

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
GEMEINDE SCHORNDORF
„SCHORNDORF SÜD“**

GEMEINDE
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

SCHORNDORF
CHAM
OBERPFALZ

*B.W.Z.F. 1. + J.
Bestandskraft:
"31.07.2008"*

Endgültige
Fassung
vom 30.07.2008

**1. AUFSTELLUNGS-
BESCHLUSS**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.04.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Schorndorf Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 07.05.2008 am 07.05.2008 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 Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung i. d. Fassung vom 05.05.2008 hat in der Zeit vom 15.05.2008 bis 15.06.2008 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 07.05.2008, ortsüblich bekannt gemacht am 07.05.2008, 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 Entwurf der Bebauungsplanänderung i. d. Fassung vom 05.05.2008 mit Anschreiben vom 07.05.2008 übersandt und eine angemessene Frist bis 15.06.2008 zur Äußerung gegeben.

**4. ÖFFENTLICHKEITS-
UND BEHÖRDEN-
BETEILIGUNG**
nach § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Gemeinderat am 18.06.2008 gebilligte Entwurf der Bebauungsplanänderung i. d. Fassung vom 18.06.2008 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2008 bis 26.07.2008 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 19.06.2008 am 19.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die GEMEINDE SCHORNDORF hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.07.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. Fassung vom 30.07.2008 als Satzung beschlossen.

**6. ANZEIGE BEIM
LANDRATSAMT**

Dem Landratsamt Cham wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom __. __. 2008 angezeigt.

7. AUSFERTIGUNG
GEMEINDE SCHORNDORF
Schorndorf, 31.07.2008

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 30.07.2008 ausgefertigt.
Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Schmaderer
Schmaderer, 1. Bürgermeister



8. INKRAFTTRETEN

GEMEINDE SCHORNDORF
Schorndorf, 31.07.2008

Der Beschluß der 1. Bebauungsplanänderung als Satzung durch den Gemeinderat wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 31.07.2008 am 31.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die 1. Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich in Kraft.

Schmaderer
Schmaderer, 1. Bürgermeister



Die 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.07.2008 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Bebauungsplanänderung 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.

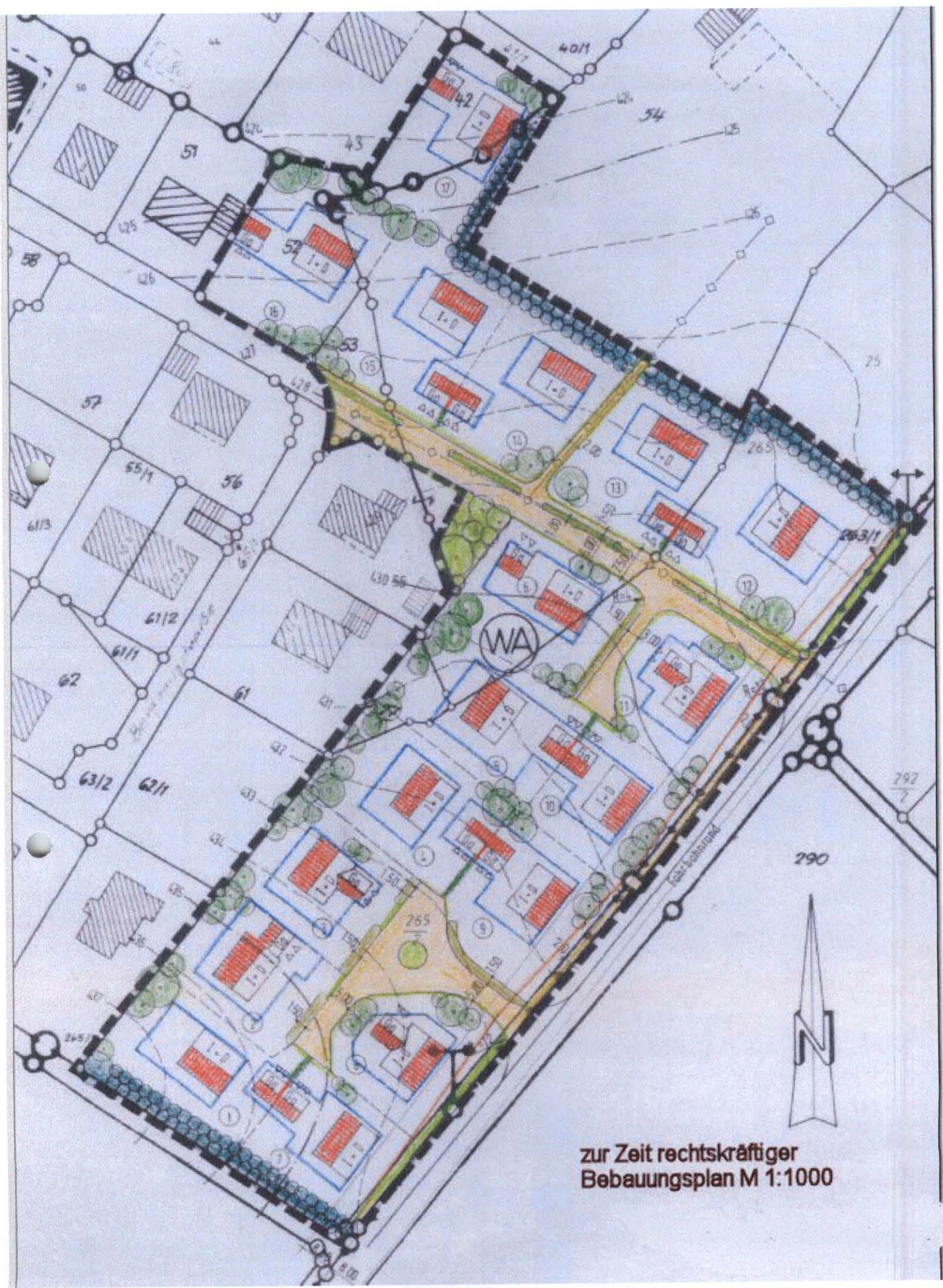
9. P L A N U N G

Ing. Buero
Dipl.-Ing. Univ. GERD SCHIERER
Hans-Eder-Straße 28
93413 Cham

Entwurf: 05.05.2008
Entwurf geändert: 18.06.2008
Satzungsfertigung: 30.07.2008

Gerd Schierer

Gerd Schierer
Dipl.-Ing. Univ.



zur Zeit rechtskräftiger
Bebauungsplan M 1:1000



WA	II/III
0,3	0,8
○	△ ED
Typ a)	DN32-49°
Typ b)	DN15-32°
Typ c)	DN32-49°
Pultdach Typ a-c	DN12-18°

1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
"SCHORNDORF SÜD"
SATZUNGSFERTIGUNG
IN DER FASSUNG VOM 30.07.2008

M 1:1000

Wir bringen Ihre Projekte ins Rollen!

Ingenieurbüro für Bauwesen
GERD SCHIERER

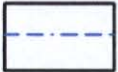
1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO (1990)



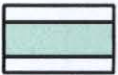
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES



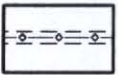
BAUGRENZE



VERKEHRSFLÄCHEN - STRASSE



GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH



BEST. WASSERLEITUNG MIT LEITUNGSRECHT
ZU BELASTENDER FLÄCHE

WA	II/III	ART DES BAUGEBIETS
0,3	0,8	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL
○	△ ED	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL ZULÄSSIGE BAUWEISE: EINZEL- UND DOPPELHÄUSER OFFENE BAUWEISE
Typ a) Typ b) Typ c)	DN32-49° DN15-32° DN32-49°	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG GEBÄUDETYP A-D FÜR ZUGELASSENE DACHFORMEN AUSSER PULTDACH
Pultdach Typ a-c	DN12-18°	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG GEBÄUDETYP A-D FÜR PULTDACH



GARAGENZUFAHRT MIT EINFART IN PFEILRICHTUNG



BÄUME ÖFFENTLICH (EMPFOHLENER STANDORT)



BAUGEBIETSEINGRÜNUNG PRIVAT



FREIZUHALTENDES SICHTFELD

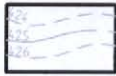
2. PLANLICHE HINWEISE



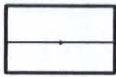
GEPLANTE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG (MITTELSTRICH)
DIE FIRSTRICHTUNG WIRD NICHT ZWINGEND VORGESCHRIEBEN



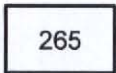
GEPLANTE GARAGEN MIT FIRSTRICHTUNG (MITTELSTRICH)
DIE FIRSTRICHTUNG WIRD NICHT ZWINGEND VORGESCHRIEBEN



HÖHENSCHICHTEN



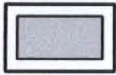
GRUNDSTÜCKSGRENZE



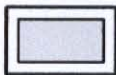
FLURSTÜCKSNUMMER



PARZELLENUMMER



BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE



BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



BÄUME PRIVAT (EMPFOHLENER STANDORT)



STRÄUCHER PRIVAT (EMPFOHLEN)

3. REGELBEISPIELE

M 1:200

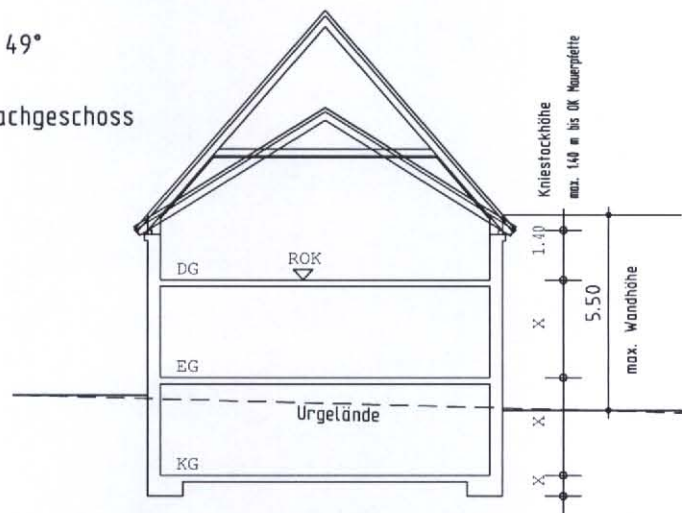
Maßangabe in m, cm

Gebäudetyp a)

Dachneigung 32° - 49°

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Dachgeschoss



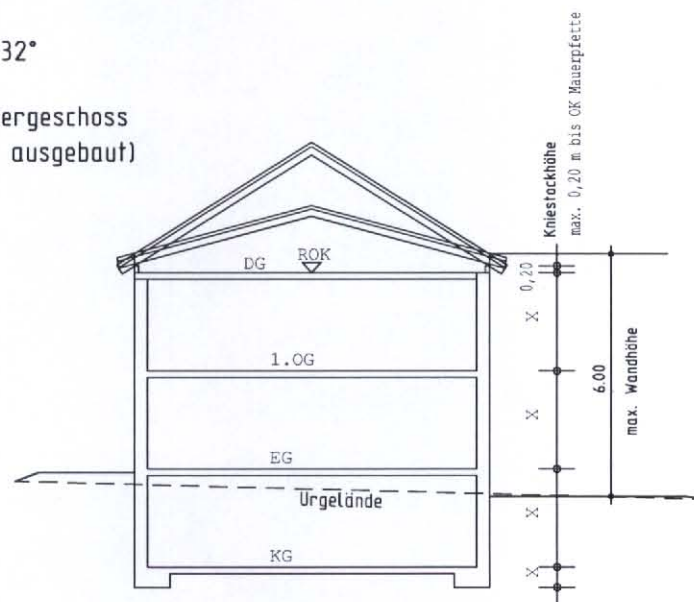
Gebäudetyp b)

Dachneigung 15° - 32°

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Obergeschoss

(Dachgeschoss nicht ausgebaut)



3. REGELBEISPIELE

M 1:200

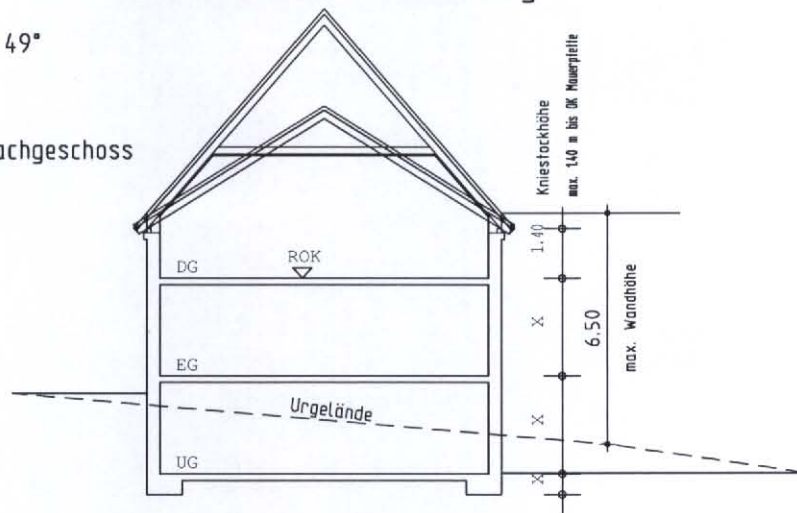
Gebäudetyp c) nur für Parzelle 14 zulässig

Dachneigung 32° - 49°

III Vollgeschosse

Untergeschoss,

Erdgeschoss und Dachgeschoss



4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bisher geltenden textlichen Festsetzungen werden vollständig durch folgende Festsetzungen ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bauweise offene Bauweise: es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
es sind max. 2 Wohnungen pro Hauseinheit je
Doppelhaushälfte zulässig
es sind max. 3 Wohnungen bei
Einzelhausbebauung zulässig

GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,3

GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse maximal sind 3 Vollgeschosse erlaubt

4.3 Abstandsflächen

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen regeln sich nach der entsprechenden Bestimmung der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

4.4 Festsetzungen zu den Hauptgebäuden

Gebäudetyp des Hauptgebäudes Es sind 3 verschiedene Gebäudetypen zulässig:
Gebäudetyp a) oder **Gebäudetyp b)** oder **Gebäudetyp c)**

Firstrichtung die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

Dachform Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetzte Pulte

Dachdeckung Dachziegel bzw. Dachsteine, Blecheindeckung, Gründach (Dachneigung max. 30°)

Dacheinschnitte nicht zulässig

Fassaden Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.

4.4.1 Festsetzungen zum **Gebäudetyp a)**

Bauform	Erdgeschoss und Dachgeschoss; das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss nach der BayBO möglich.
Taufseitige Wandhöhe	maximal 5,50 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Wandhöhe bei Pulldach	Die Pulldachhöhe einer freistehenden Pulldachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Kniestock	zulässig bis 1,40 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachneigung	32° - 49°, bei Pulldächern 12° - 18° zulässig
Dachgauben	zulässig bis 3 m ² Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. ¼ der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig.
Zwerchgiebel	max. 1 Zwerchgiebel je Dachseite zulässig; Breite max. 1/3 der Länge des Hauptgebäudes; Abstand zur Gebäudekante des Hauptgebäudes mindestens 3,0 m; Abstand zu Gauben mindestens 2,0 m;
Dacheinschnitte	nicht zulässig

4.4.2 Festsetzungen zum **Gebäudetyp b)**

Bauform	Erdgeschoss, Obergeschoss
Taufseitige Wandhöhe	maximal 6,00 m; Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Wandhöhe bei Pulldach	Die Pulldachhöhe einer freistehenden Pulldachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Kniestock	zulässig bis 0,20 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachneigung	15° - 32°, bei Pulldächern 12° - 18° zulässig
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerchgiebel	nicht zulässig
Dacheinschnitte	nicht zulässig

4.4.3 Festsetzungen zum **Gebäudetyp c)** (nur für Parzelle 14 zulässig)

Bauform	Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss; das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss nach der BayBO möglich.
Taufseitige Wandhöhe	maximal 6,50 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Wandhöhe bei Pulldach	Die Pulldachhöhe einer freistehenden Pulldachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Kniestock	zulässig bis 1,40 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachneigung	32° - 49°, bei Pulldächern 12° - 18° zulässig
Dachgauben	zulässig bis 3 m ² Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. ¼ der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig.
Zwerchgiebel	max. 1 Zwerchgiebel je Dachseite zulässig; Breite max. 1/3 der Länge des Hauptgebäudes; Abstand zur Gebäudekante des Hauptgebäudes mindestens 3,0 m; Abstand zu Gauben mindestens 2,0 m;
Dacheinschnitte	nicht zulässig

4.5 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebengebäuden

- Standorte: Garagen und Carports sind nur innerhalb der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Die Tiefe der Garagen-/Carportzufahrten muss mind. 5,0 m betragen. Nebengebäude, die nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei sind, sind unter Einhaltung der Abstandsflächen auf der gesamten Bauparzelle zulässig.
- Wandhöhe: bei Grenzgaragen im Mittel nicht über 3,00 m;
bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO bis maximal 4,00 m zulässig.
- Ausführung: bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei aneinandergrenzenden Garagen ist die nachbauende bezüglich Dachform, Dachneigung und Material, der erstbauenden anzupassen (Vorrang vor der Anpassung an das Hauptdach). Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, jedoch müssen sie als begrünte Dächer ausgeführt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.6 Festsetzungen zu Versorgungsleitungen

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

4.7 Grünordnung

Bei Pflanzen im öffentlichen Bereich sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Öffentliche Bepflanzung:

Zur Ortsrandeingrünung und zur landschaftlichen Einbindung sind abschirmende und gliedernde Grünflächen zwischen WA und landwirtschaftlichen Flächen sowie zum best. Wohngebiet hin festgesetzt.

Private Bepflanzung:

Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Im inneren Bereich der Gärten sind Ziergehölze erlaubt.

Ziersträucheranteil max. 30 %.

Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Bei Hecken, Sträuchern und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten, das sind: für alle Gehölze, die bis zu 2,00 m hoch werden 0,50 m und für alle höher wachsenden Gehölze über 2,00 m beträgt der Grenzabstand 2,00 m.

Dieser Grenzabstand gilt sowohl zwischen den einzelnen Hausgärten als auch bei der privaten Randeingrünung zu den landwirtschaftlichen Flächen und zur Strasse hin.

Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Wildobstgehölze:

Essbare Eberesche

Mispel
Haselnuss
Apfelbeere
Kornelkirsche
Felsenbirne

Schlehen
Wildrosen
Holzbirne

Sorbus aucuparia
"Edulis"
Mespilus germanica
Corylus avellana
Aronia
Cornus mas
Amelanchier
canadensis
Prunus spinosa

Pyrus communis

Heimische Laubgehölze

Bäume

Esche
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Sommereiche
Vogelbeere
Bergulme
Traubenkirsche
Linde
Alle Obst- und Nussbäume

Fraxinus exelsior
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Ulmus glabra
Prunus padus
Tilia cordata

Sträucher

Haselnuss
Heckenkirsche

Hartriegel
Schlehe

Corylus avellana
Lonicera xylosteum u.
tatarica
Cornus sanguinea
Prunus spinosa

Schneeball

Pfaffenkäppchen
Alpenjohannisbeere
Holunder

Strauchweiden

Liguster

Viburnum opulus u.
lantana
Euonymus europaeus
Ribes alpinum
Sambucus nigra und
racemosa
Salix aurita, caprea

Ligustrum vulgare

Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, veredelte Walnuss, Apfelquitte, Birnenquitte, Mirabelle, Reneclaudie, Pfirsich, Esskastanie, Sauerkirsche

Obststräucher:

Johannisbeere rot/ schwarz/ weiß
Stachelbeere rot/ grün, Himbeere
Jostabeere, Brombeere

Ziersträucher:

Pfeifenstrauch, Braut- und Prachtspiere,
Sommerflieder
Strauchrosen, Kolkwitzie, Deutzie, Ranunkelstrauch,
Flieder,
Weigelie, Zaubernuss, Duftsneeball,
Blutjohannisbeere

Kletterpflanzen

Kiwi (Actinidia chinensis), Efeu (Hedera helix), Wein (Parthenocissus)

4.8 Weitere Festsetzungen

- Einfriedungen Gesamthöhe max. 1,00 m
Straßenseitig: nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune, unbehandelt oder mit unschädlichen Lasuren gestrichen, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend ausbilden;
Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: Es sind auch verzinkte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt. Sockel sind nicht zulässig
- Wasserwirtschaft Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.
- Stützmauern als Trockenmauer aus Natursteinen bis max. 1,00 m Höhe erlaubt
- Aufschüttungen bis max. 0,75 m zulässig
Abweichend wird für die Parzelle 14 eine max. Aufschüttung von 1,50 m festgesetzt, da sonst ein Anschluss ans öffentliche Kanalnetz nicht möglich ist.
- Abgrabungen bis max. 0,75 m zulässig

Die Angleichung von Aufschüttungen und Abgrabungen an das Urgelände zu den Nachbargrundstücken hat umlaufend auf einer Länge von 2,50 m zu erfolgen.

P R Ä A M B E L

Der Gemeinderat beschließt aufgrund der § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB , Art. 23 ff GO und Art. 81 BayBO folgende

S A T Z U N G

§ 1

Die vom Ing.-Büro Gerd Schierer ausgearbeitete 1.Änderung des Bebauungsplanes „Schorndorf Süd“ in der Fassung vom 30.07.2008 ist als Satzung beschlossen.

§ 2

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M 1:1000 vom 30.07.2008 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Die 1. Bebauungsplanänderung tritt mit der ortüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schorndorf, 31.07.2008



Schmaderer
.....
Schmaderer, 1. Bürgermeister