

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b 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 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145), erlässt die Gemeinde Schorndorf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Radling - Auf dem Sattel**“ Nr. **6102-05-0** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1270/5 (TF), 1373/1, 1373/2 und 1382 (TF) der Gemarkung Penting, Gemeinde Schorndorf.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Lageplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Begründung
7. Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Schorndorf, den 21.09.2018



Erster Bürgermeister Max Schmaderer



1 Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel“ Nr. 6102-05-0 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 13b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 19.01.2018 am 22.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG nach § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-05-0 i. d. Fassung vom 03.05.2018 hat in der Zeit vom 08.05.2018 bis 08.06.2018 stattgefunden. Hierauf wurde per Bekanntmachung vom 07.05.2018, ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel am 08.05.2018, hingewiesen.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG nach § 4 Abs.1 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-05-0 i. d. Fassung vom 03.05.2018 mit Anschreiben vom 08.05.2018 übersandt und eine angemessene Frist bis 08.06.2018 zur Äußerung gegeben.

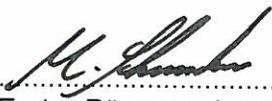
4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Gemeinderat am 27.06.2018 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-05-0 i. d. Fassung vom 27.06.2018 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2018 bis 09.08.2018 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 02.07.2018 am 02.07.2018 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Schorndorf hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2018 den Bebauungsplan Nr. 6102-05-0 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsfertigung vom 19.09.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schorndorf, den 20.09.2018


.....
Erster Bürgermeister Max Schmaderer



6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 6102-05-0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 19.09.2018 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Schorndorf, den 20.09.2018


.....
Erster Bürgermeister Max Schmaderer



7. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-05-0 durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 20.09.2018 am 21.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-05-0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-05-0 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Schorndorf, den 21.09.2018


.....
Erster Bürgermeister Max Schmaderer



8. PLANUNG

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
GmbH & Co. KG
Gewerbepark Chammünster Nord 3
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

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



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Fußgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

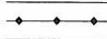


7 Versorgungsanlagen



Regenrückhaltebecken

8. Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)



8a Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch mit 11m Schutzstreifen

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9oe Öffentliche Grünflächen



9d Spielplatz

G

gliedernde Grünfläche

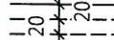
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

15. Sonstige Planzeichen

-  15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
-  15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  15zvGSG vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Staatsstraße 2146

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

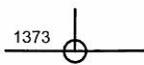


amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

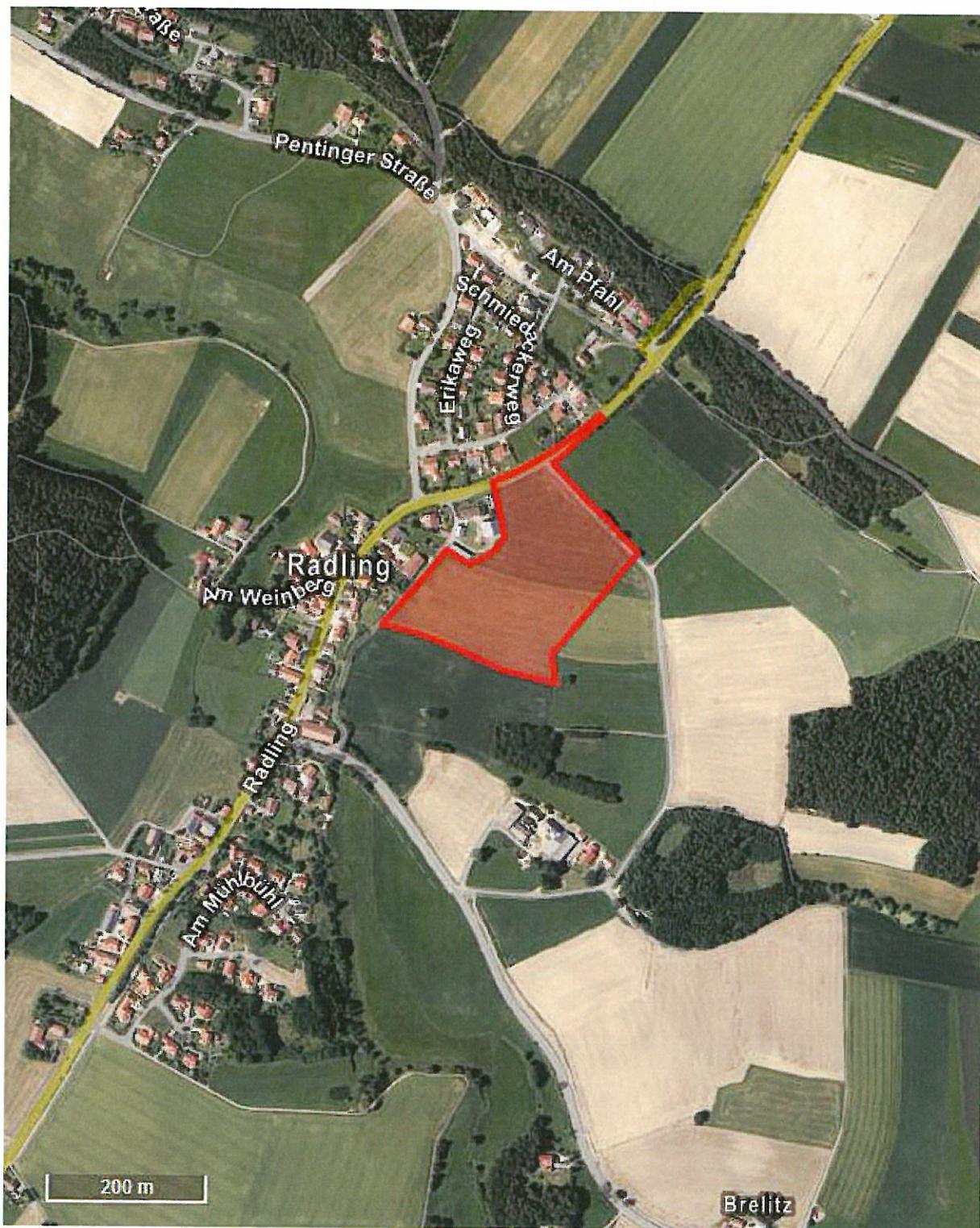
$\frac{P1}{797m^2}$

Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinie

3 Lageplan



4 Textliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
2 Wo	ED	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	0,3	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990;
Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 sowie
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.

4.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO 1990)

0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.

4.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Es ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990 i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO 1990)

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO 1990
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

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.

4.3 Festsetzungen zu Wohngebäuden

- 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 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 11,50 m festgesetzt.
Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

4.4 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

- Standorte Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
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.

4.5 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen.

Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze ist nach folgenden Richtzahlen zu ermitteln:

1,0 Stellplatz je Wohnung, deren Wohnfläche kleiner als 50 m² ist,

2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m² ist.

Die Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.

4.6 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

4.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 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.

4.8 Höhenangleichung

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.

4.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die Errichtung von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Form eines oberirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig.

4.10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,5 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Die Nord- und Ostfassaden der Parzelle 1 sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R_{w,res} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R _{w,res}
III	35 dB

Die Nordfassaden der Parzellen 2 und 3 sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$
III	35 dB

Die Westfassaden der Parzellen 3 und 4 sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$
II	30 dB

4.11 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

4.12 Versorgungsleitungen

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

4.13 Grünordnung

4.13.1 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen 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 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.

4.13.2 Spielplatz

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Spielplatzes zulässig.

4.13.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes 3-reihige Hecken anzupflanzen, die alle 20 m mit einem Baum 1. Ordnung oder 2 Bäumen 2. Ordnung zu überstellen sind.

Der Abstand der einzelnen Sträucher beträgt 1,00 m; es sind mindestens 3 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Schnitthecken sind unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO 1990 sowie Stellplätze sind unzulässig.

4.14 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

5 Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.