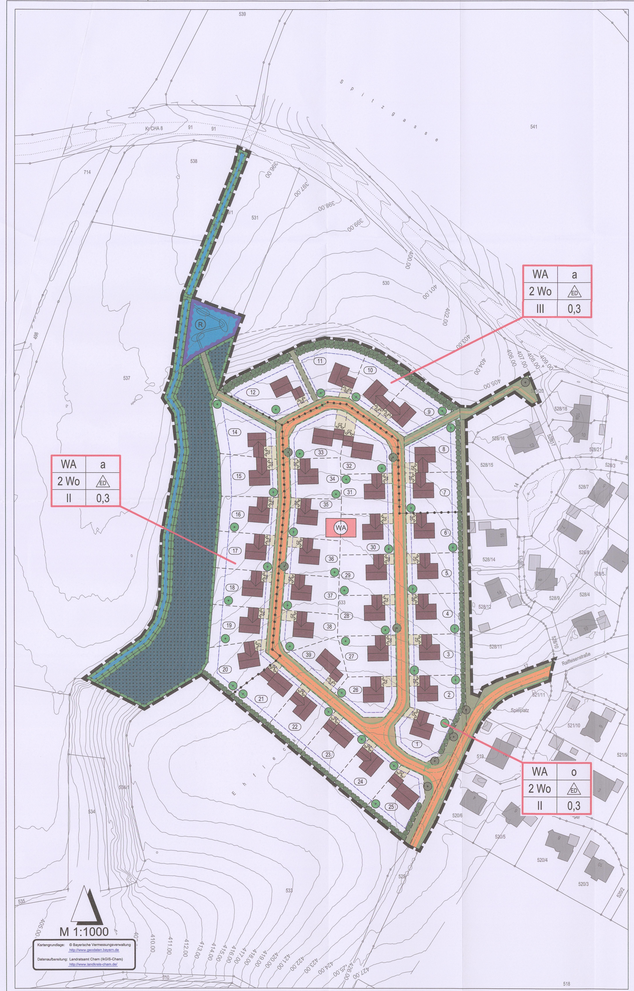


1. FESTSETZUNGEN

1.1. 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

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

ED 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

1.3.1. Festsetzungen zu Wohngebäuden

Wandhöhe Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 7,50m festgesetzt.
Unterer 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.

1.10.2.2. *Fortsetzung*

Obstbäume:
Kern- und Steinobst in Sorten
Auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten.

verpflanzte Sträucher, vorzugsweise folgende Arten:

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

1.10.2.3. Pflanzgröße 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 6.687 m² festgesetzt.

Lage der Ausgleichfläche:
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.

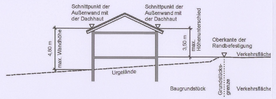
1.3.2. Festsetzungen zu Garagen, Carports und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten

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 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 Dachhaut/-eindeckung 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 eine Wandhöhe von maximal 4,80m zulässig.

1.4.3. Regelbeispiel für Garagen und Carports

nach Ziffer 1.4.2 M 1:200



1.4.4. Begründung der abweichenden Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (Wandhöhe bei Grenzgaragen) ist bedingt durch das natürlich vorhandene, nach Norden abfallende Gelände und das Straßenniveau. Damit kann bei Grenzgaragen eine max. Wandhöhe von 3,00m nicht eingehalten werden.

Damit auf den Grundstücken Parz. Nr. 7 bis 20 Grenzgaragen mit Wandhöhen über 3,00m errichtet werden dürfen, wird eine abweichende Bauweise gem. Ziffer 1.4 bezogen auf das vorhandene Straßenniveau festgesetzt.

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.

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

seit. 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 durch 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 columna Baumhasel
- Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere
- Tilia cordata 'Erecta' Winter-Linde
- Sorbus aucuparia 'Edulis' mährische Eberesche

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 alverlangt, denen 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 ersetzten. 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 ersetzten.

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 Strauchhecke 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
- Corylus columna Baumhasel
- Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere
- Sorbus aucuparia 'Edulis' mährische Eberesche
- Tilia cordata 'Erecta' Winter-Linde
- Carpinus betulus 'Fastigiata' Säulen-Hainbuche
- Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere
- Tilia cordata Winterlinde
- Betula pendula Hängebirke

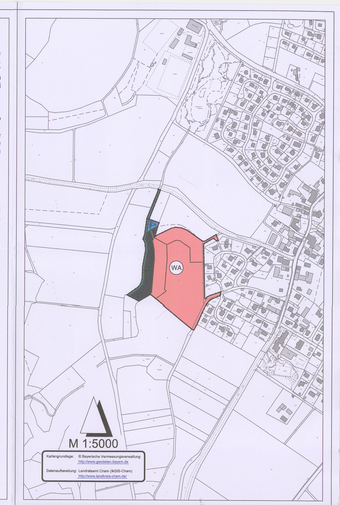
Innerhalb der Grundstücke:
Große und mittelgroße Bäume:

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

sowie alle Arten unter 'An der nördlichen Grenze'

Kleinbäume:

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



1.11. Planliche Festsetzungen

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Schotterrasen / wassergebundene Oberfläche (Asphalt) / Rasenfugenpflaster / Muldenrinnenstreifen
- Baumstandort (Lage nicht verbindlich) / farblich abgesetzte Markierung mit Aufschrift "Tempo 30"
- Fuß-/ Radweg mit teilweisem Grünstreifen
- Baugebietseingrünung, öffentlich
- Grünfläche, öffentlich
- Wasserfläche
- R — Wasserfläche - Retentionsraum (Gumpen)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Baum, öffentlich festgesetzter Pflanzort
- private Baugebietsein-/ durchgrünung

2. HINWEISE

2.1. Planliche Hinweise

- 389/3 — bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer
- 420 — Höhenlinien
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1 — Parzellennummer
- Beispielgebäude die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
- Garagenzufahrt mit Einfahrt in Pfeilrichtung
- Baum, privat Vorschlag Pflanzort

2.2. Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser:
Anfallendes Niederschlagswasser muss auf dem Baugrundstück in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt und zurückgehalten werden (Rückhaltevolumen min. 4,00m³).
Das zurückgehaltene Niederschlagswasser darf nur kontrolliert und dosiert (Regelung z. B. durch Schwimmerdrossel) an das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz abgegeben werden.

Außenbeleuchtung:
Sowie Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50m beidseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem *„Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen"* durchzuführen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB i. V . m. Art 23 GO für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 2 BayBO beschließt der Gemeinderat folgende Satzung:

§ 1

Der von der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Schierer & Heller und den Fachplanern ausgearbeitete Bebauungsplan für das Gebiet Schorndorf „Kramerfeld" Nr. 6102-1/0 für die Grundstücke der Gemarkung Schorndorf, Flur-Nr. 532 (komplett) sowie 209/1, 521/11, 525, 528/20, 529, 531 und 533 (jeweils Teilflächen)

- mit integrierter Grünordnung nebst Begründung mit den Anlagen
- Nr. I Umweltbericht
- Nr. II Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen
- Nr. III Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
- Nr. IV Geotechnischer Bericht

in der Fassung vom 24.09.2014 zur Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes" (WA) nach § 4 Abs. 1 u. 2 Nr. 1 BauNVO 1990 wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 6102-1/0 ist aus dem vom Landratsamt Cham am 26.03.2008 Az. BauR-6100. F.Nr.27.1 (NEU) genehmigten Flächennutzungsplan vom 03.04.2008 in der geänderten Fassung vom 11.11.2006 entwickelt.

§ 3

Die planerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes für das Gebiet Schorndorf „Kramerfeld" Nr. 6102-1/0 in der Fassung vom 24.09.2014 treten mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schorndorf, den 26.09.2014

Gemeinde Schorndorf

"Max Schmaderer
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN SCHORNDORF „KRAMERFELD"

6102 - 01 / 0

SATZUNG

in der Fassung vom 24.09.2014

GEMEINDE SCHORNDORF
LANDKREIS CHAM
REG.-BEZIRK OBERPFALZ

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.04.2014 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Kramerfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 25.04.2014 am 25.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.	
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 1 BauGB	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 30.06.2014 hat in der Zeit vom 30.06.2014 bis 25.07.2014 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 20.06.2014, ortsüblich bekannt gemacht am 20.06.2014, hingewiesen.	
3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG 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 i. d. Fassung vom 30.06.2014 mit Anschreiben vom 24.06.2014 übersandt und eine angemessene Frist bis 25.07.2014 zur Äußerung gegeben.	
4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	Der vom Gemeinderat am 30.07.2014 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 14.08.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2014 bis 19.09.2014 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 11.08.2014 am 11.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.	
5. SATZUNGSBESCHLUSS	Die GEMEINDE SCHORNDORF hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2014 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 24.09.2014 als Satzung beschlossen.	
6. GENEHMIGUNG	nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Nr. 27 i (NEU) entwickelt ist. Dieser ist am 03.04.2008 erkaam in Kraft getreten.	
7. AUSFERTIGUNG	GEMEINDE SCHORNDORF Schorndorf, 26.09.2014 Schmaderer, 1. Bürgermeister	Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 24.09.2014 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
8. INKRAFTTRETEN	GEMEINDE SCHORNDORF Schorndorf, 29.09.2014 Schmaderer, 1. Bürgermeister	Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Gemeinderat wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 29.09.2014 am 29.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.09.2014 wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

P L A N U N G

SCHIERER & HELLER
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH
Hans-Acker-Straße 28
93413 Cham

Gerd Schierer

Vorentwurf	:	30.06.2014
Entwurf	:	14.08.2014
Satzungsfertigung	:	24.09.2014

Gerd Schierer
Dipl.-Ing. Univ.

H/B = 594 / 1505 (0,89m²)

Allstars 2009

WA	a
2 Wo	ED
III	0,3

WA	a
2 Wo	ED
II	0,3

WA	o
2 Wo	ED
II	0,3

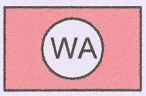
WA

M 1:1000

Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung
http://www.geodaten.bayern.de

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (lkGIS-Cham)
http://www.landkreis-cham.de/

1.11. Planliche Festsetzungen

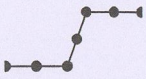


Allgemeine Wohngebiete

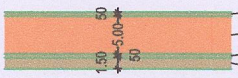


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

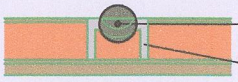
Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



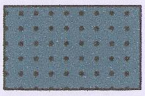
Schotterrasen
Strassenverkehrsfläche (Asphalt)
Muldenrinne
Multifunktionsstreifen



Baumstandort
mit Umgrünung
farblich abgesetzte Markierung mit Aufschrift "Tempo 30"



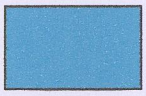
Fuß-/ Radweg
mit beidseitigem Grünstreifen



Baugebietseingrünung, öffentlich



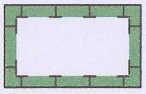
Grünfläche, öffentlich



Wasserfläche



Wasserfläche - Retentionsraum (Gumpen)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft



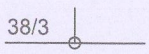
Baum, öffentlich
festgesetzter Pflanzort



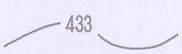
private Baugebietsein-/ durchgrünung

2. HINWEISE

2.1. Planliche Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer



Höhenlinien



bestehende Hauptgebäude

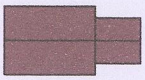


bestehende Nebengebäude

vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Parzellennummer



Beispielgebäude
die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben



Garagenzufahrt
mit Einfahrt in Pfeilrichtung



Baum, privat
Vorschlag Pflanzort

1. FESTSETZUNGEN

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o
2 Wo	ED
II	0,3

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
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

ED 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

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 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 im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00m nicht überschreiten.
Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe bis maximal 4,00m zulässig.

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

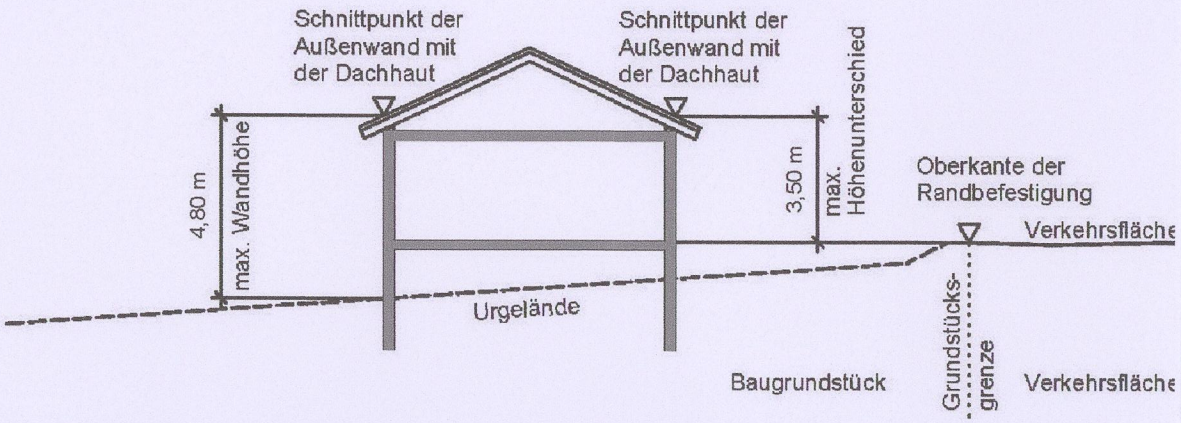
Standorte — Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung, regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO allgemein 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 eine Wandhöhe von maximal 4,80m zulässig.

1.4.3. Regelbeispiel für Garagen und Carports

nach Ziffer 1.4.2 M 1:200



1.4.4. Begründung der abweichenden Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (Wandhöhe bei Grenzgaragen) ist bedingt durch das natürlich vorhandene, nach Norden abfallende Gelände und das Straßenniveau. Damit kann bei Grenzgaragen eine max. Wandhöhe von 3,00m nicht eingehalten werden.

Damit auf den Grundstücken Parz. Nr. 7 bis 20 Grenzgaragen mit Wandhöhen über 3,00m errichtet werden dürfen, wird eine abweichende Bauweise gem. Ziffer 1.4 bezogen auf das vorhandene Straßenniveau festgesetzt.

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.

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
- Sorbus aucuparia
  Eberesche, Vogelbeere
- Tilia cordata `Erecta`
  Winter-Linde
- Corylus colurna
  Baumhasel
- Sorbus aucuparia `Edulis`
  mährische Eberesche

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 ersetzten. 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 ersetzten.

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

Innerhalb der Grundstücke:

Große und mittelgroße Bäume:

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

sowie alle Arten unter 'An der nördlichen Grenze'

Kleinbäume:

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

1.10.2.2. *Fortsetzung*

Obstbäume:
Kern- und Steinobst in Sorten
Auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten.

verpflanzte Sträucher, vorzugsweise folgende Arten:

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

(+ 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.

2.2. Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser:

Anfallendes Niederschlagswasser muss auf dem Baugrundstück in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt und zurückgehalten werden (Rückhaltevolumen min. 4,00m³).

Das zurückgehaltene Niederschlagswasser darf nur kontrolliert und dosiert (Regelung z. B. durch Schwimmerdrossel) an das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz abgegeben werden.

Außenbeleuchtung:

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen:

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem *„Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“* durchzuführen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB i. V . m. Art 23 GO für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 2 BayBO beschließt der Gemeinderat folgende Satzung:

§ 1

Der von der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Schierer & Heller und den Fachplanern ausgearbeitete Bebauungsplan für das Gebiet Schorndorf „Kramerfeld“ Nr. 6102-1/0 für die Grundstücke der Gemarkung Schorndorf, Flur-Nr. 532 (komplett) sowie 209/1, 521/11, 525, 528/20, 529, 531 und 533 (jeweils Teilflächen)

- mit integrierter Grünordnung nebst Begründung mit den Anlagen
- Nr. I Umweltbericht
- Nr. II Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen
- Nr. III Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
- Nr. IV Geotechnischer Bericht

in der Fassung der Satzungsfertigung vom 24.09.2014 zur Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) nach § 4 Abs. 1 u. 2 Nr. 1 BauNVO 1990 wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 6102-1/0 ist aus dem vom Landratsamt Cham am 26.03.2008 Az. BauR-6100.F.Nr.27.I (NEU) genehmigten Flächennutzungsplan vom 03.04.2008 in der geänderten Fassung vom 11.11.2008 entwickelt.

§ 3

Die planerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes für das Gebiet Schorndorf „Kramerfeld“ Nr. 6102-1/0 in der Fassung vom 24.09.2014 treten mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schorndorf, den 26.09.2014

Gemeinde Schorndorf

Max Schmaderer

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN SCHORNDORF „KRAMERFELD“

B.Nr. 27.01.11
Bestandskraft: "29.09.2014"
Sg 50

6102 - 01 / 0

SATZUNG

in der Fassung
vom 24.09.2014

GEMEINDE SCHORNDORF
LANDKREIS CHAM
REG.-BEZIRK OBERPFALZ

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.04.2014 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Kramerfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 25.04.2014 am 25.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 1 BauGB	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 30.06.2014 hat in der Zeit vom 30.06.2014 bis 25.07.2014 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 20.06.2014, ortsüblich bekannt gemacht am 20.06.2014, hingewiesen.
3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG 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 i. d. Fassung vom 30.06.2014 mit Anschreiben vom 24.06.2014 übersandt und eine angemessene Frist bis 25.07.2014 zur Äußerung gegeben.
4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	Der vom Gemeinderat am 30.07.2014 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 14.08.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2014 bis 19.09.2014 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 11.08.2014 am 11.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
5. SATZUNGSBESCHLUSS	Die GEMEINDE SCHORNDORF hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2014 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 24.09.2014 als Satzung beschlossen.
6. GENEHMIGUNG	nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Nr. 27.I (NEU) entwickelt ist. Dieser ist am 03.04.2008 wirksam in Kraft getreten.
7. AUSFERTIGUNG GEMEINDE SCHORNDORF Schorndorf, 26.09.2014 Schmaderer, 1. Bürgermeister	Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 24.09.2014 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
8. INKRAFTTRETEN GEMEINDE SCHORNDORF Schorndorf, 29.09.2014 Schmaderer, 1. Bürgermeister	Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Gemeinderat wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 29.09.2014 am 29.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.09.2014 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

9. PLANUNG

SCHIERER & HELLER
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH
Hans-Eder-Straße 28
93413 Cham

Gerd Schierer

Vorentwurf : 30.06.2014
Entwurf : 14.08.2014
Satzungsfertigung : 24.09.2014

Gerd Schierer
Dipl.-Ing. Univ.