

Satzung

Aufgrund von § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes am 13.12.2016 (GVBl. S. 335), erlässt die Gemeinde Schorndorf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Radling- Am Mühlbühl, 2. Änderung und Erweiterung“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 19.09.2018 festgesetzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Flurstück, Am Mühlbühl 17, Fl.-Nr. 1334/9 der Gemarkung Penting, Gemeinde Schorndorf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Textliche Hinweise
5. Begründung

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Radling- Am Mühlbühl, 2. Änderung und Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Schorndorf, den 21.09.2018



Erster Bürgermeister, Max Schmaderer



Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schorndorf hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.07.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 03.08.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2018 bis einschließlich 14.09.2018 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 03.08.2018 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.08.2018 mit Fristsetzung bis 14.09.2018 beteiligt.

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Schorndorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2018 Den Bebauungsplan „Radling - Am Mühlbühl, 2. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom 19.09.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schorndorf,
den 20.09.2018



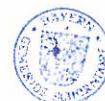

.....
Erster Bürgermeister Max Schmaderer

4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 21.09.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Radling – Am Mühlbühl“ in der Fassung vom 19.09.2018 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Schorndorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

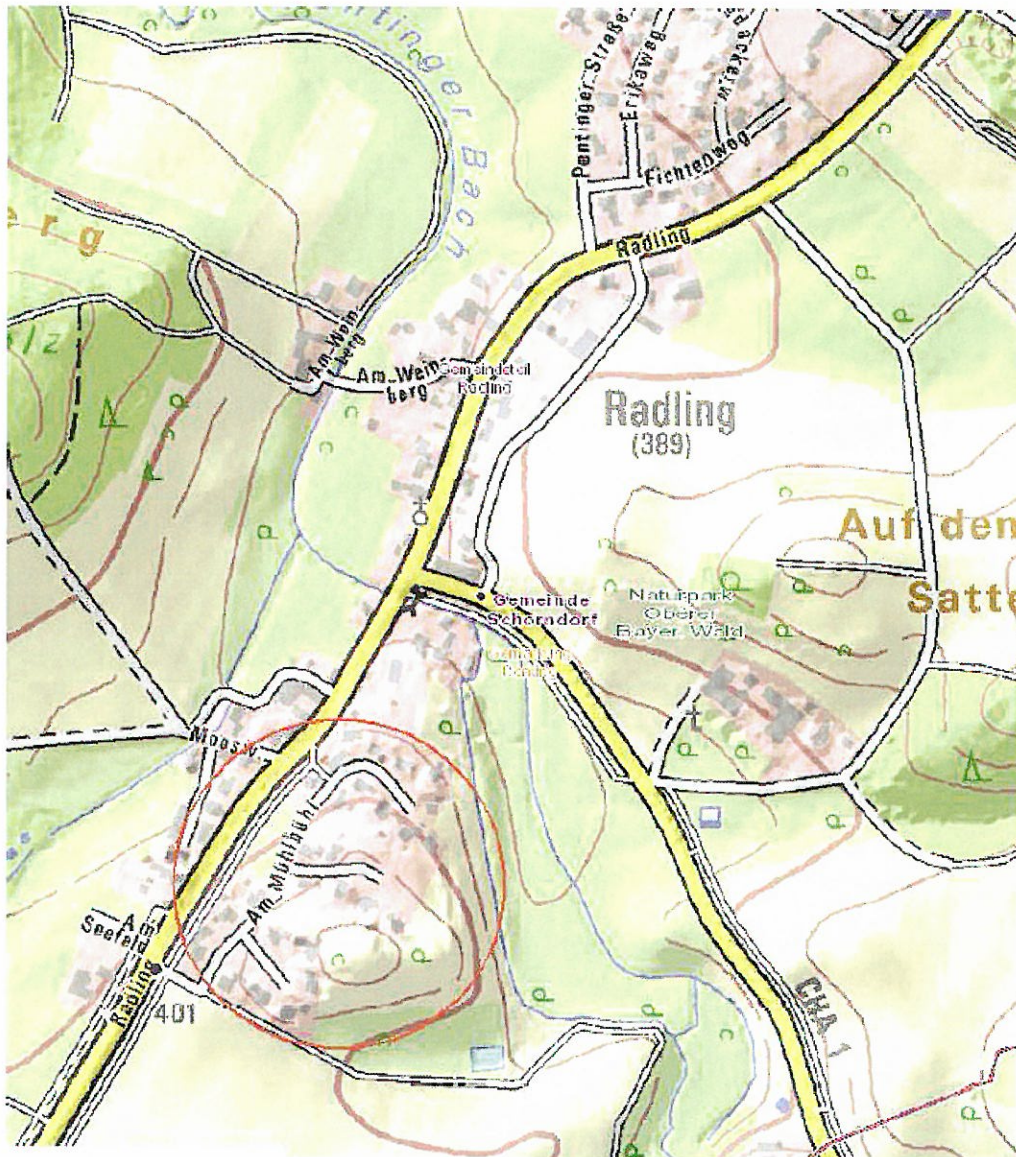
Gemeinde Schorndorf, den 21.09.2018

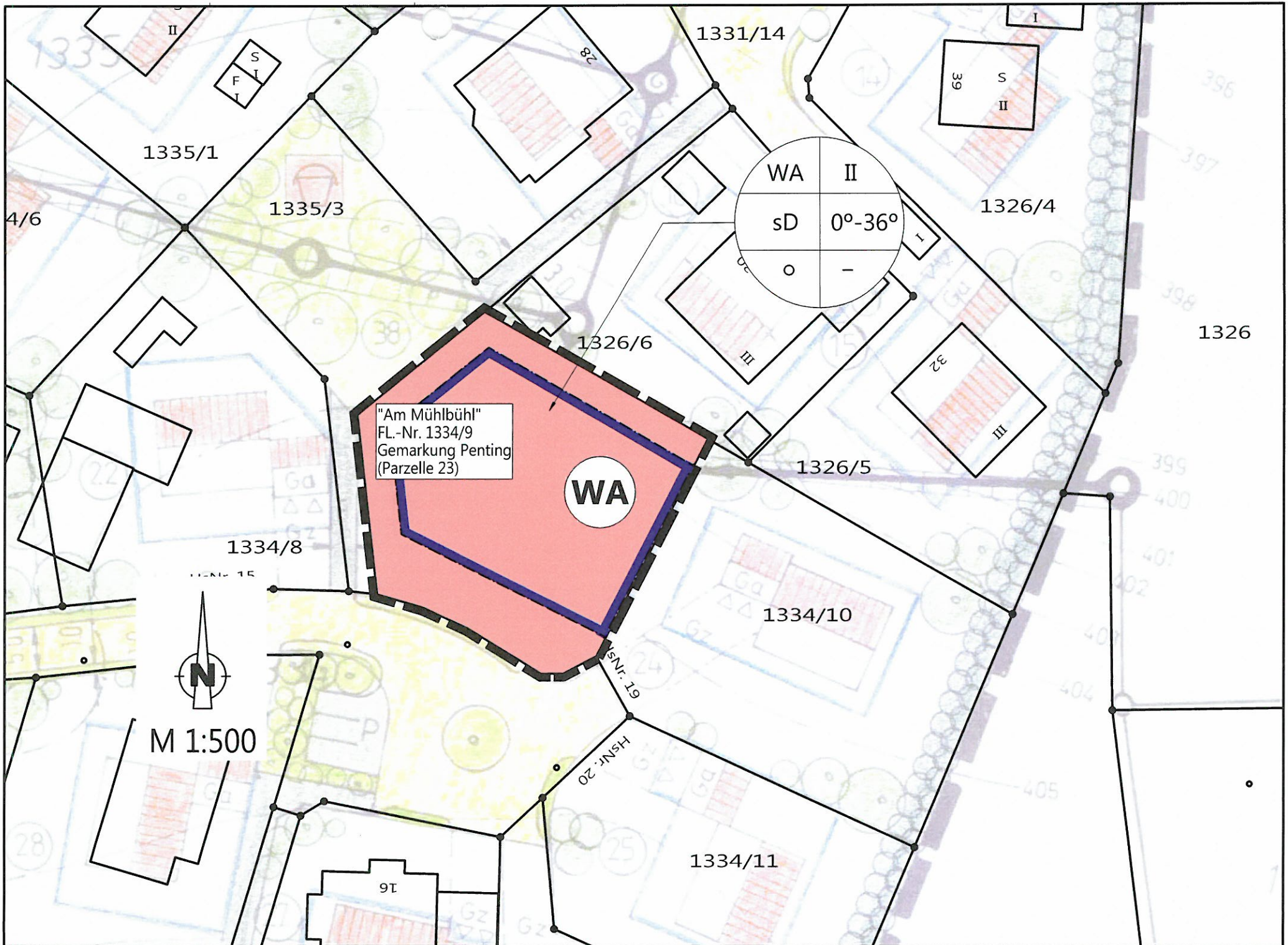

.....
Erster Bürgermeister Max Schmaderer



Übersichtslageplan (unmaßstäblich)

Baugebiet "Am Mühlbühl" in Radling





"Am Mühlbühl"
FL.-Nr. 1334/9
Gemarkung Penting
(Parzelle 23)

WA

WA	II
sD	0°-36°
○	-

N
M 1:500

1335/1

1335/3

1331/14

1326/4

1326/6

1326/5

1326

1334/8

1334/10

1334/11

HsNr. 19

HsNr. 20

S
I
F
I

S
II

III

9T

Ga

Gz

Gz

Gz

82

38

24

25

39

32

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

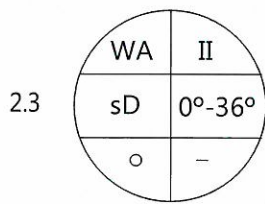


1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

2.1  Baugrenze

2.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



WA = Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)
II = zul. Zahl der Geschosse (max. zwei Vollgeschosse)
sD = Dachform (sämtliche Dachformen)
o = Bauweise (offen)

PLANLICHE HINWEISE

3. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

3.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3.2 2762/4 Flurstücksnummer

3.3  bestehende Bebauung

II. Textliche Festsetzungen

Hinweis:

Das gegenständliche 2. Änderungsdeckblatt beinhaltet nur die Neufassung der planerischen und textlichen Festsetzungen für die Parzelle 23.

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf die Flurnummer 1334/9 Gemarkung Penting.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan entspricht den Festsetzungen des geltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schorndorf mit integrierter Grünordnung und Erläuterungsbericht vom 03.04.2008 in der geänderten Fassung vom 25.06.2015.

Der Änderungsbereich ist darin derzeit bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

1.0 Allgemeine Festsetzungen (nach § 9 BauGB)

1.1 Nutzungsart

„Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des §4 Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S. 132, in offener Bauweise

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind maximal zwei Vollgeschoße (II) zugelassen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

Die max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6

1.3 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

2.0 Hauptgebäude

Fassaden Putz- oder Holzfassade

Dächer Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen (nur nicht glänzende und nicht blendende) zulässig.

Die Dachneigung darf maximal 36° betragen.

Wandhöhe Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 8,50 m festgesetzt.

Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

Firsthöhe Die maximale Firsthöhe wird mit 10,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

3.0 Garagen, Carports und Nebenanlagen

- Standorte** Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Tiefe der Garagenzufahrt zur Straßenbegrenzungslinie (Aufstellfläche) beträgt mind. 5,0 m.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO 1990 sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten.
- Fassaden** Putz- oder Holzfassade
- Dächer** Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen (nur nicht glänzende und nicht blendende) zulässig.
Die Dachneigung darf maximal 42° betragen.
- Wandhöhe** Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.
Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 6,50 m zulässig. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

4.0 Außenwerbung

4.1 Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Sie Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen.

5.0 Einfriedung

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m über OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm frei bleiben.

straßenseitig: senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune oder Stabgitterzäune

seitl. und rückwärtige Grundstücksgrenzen: außer senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.

6.0 Stützmauern und Terrassierungen

Mauern, Stützmauern, sowie die Böschungen von Abgrabungen und Auffüllungen zur Höhenangleichung sind mit jeweils mindestens 1,0m Abstand zur jeweils seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze und zur öffentlichen Fläche hin anzuordnen und dort an das Urgelände anzugleichen.

7.0 Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

8.0 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

9.0 Wasserwirtschaft

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird dem bestehenden gemeindlichen Kanalnetz zugeführt.

III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1.0 Begrünung der privaten Grünflächen

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen, nicht giftigen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Davon ist ein Baum an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit dieser in den Straßenraum wirkt.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

2.0 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet:

Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

3.0 Schutz des Mutterbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Einzelmaßnahmen oder zu sonstigen Kulturzwecken wieder verwendet werden kann. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.