



Zeichenerklärung

a. Hinweise

- 519
- bestehende Grenzen
- geplante Grenzen
- Höhenschichtlinien
- Böschung
- Abgrenzung der vorgesehenen Erweiterung

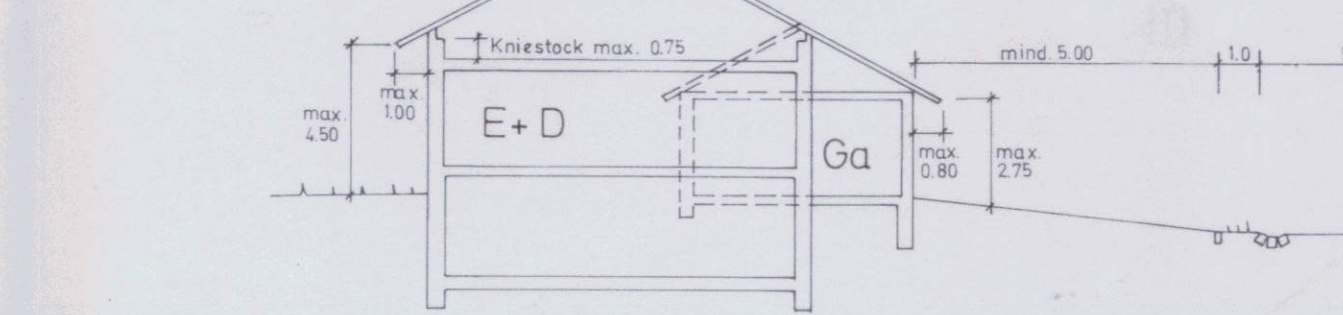
b. verbindliche Festsetzungen

- 1. Art der Nutzung
- 2. zul. Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
- 3. Dachform
- 4. Dachneigung
- 5. Bauweise
- 6. ...

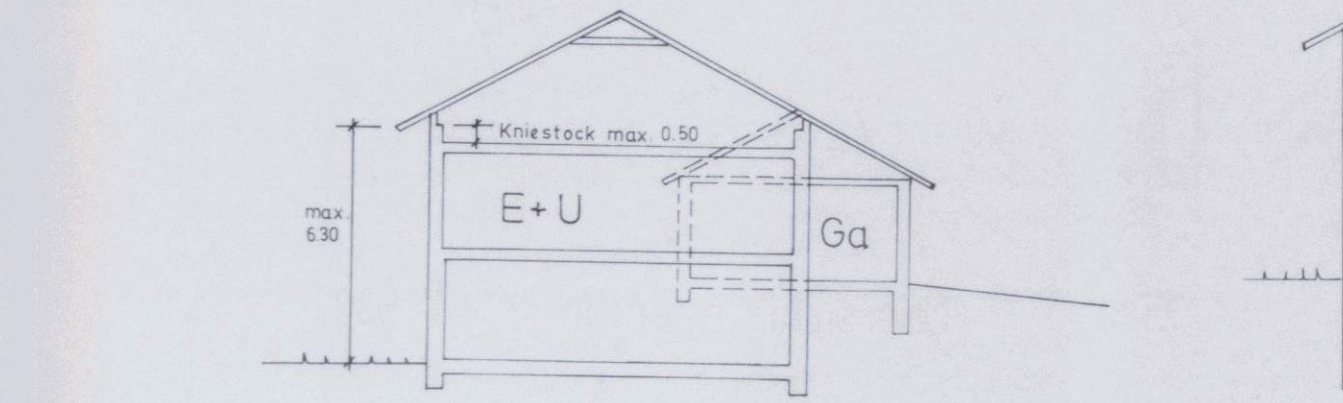
- Abgrenzung der Parzellen
- nicht überbaubare Grundstücksfäche
- überbaubare Grundstücksfäche
- Baugrenze
- zwingende Baulinie (Grenzgaragen)
- Garage

- Abgrenzung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Dachneigung: 28° - 36°
- Dachdeckung:
- Regelbeispiele M 1:200
- Hauptgebäude
- Nebengebäude



Einfamilienhaus mit Doppelgarage



E+U

GENB Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung auf die Lärmimmissionswerte eines Mischgebietes

SI betriebseigene Parkplätze

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „An der Raiffeisenstraße“
- 2. Änderung + Erweiterung I
- Straßenbegleitgrün 10 m (Schotterterrassen)
- Verkehrsfläche 50 m, bituminös befestigt
- Straßenbegrenzungslinie
- max. Zahl der Geschosse
- Garagenzufahrt

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 Bayer GO erläßt der Gemeinderat folgende

Der Bebauungsplan „An der Raiffeisenstraße - 2. Änderung + Erweiterung I“ in der Fassung von ist beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Zeichnungen werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Angebotsverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Schorndorf, den

1. Textliche Festsetzungen

- 1. Nutzungsart
- 2. Hauptgebäude
- 3. Nebengebäude, Garagen
- 4. Außenbereich
- 5. Eintrichtung
- 6. Stützmauern und Terrassierungen
- 7. Stromversorgung

9. Solarheizungen

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1,0 m² Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

9. Abstandsflächen

Die festgesetzten Abstandsflächen können insoweit ausgenutzt werden, als die nach Art. 6 BayGO erforderlichen bauaufsichtlichen Bemessungen eingehalten werden. Abweichend davon gilt die Festsetzung der Grenzbebauung bei Garagen.

10. Grünordnung und Bepflanzung

- 10.1 a. Eingrünung des Baugebietes an der West-, Süd- und Ostseite.
- 10.1 b. Eingrünung des Baugebietes an der Nordseite.
- 10.1 c. Vorschlagsliste zur Artenauswahl

10.1 c	Vorschläge zur Artenwahl
<u>Bäume</u>	
Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Traubenkräuze	Prunus padus
Linde	Tilia cordata
alle Obst- und Nutzbäume	
<u>Sträucher</u>	
Baselmuth	Corylus avellana
Beckenkräuze	Lonicera xylosteum u. tatarica
Bartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlebe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus u. lantana
Pfaffenkappchen	Euonymus europaeus
Alpenjohanniskraut	Ribes alpinum
Kludrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora
	rubiginosa, spinosissima, nitida
	mayensis und hugonis
Bolander	Sambucus nigra und racemosa
Strauchwaiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrhalmii
Schnebeere	Symphoricarpos albus, orbiculatus und chenaultii
Linsener	Isotria medeolae



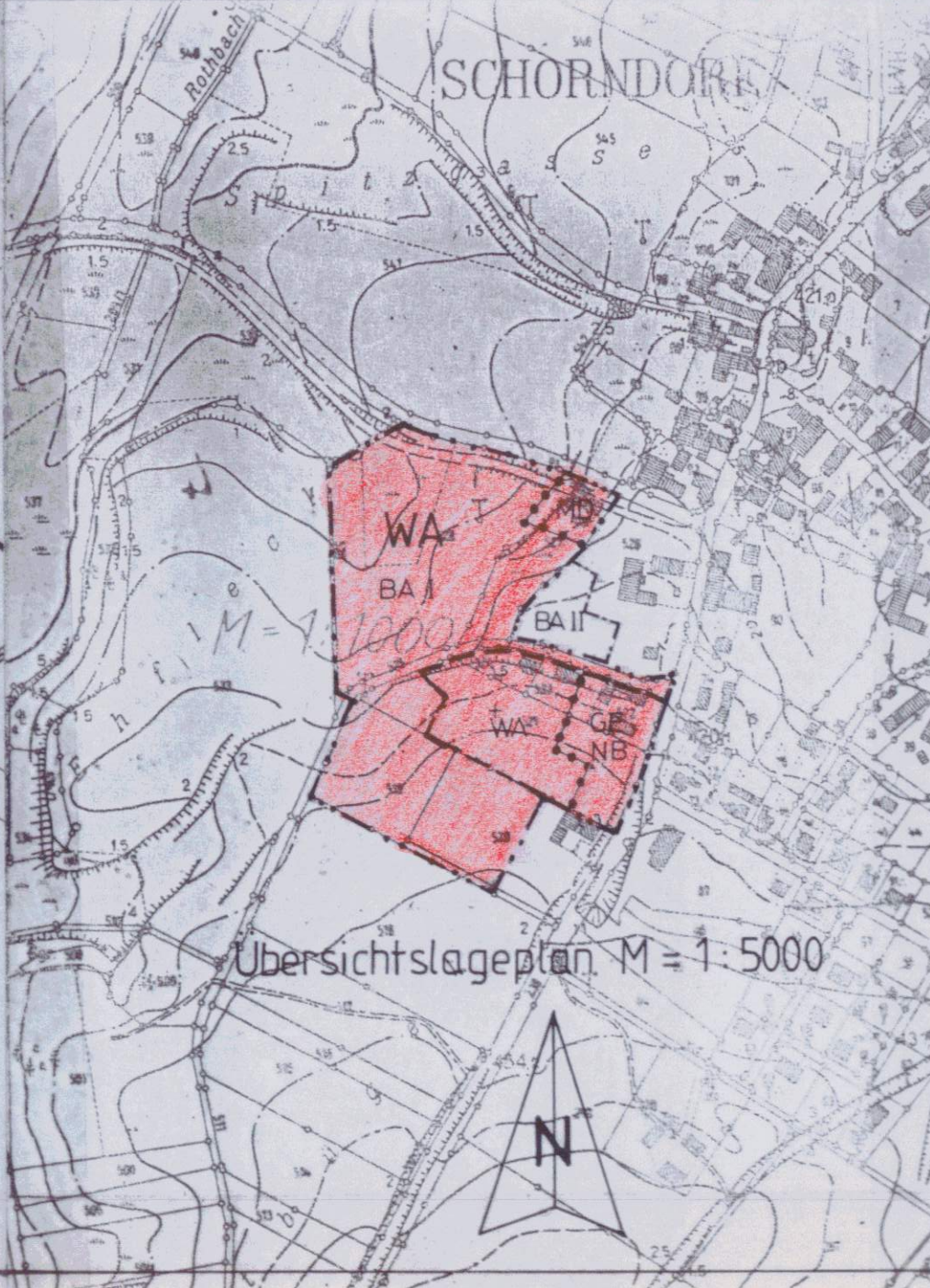
Nutzungsschema

WA	II (E+D, E+U)
SD	28°-36°
0	—

MD	E+D
SD	28°-36°
0	—

GENB	I
SD	2
0	—

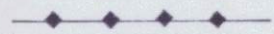
Lageplan M=1:1000



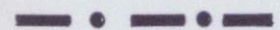
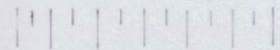
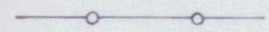
Übersichtslageplan M=1:5000

Zeichenerklärung

a. Hinweise



519



20-KV-Leitung wird abgebaut

Flurstücksnummer

bestehende Grenzen

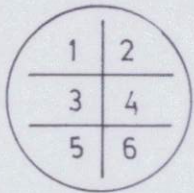
geplante Grenzen

Höhenschichtlinien

Böschung

Abgrenzung der vorgesehenen Erweiterung

b. verbindliche Festsetzungen



MD

WA



1= Art der Nutzung

2= zul. Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

3= Dachform

4= Dachneigung

5= Bauweise

6= ———

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO 1990

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990

geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung

Baugebietseingrünung

öffentliche Grünfläche

GENB

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung auf die Lärmimmissionswerte eines Mischgebietes

St

betriebseigene Parkplätze



Trenngrün zwischen Garagenzufahrten



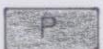
Bäume zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen



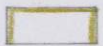
Gehweg versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



Parkplatz versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



Kinderspielplatz



anbaufreie Zone

Parzellennummer

Abgrenzung der Parzellen

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

zwingende Baulinie (Grenzgaragen)

Garage

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „An der Raiffeisenstraße- 2. Änderung + Erweiterung I“

Straßenbegleitgrün 1.0 m (Schotterrasen)

Verkehrsfäche 5.0 m, bituminös befestigt

Straßenbegrenzungslinie

max. Zahl der Geschosse

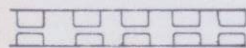
Garagenzufahrt



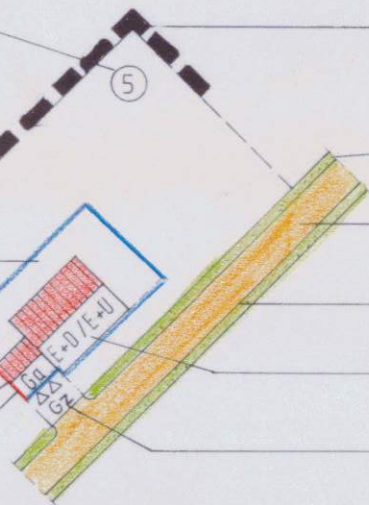
Abgrenzung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



II. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4, bzw. Dorfgebiet nach § 5, bzw. Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 BGBl I S. 132, in offener Bauweise.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Schorndorf "An der Raiffeisenstraße" i.d.Fassung v. 8.6.1989 u. die 1. Änderung i.d.Fassung vom 13.2.1992 besitzen Gültigkeit.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschößzahlen sind E + U bzw. E + D.

Es werden 2 Vollgeschöße (II) zugelassen.

Das Gebäude ist als E + U - Typ zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Haustiefe mehr als 1,50 m ansteigt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4.

2. Hauptgebäude

a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.

b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstwerte.

c) ~~Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) soll allgemein 5 : 4 betragen.~~

d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).

e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28° und 36° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (s. Penelbeispiel). Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortgang bis max. 80 cm, (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Dachgauben im inneren Drittel der Dachfläche zugelassen. Es sind Gauben mit Satteldach als auch abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. $1,75 \text{ m}^2$ und die einer Doppelgaube max. $3,0 \text{ m}^2$ nicht übersteigen.

f) Als Außenputz sind Glatt- oder Pauhputz in gedeckten Farben zulässig.

Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.

g) Die Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, bei E + D 4,50 und bei E + U 6,30 m nicht übersteigen.

h) Der Kniestock darf bei E + D 0,75 m; bei E + U 0,50 m (von Oberkante Putzdecke bis Oberkante Pfette) nicht übersteigen.

i) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

j) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Plückerbrinne zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung zu wählen.

k) Die Fenster sind als Holzfenster in stehendem Format auszubilden.

3. Nebengebäude, Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an dem im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortsgang 30 cm nicht übersteigen.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende im Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, -deckung usw. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzuleichen. Diese Regelung hat Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude.

Außerhalb den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet. Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen.

Die Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird nur Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. zugelassen.

Bei unmittelbar benachbartliegenden Garagen (betr. Parz. 19 und Parz. 20) ist zwischen den Zufahrten ein Grünstreifen von 1,00 m Breite anzulegen.

Die Tiefe der Gargenzufahrten muß mindestens 5,00 m betragen.

Vor den Gargenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet. Die Zufahrt zu den Gargen muß freibleiben.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von $1,00 \text{ m}^2$ zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von $0,30 \text{ m}^2$ und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen.

5. Einfriedung

Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind **nur** Holzlatten- bzw. Hartholzplanken in einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind **auch** Maschendrahtzäune zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrassierungen sind nicht zulässig. Nur im Bereich von Garagenzufahrten können kleinere Stützmauern angelegt werden, wenn es die Geländeneigung erfordert.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizungen

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

9. Abstandsflächen

Die festgesetzten Baugrenzen können nur insoweit ausgenutzt werden, als die nach Art. 6 BayBO erforderlichen bauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Abweichend davon gilt die Festsetzung der Grenzbebauung bei Garagen.

10. Grünordnung und Bepflanzung

10.1 a Eingrünung des Baugebietes an der West-, Süd- und Ostseite.

Die Parzellen 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 und 28 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur ). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

10.1 b Eingrünung des Baugebietes an der Nordgrenze.

Zur Kreisstraße CHA 8 hin wird nördlich der Parzellen 29, 31, 32 und 33 eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Grünfläche (Parz. Nr. 30) ist wie vor ebenfalls mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

10.1 c Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume

Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>
alle Obst- und Nußbäume	

Sträucher

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Schneeball	Viburnum opulus u. lantana
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribis alpinum
Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosissima, nitida moyesii und hugonis
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrbahnii
Schneebeere	Symphoricarpos albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden.

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Thuja typhina*).

10.2 Begrünung der privaten Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

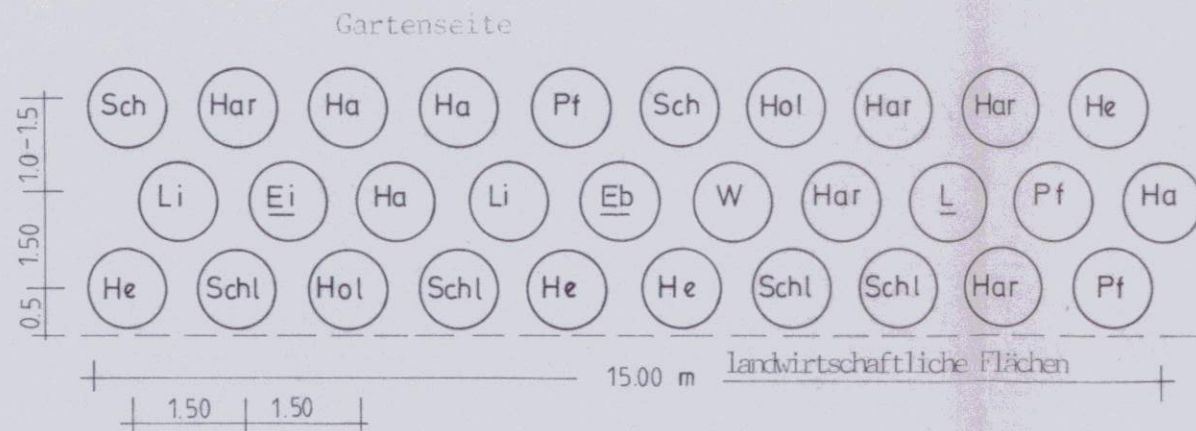
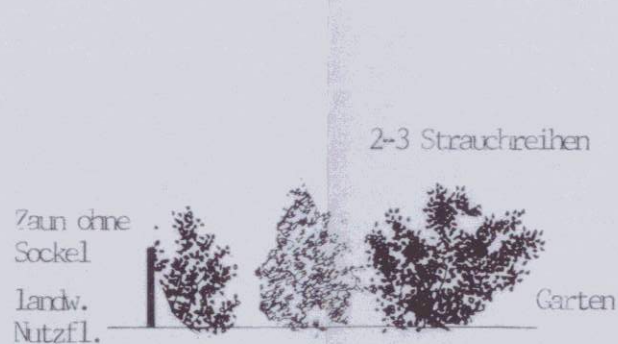
Je 300 m Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).

10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 b). Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

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

Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



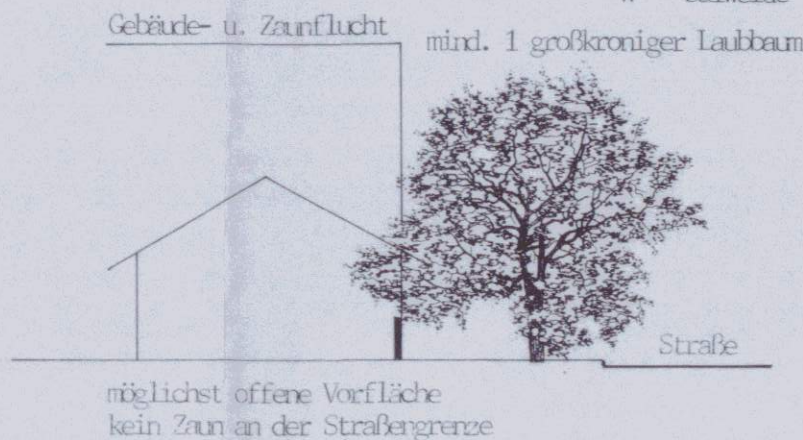
Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

L = Winterlinde
Ei = Stieleiche
Eb = Eberesche
W = Salweide

Ha = Hasel
Hol = Holunder
He = Heckenrose
Har = Hartriegel

Sch = Wollig, Schneeball
Pf = Pfaffenhütchen
Li = Liguster
Schl = Schlehe



Schutz des Mutterboden § 39 BBauG

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 Mutterbodnlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungsmischung einzusäen.

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 Bayer BO erläßt der Gemeinderat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "An der Raiffeisenstraße - 2. Änderung + Erweiterung I" in der Fassung vom ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigenverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Schorndorf, den

.....

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.1993 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.02.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Schorndorf, den

.....

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.1993 hat in der Zeit vom 14.07.1993 bis 16.08.1993 stattgefunden.

Schorndorf, den

.....

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.08.1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.1993 bis 18.10.1993 öffentlich ausgelegt.

Schorndorf, den

.....

4. Satzung

Die Gemeinde Schorndorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.10.93 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.10.1993 als Satzung beschlossen.

Schorndorf, den

.....
Aufgrund der §§ 2 und 10 BauGB, Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 der Bayer. Bauordnung erläßt der Gemeinderat folgende Satzung

§ 1

Die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schorndorf - An der Raiffeisenstraße" in der Fassung des Änderungsplanes vom 21.10.1993 ist beschlossen.

§ 2

Die Änderung des Bebauungsplanes wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Auslegung des Änderungsplanes rechtsverbindlich.

Schorndorf, den

.....
Schmaderer, 1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 25.10.93 Az 301-6109 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 21.01.1994, Az 50-610-B.Nr.27.1.7.II hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Schorndorf, den

6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am **13. Mai 1994** gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Schorndorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Schorndorf, den **31. Mai 1994**


Schmaderer
1. Bürgermeister

Gemeinde :

B.Nr. 27.1.7.II.
rechtswirksam seit 13.05.94

