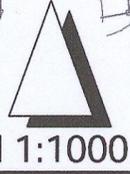


B.Nr. 27.01.11. I
Bestandskraft: 22.05.2015
S. 50

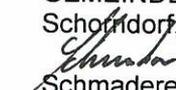
WA	a
2 Wo	△ED
II	0,3

WA	a
2 Wo	△ED
III	0,3

WA	o
2 Wo	△ED
II	0,3



Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung
<http://www.geodaten.bayern.de>
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (IKGIS-Cham)
<http://www.landkreis-cham.de/>

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMEINDE SCHORNDORF „Kramerfeld“ Nr. 6102-01/1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB		Bebauungsplan – -Endfassung- vom 20.05.2015
GEMEINDE LANDKREIS REG. - BEZIRK	SCHORNDORF C H A M O B E R P F A L Z	
1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS	Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.03.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Kramerfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 26.03.2015 am 27.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.	
2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Der vom Gemeinderat am 25.03.2015 gebilligte Entwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-1/1 in der Fassung vom 25.03.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2015 bis 07.05.2015 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 26.03.2015 am 27.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.	
3. SATZUNGSBESCHLUSS	Die GEMEINDE SCHORNDORF hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.05.2015 das Änderungs-Deckblatt „Kramerfeld“ Nr. 6102-1/1 mit Begründung in der Fassung vom 20.05.2015 als Satzung beschlossen.	
4. G E N E H M I G U N G	Nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 6100-1 entwickelt ist. Dieser ist am 03.04.2008 wirksam in Kraft getreten.	
5. AUSFERTIGUNG GEMEINDE SCHORNDORF Schorndorf, 21.05.2015  Schmäderer, 1. Bürgermeister	 Das Änderungs-Deckblatt „Kramerfeld“ Nr. 6102-1/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 20.05.2015 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.	
6. INKRAFTTRETEN GEMEINDE SCHORNDORF Schorndorf, 22.05.2015  Schmäderer, 1. Bürgermeister	 Der Satzungsbeschluss zum 1. Änderungs-Deckblatt „Kramerfeld“ Nr. 6102-1/1 durch den Gemeinderat Schorndorf wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 21.05.2015 am 22.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-1/1 rechtsverbindlich in Kraft. Das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-1/1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Änderungs-Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.	
7. PLANUNG Gemeinde Schorndorf	Entwurf: 25.03.2015 Satzungsfertigung: 20.05.2015	 Schmäderer Erster Bürgermeister

B. Nr. 27. 01. M. I
Bestandskraft: 22. 05. 2015
Sg. 50

Begründung zum Bebauungsplan Schorndorf - Kramerfeld - 1. Änderung – im beschleunigten Verfahren

=====

Das 1. Änderungs-Deckblatt beinhaltet nur die Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen in Ziffer 1.3, 1.3.1, 1.3.2 und 1.3.3 betreffend der Wandhöhe bei den Grenzgaragen.

Bisher war lediglich eine abweichende Wandhöhe bei den Parzellen 7 – 20 zugelassen. Die Änderung ist bedingt durch das natürlich vorhandene, nach Norden, Nordwesten und Nordosten abfallende Gelände und das inzwischen geschaffene Straßenniveau, welches ca. 0,60 bis 0,80 m über dem ursprünglichen natürlichen Gelände liegt.

Damit kann bei Grenzgaragen im Regelfall eine max. Wandhöhe von 3,00 m nicht eingehalten werden.

Damit auf allen Grundstücken Grenzgaragen mit Wandhöhen über 3,00 m errichtet werden dürfen, wird **auch für die Parzellen 1 – 6 und 21 - 39** in Ziffer 1.3 eine **abweichende Wandhöhe bei Grenzgaragen** bezogen auf das vorhandene Straßenniveau wie folgt festgesetzt:

Ziffer 1.3.2:

- Wandhöhe Grenzgarage bezogen auf Straßenniveau straßenseitig max. 3,50 m
- Wandhöhe Grenzgarage straßenabgewandte Seite = max. 4,80 m.

- Vergleiche hierzu auch Regelbeispiel für Garagen und Carports in Ziffer 1.3.3.

Dies ist städtebaulich sinnvoll und notwendig und mit den nachbarrechtlichen Belangen vereinbar, die dadurch nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Die Höhenentwicklung der an der Grenze entstehenden Gebäude wirkt sich nicht nachteilig auf die Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Wohnfrieden der Nachbargrundstücke aus. Die Grundstücke können städtebaulich sinnvoller genutzt werden.

Die bisher geltenden textlichen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen in Ziffer 1.3, 1.3.1, 1.3.2 und 1.3.3 bezüglich der Parzellen 1 - 6 und 21 – 39 ergänzt.

Alle textlichen und planerischen Festsetzungen und die Hinweise und die Begründung mit den Anlagen 1 – 4 des seit 29.09.2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kramerfeld Nr. 6102-37/0 in der Satzungsfertigung vom 24.09.2014 gelten vollinhaltlich auch für das 1. Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-37/1 fort.

Umweltrelevante Belange, Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Ausgleichsregelung:

Die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien hat ergeben, dass für das Planungsgebiet offensichtlich weder umweltrelevante Belange noch erhebliche Umweltauswirkungen gegeben und durch die Art der bestehenden und künftigen Nutzungen auch nicht zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a Abs. 1 und § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit Anlage 2 und i.V. m §§ 3, 3b u. c, 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Anlagen 1 und 2).

Der Bebauungsplan erfüllt die Belange nach § 1 BauGB.

1. FESTSETZUNGEN

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

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

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

Zulässig sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990

1.1.2. Grundflächenzahl

0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3

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

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

1.1.5. Bauweise

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2. Abstandsflächen

Sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

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

1.3. Gestaltung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit "offener Bauweise"

gültig für die Parzellen Nr. 1-6 und 21-39

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine "abweichende Bauweise" festgesetzt:

- Für die Hauptgebäude gilt die offene Bauweise.
- Für Garagen, Carports und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die innerhalb der Baugrenzen liegen, ist eine maximale Wandhöhe über 3,00m zulässig;
die maximale Wandhöhe ist in den nachfolgenden Festsetzungen definiert.

1.3.1. Festsetzungen zu Wohngebäuden

Wandhöhe Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 7,50m festgesetzt.
Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Wand.

Gebäudehöhe	Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10,00m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche.
Fassaden	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen.

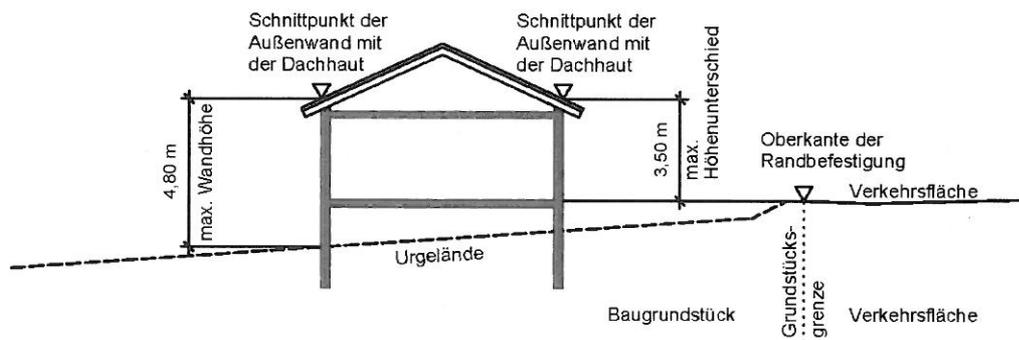
1.3.2. Festsetzungen zu Garagen, Carports und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten

Standorte	Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung, regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO allgemein verkehrsfrei sind, sind unter Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO auf dem gesamten Grundstück zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.
Wandhöhe	Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit einer Gebäudetiefe von maximal 9,00m entlang der seitlichen Grundstücksgrenze darf der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Randbefestigung der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück in der nachbarseitigen Gebäudeflucht und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maximal 3,50m betragen (siehe Regelbeispiel). Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist auf der straßenabgewandten Seite eine Wandhöhe von maximal 4,80m zulässig.

1.3.3. Regelbeispiel für Garagen und Carports

nach Ziffer 1.3.2

M 1:200



1.4. Gestaltung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit "abweichender Bauweise"

gültig für die Parzellen Nr. 7-20

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine "abweichende Bauweise" festgesetzt:

- Für die Hauptgebäude gilt die offene Bauweise.
- Für Garagen, Carports und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die innerhalb der Baugrenzen liegen, ist eine maximale Wandhöhe über 3,00m zulässig; die maximale Wandhöhe ist in den nachfolgenden Festsetzungen definiert.

1.4.1. Festsetzungen zu Wohngebäuden

Wandhöhe	Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 8,00m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Wand.
Gebäudehöhe	Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10,50m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche.
Fassaden	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen.

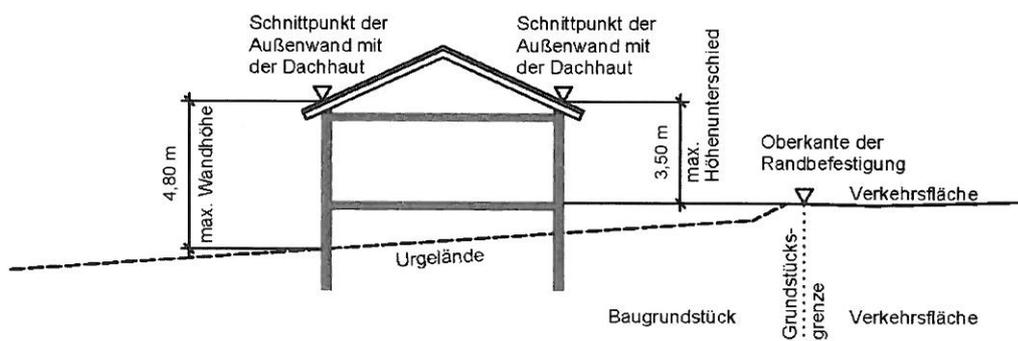
1.4.2. Festsetzungen zu Garagen, Carports und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten

Standorte	Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung, regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO allgemein verfahrensfrei sind, sind unter Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO auf dem gesamten Grundstück zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.
Wandhöhe	Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit einer Gebäudetiefe von maximal 9,00m entlang der seitlichen Grundstücksgrenze darf der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Randbefestigung der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück in der nachbarseitigen Gebäudeflucht und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maximal 3,50m betragen (siehe Regelbeispiel). Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist auf der straßenabgewandten Seite eine Wandhöhe von maximal 4,80m zulässig.

1.4.3. Regelbeispiel für Garagen und Carports

nach Ziffer 1.4.2

M 1:200



1.5. Einfriedungen

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

straßenseitig:

senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen

seitl. und rückwärtige Grundstücksgrenzen:

außer senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

1.6. 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.

1.7. Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

1.8. Versorgungsleitungen

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

1.9. 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, MONO-Box).

1.10. Grünordnung

1.10.1. Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

1.10.1.1. Bepflanzung an Straßen und Wegen

Für die Bepflanzung an Straßen und Wegen werden Bäume folgender Wuchshöhe festgesetzt:

Innerhalb des Baugebiets:

mittelgroße Bäume, Bäume 2. Ordnung mit einer Wuchshöhe von 12/ 15 – 20 m wie zum Beispiel:

- | | |
|---|--|
| - Carpinus betulus `Fastigiata`
Säulen-Hainbuche | - Corylus colurna
Baumhasel |
| - Sorbus aucuparia
Eberesche, Vogelbeere | - Sorbus aucuparia `Edulis`
mährische Eberesche |
| - Tilia cordata `Erecta`
Winter-Linde | |

Die Fläche der Baumstandorte im Bereich der verlängerten Raiffeisenstraße ist mit Rasen anzusäen.

1.10.1.2. Pflanzengrößen

Einzelbäume:

Hochstämme, 3xv, mit Ballen, St.-Umf. 16-18

1.10.1.3. Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzung bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke durchzuführen.

1.10.2. Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

1.10.2.1.

Pflanzungen ohne Standortvorgabe (ausschließlich der Baugebietseingrünung im Süden, Osten und Norden) regeln die Durchgrünung der privaten Freiflächen. Dem Bauherrn wird eine Mindestzahl an zu pflanzenden, standortgerechter heimischer Gehölzen abverlangt, deren Pflanzstandort innerhalb der privaten Freiflächen frei wählbar ist. Die Stückzahl der Baumpflanzungen wird dabei flächenbezogen für das einzelne Grundstück ermittelt.
1 Stück pro 300 m².

Strauchpflanzungen innerhalb der Eigentumsgrenzen sind in ihrer Massierung so auszulegen, dass mind. 50 % der anteiligen Grundstücksgrenzen bepflanzt sind. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen. Die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen wird untersagt. Ziel ist es eine ästhetische + ökologische ansprechende Durchgrünung des Planungsraumes zu erreichen.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen. Die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen wird untersagt.

1.10.2.2.

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung sind entlang der südlichen und östlichen Baugebietsgrenze auf privaten Grundstücken Einzelbäume und eine mind. 2-reihige freiwachsende Strauchhecken unter Berücksichtigung Art. 47 – 52 AGBGB zwingend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An der nördlichen Baugebietsgrenze (parallel zur Rodinger Straße (Kr CHA 8) ist eine mind. 3-reihige freiwachsende Strauchhecke ergänzt durch Hochstämme (je 2 Hochstämme pro Parzelle) unter Berücksichtigung Art. 47 – 52 AGBGB zwingend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einzelbäume:

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

An der nördlichen Grenze:

- | | |
|--|---|
| - Carpinus betulus
Hainbuche | - Carpinus betulus `Fastigiata`
Säulen-Hainbuche |
| - Corylus colurna
Baumhasel | - Sorbus aucuparia
Eberesche, Vogelbeere |
| - Sorbus aucuparia `Edulis`
mährische Eberesche | - Tilia cordata
Winterlinde |
| - Tilia cordata `Erecta`
Winter-Linde | - Betulus pendula
Hängebirke |

Innerhalb der Grundstücke:

Große und mittelgroße Bäume:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| - Acer platanoides
SpitzAhorn | - Betula pendula
Sand-Birke |
| - Carpinus betulus
Hainbuche | - Tilia cordata
Winter-Linde |

sowie alle Arten unter 'An der nördlichen Grenze'

Kleinbäume:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| - Acer campestre
Feldahorn | - Malus sylvestris
WildApfel |
| - Pyrus communis
WildBirne | |

Obstbäume:

Kern- und Steinobst in Sorten

Auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten.

verpflanzte Sträucher, vorzugsweise folgende Arten:

- | | |
|--|---|
| - Corylus avellana
Haselnuss | - Ligustrum vulgare
Liguster - giftig ++ |
| - Lonicera xylosteum
Heckenkirsche - giftig + | - Prunus spinosa
Schlehe |
| - Rosa arvensis
Feldrose | - Rosa canina
Hundsrose |
| - Sambucus nigra
schwarzer Holunder | - Viburnum lantana
Wolliger Schneeball - giftig ++ |
| - Beerensträucher
(+ giftig, ++ stark giftig) | |

1.10.2.3. Pflanzengröße und Pflanzabstände

Hochstämme und Stammbüsche:

2xv, mit Ballen, Stammumfang 10 – 12

3xv, mit Ballen, Stammumfang 12 – 14

Verpflanzte Sträucher:

mind. 60 – 100

Pflanzdichte:

1 Baum pro 4,00m²

1 Strauch pro 1,50m²

(Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50m)

1.10.2.4.

Pro 300m² Freifläche ist mind. ein Laubbaum, vorzugsweise aus den bereits aufgeführten Arten zu pflanzen.

1.10.2.5.

Geschnitten Hecken:

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zulässig.

1.10.3. Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Bauparzelle durchzuführen.

1.10.4. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleichsmaßnahmen)

Größe der Ausgleichsfläche:

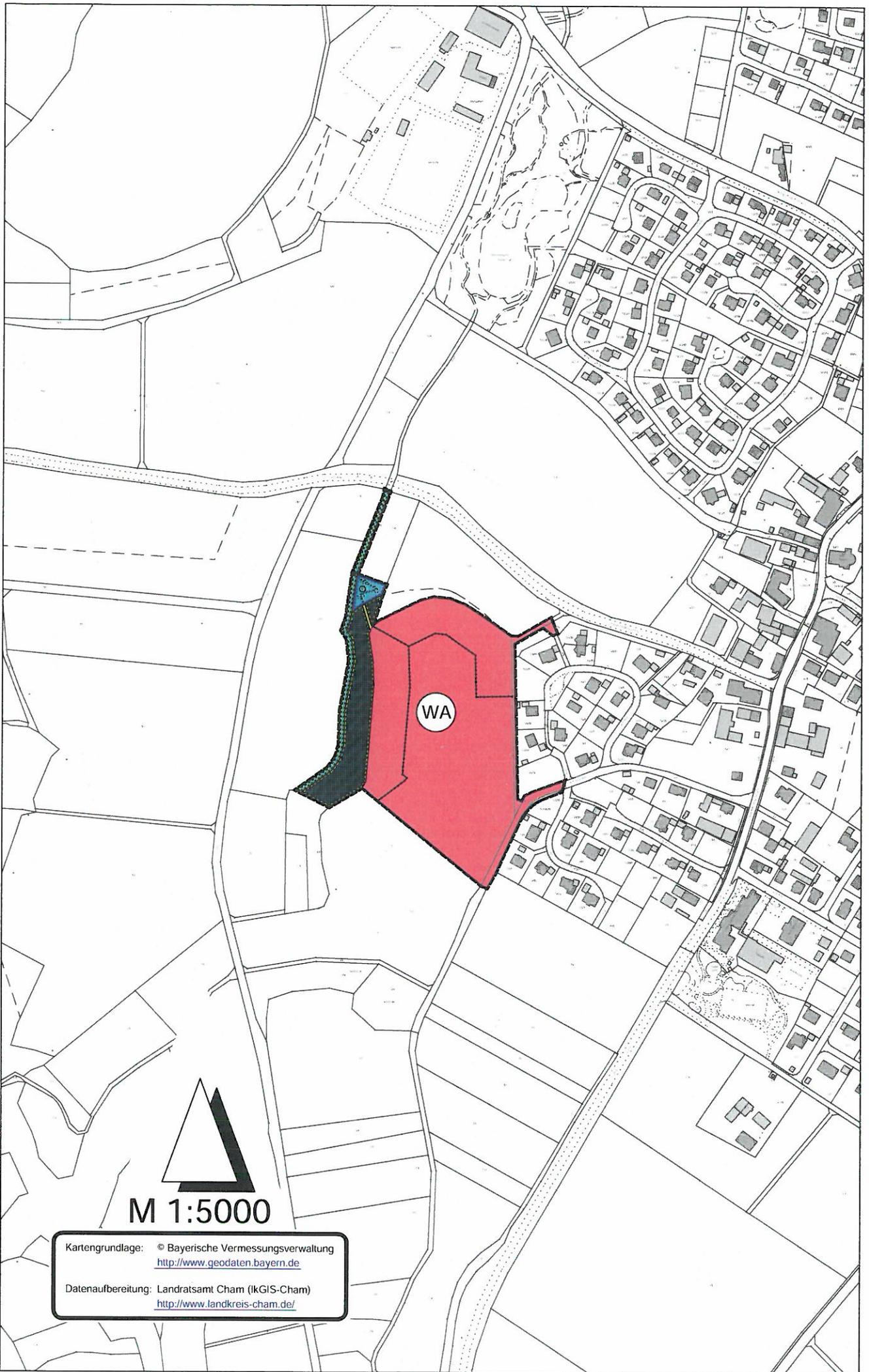
Die Mindestgröße der Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Kramerfeld“ wird auf 6.867 m² festgesetzt.

Lage der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den Flurnummer 531, 532 und 529 (Teilflächen), der Gemeinde Schorndorf festgesetzt.

Abstimmungsgebot:

Planung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen haben in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.



M 1:5000

Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung
<http://www.geodaten.bayern.de>
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (IKGIS-Cham)
<http://www.landkreis-cham.de/>