Schnitt bzw. Auslichten ist fach- und artgerecht durchzuführen.

**1.10 Niederschlagswasserbewirtschaftung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Unbelastetes Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Das notwendige Rückhaltevolumen kann zum Beispiel in Form einer Retentionszisterne, offenen Mulde oder Dachbegrünung mit entsprechender Wasseraufnahmekapazität bereitgestellt werden. Das entsprechende Rückhaltevolumen sowie der Drosselabflusswert ist im Baugenehmigungsverfahren mit der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rems-Murr abzustimmen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 Abs. 6 LBO)

**2.1 Dachgestaltung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind als geneigte Dächer oder als Flachdächer auszuführen.

Je nach Planeinschrieb:

SD (Satteldach) z. B. 10° - 35°,

PD (Pulldach) z. B. bis maximal 20° Neigung

Auf Dächern von 0°-7° ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Ausgenommen sind Nebenanlagen.

Dachflächen sind - soweit sie nicht extensiv begrünt sind - in roten bis braunen oder grauen Farbtönen auszuführen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dächern zulässig.

**2.2 Dachaufbauten** gemäß Dachaufbautensatzung in der jeweils geltenden Fassung. Die dortigen Maßbeschränkungen für Wohngebiete gelten im vorliegenden Fall.

**2.3 Farbgebung und äußere Gestaltung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadenverkleidungen mit poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Kunststoffen oder Faserzementplatten, sowie die Verwendung greller oder glänzender Anstriche und Materialien ist nicht zulässig. Der Nachweis hat durch einen Farbgestaltungsplan zu erfolgen, der dem Bauantrag beizufügen ist.

**2.4 Werbeanlagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind der vorhandenen städtebaulichen Situation anzupassen und sind nur unterhalb des oberen Wandabschlusses zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

**2.5 Geländeänderungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig bis zu 1,0 m Höhe und an der Grundstücksgrenze bis zu 0,5 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen mit dem Einvernehmen der Gemeinde zugelassen werden.

**2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)  
Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige private Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auf wasserdurchlässiger Tragschicht) zulässig.

Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten.

**2.7 Bepflanzung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im MU-Gebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.

Mit Steinen (Schottergarten) bedeckte Flächen sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

### **3 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

**3.1 Erschließen von Grundwasser (§ 37 WG)**

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

**3.2 Gewässerrandstreifen (§ 29 WG und § 38 WHG)**

In den Gewässerrandstreifen sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit deren Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Nicht zulässig sind bauliche und sonstige Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

**3.3 Bodenfunde (§ 20 DSchG)**

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 4 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

## **4 HINWEISE**

**4.1 Hochwasser**

Nach den im Entwurf vorliegenden Ergebnissen der Flussgebietsuntersuchung wird ein kleiner Bereich am Urbach im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt. Diese Fläche am Gewässer II. Ordnung Urbach liegt somit in einem hochwassergefährdeten Gebiet. Sie ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.

**4.2 Zahl der Stellplätze für Wohnungen**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde, die eine Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- a) bei bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,0 Stellplatz/Wohnung
- b) zw. 50 und 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung
- c) bei mehr als 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2,0 Stellplätze/Wohnung

Halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.

#### **4.3 Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahme**

Auf folgende Maßnahmen wird hingewiesen:

- Die Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie Abriss der Gebäude darf nur in der Zeit von Ende Oktober bis Ende Februar und damit außerhalb der üblichen Vogel-Brutzeiten bzw. Aktivitätsphasen von Fledermäusen erfolgen.
- Sofern der Gebäudeabriss in der Zeit von Anfang März bis Ende Oktober durchgeführt werden soll, ist eine nochmalige artenschutzfachliche Begehung der Dachstühle sowie der Traufverkleidungen vorzunehmen.
- Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

#### **4.4 Altlasten**

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt, Amt für Umweltschutz sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises zu beachten. (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de), Bauen/ Umwelt/ Verkehr, Umweltschutz, Bodenschutz, Weitere Informationen).

#### **4.5 Bodenschutz**

Die geplanten baulichen Anlagen sind möglichst so zu gestalten, dass überschüssiger Erdaushub innerhalb des Bebauungsgebietes untergebracht werden kann. Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Mutterboden (humoser Oberboden) und Unterboden getrennt ausgebaut und entsprechend ihrer Wertigkeit wiederverwendet werden. Um Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit zu vermeiden, ist bei den Bodenarbeiten auf einen günstigen Bodenzustand (Konsistenz) zu achten. DIN 18 915 ist zu berücksichtigen. Bei der Erschließung des Gebietes sollten geplante Grünflächen möglichst nicht befahren und nur soweit als notwendig als Aushubzwischenlager genutzt werden. Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes zum Schutz des Bodens als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

**4.6** Das Dachflächenwasser sollte dezentral beseitigt werden, d.h. über die belebte Bodenschicht breitflächig oder über Mulden versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer (Urbach) eingeleitet werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

**4.7** Eine Dach- und Fassadenbegrünung ist erwünscht.