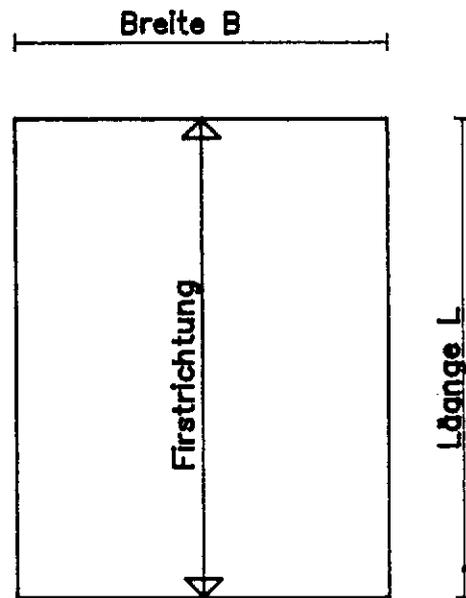
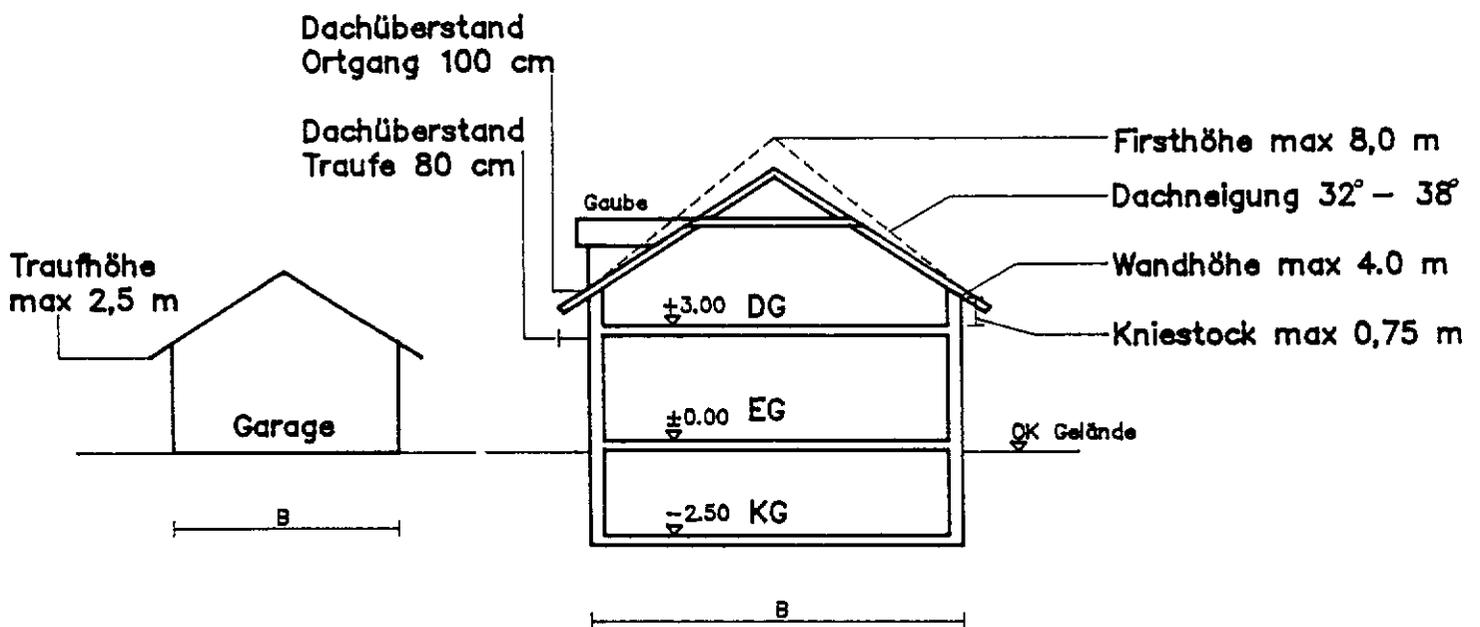


REGELBEISPIEL

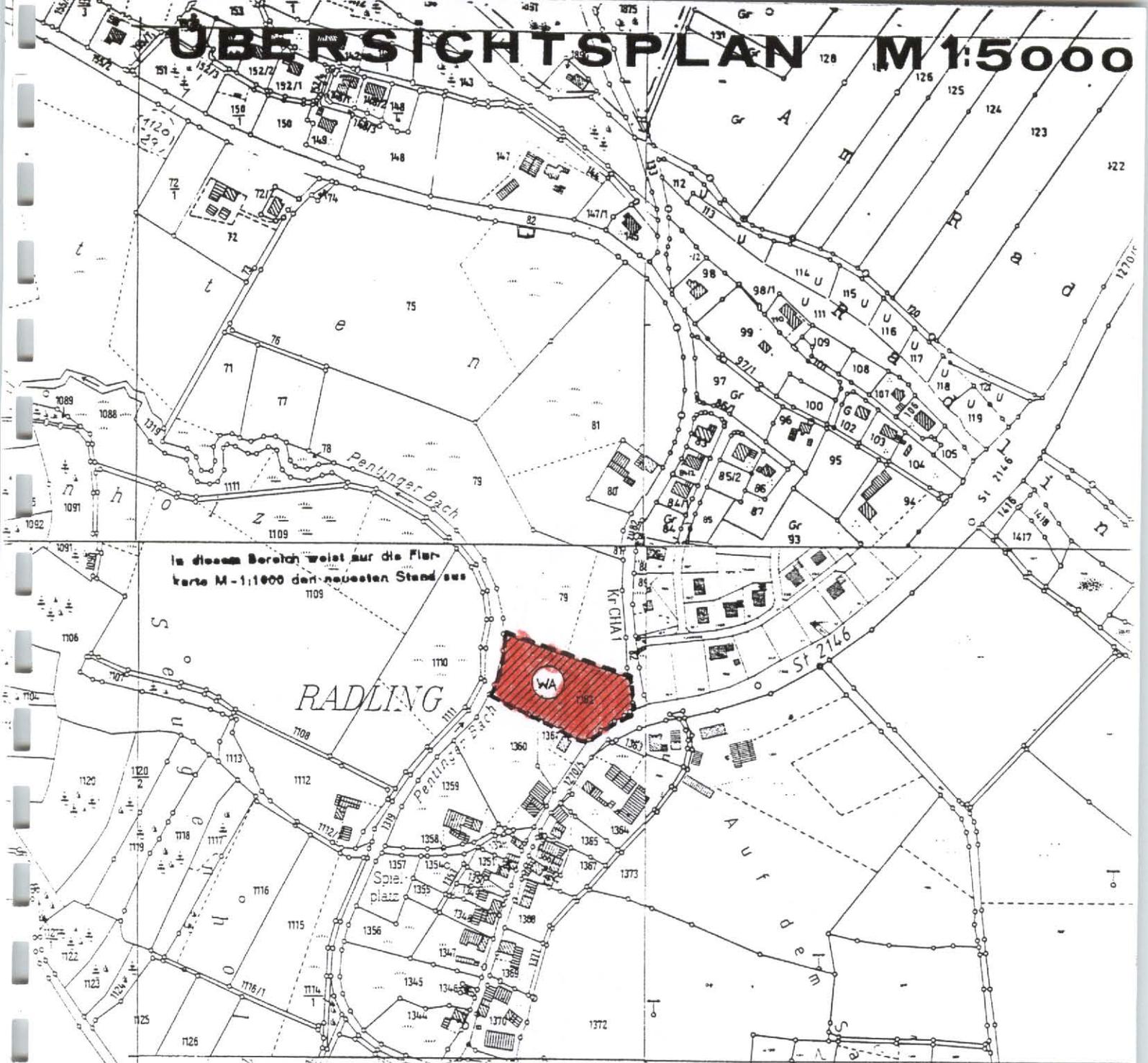
M = 1 : 200



$$\text{Verhältnis} = \frac{\text{Hausbreite}}{\text{Hauslänge}} = \frac{4}{5}$$



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



In diesem Bereich weist nur die Flurkarte M-1:1000 den neuesten Stand aus

RADLING

BEBAUUNGSPLAN RADLING MITTE GEMEINDE SCHORNDORF LANDKREIS CHAM

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NO 50 - 33

Maßstab 1: 5000

Vergrößerung aus 1: (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung Penting

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

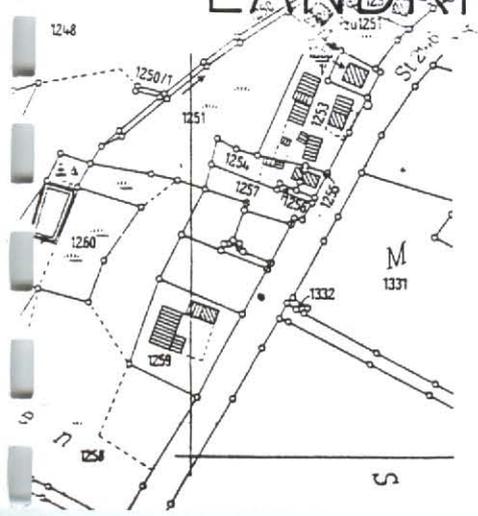
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Cham, den 13. DEZ. 1994

Vermessungsamt Cham

i.A.





WA	II
o	SD
GRZ	GFZ
0,4	0,8
ED	

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II 2 VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
- o OFFENE BAUWEISE (§ 22(2) Bau NVO)
- ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- SD SATTELDACH
- VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG
- BAUGRENZE (§23(3) BauNVO)
- FAHRBAHN, FAHRBAHNBREITE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- Λ GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
- GARAGENVORFELD, STAUHAUM
- GARAGE
- HAUPTGEBÄUDE
- STRASSENBEGLEITGRÜN ÖFFENTLICH
- PFLANZGEBOT BÄUME ÖFFENTLICH
- BÄUME PRIVAT
- STRÄUCHER PRIVAT
- GELTUNGSBEREICH
- FUSSWEG
- GRÜNFLÄCHE PRIVAT
- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 1 PARZELLEN NR.
- 1362 BEST. FLURSTÜCKSGRENZEN, -NUMMERN
- GEBÄUDEBESTAND
- HÖHENLINIEN
- BEST. ABWASSERLEITUNG DN 250
- OBERFLÄCHENWASSERKANAL DN 300 VERLEGUNG

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte Ausschnitt aus der Flurkarte 1:5000
 Maßstab 1:1000
 Vergrößerung aus 1:1000 (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)
 Gemarkung 1360/1361

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert oder EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Cham, den 24. Mai 2011
 Vermessungsamt Cham
 i.A. *[Signature]*
 (Siegel)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 1 - 3 Bau GB und §§ 1 - 23 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO (v. 23.01.1990)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,8

1.3 Bauweise

Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

1.3.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO

1.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Erd- und Dachgeschoß = 2 Vollgeschosse (II)
Nebengebäude erdgeschoßig

1.5 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (Firstrichtungen und Wandhöhen)

Die Richtungen der Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

Die Höhen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten (EFOK) sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und dürfen maximal 30 cm über dem natürlichen Boden oder der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.

Zu jedem Bauantrag ist ein Geländequerschnitt einzureichen, der den Anschluß zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den Geländeverlauf des Grundstücks darstellt. (Der ursprüngliche Geländeverlauf ist zu erhalten).

Die Geschoßhöhen, Kniestock- und Wandhöhen sind im Regelbeispiel enthalten.

1.6 Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur an den im Plan festgelegten Stellen zulässig.
Der Stauraum (Zufahrt) ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 5 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche und ist freizuhalten.

1.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich unzulässig.

2. Gestaltung der baulichen Anlage

2.1 Hauptgebäude

Dachform:	Satteldach, 32° - 38° Dachneigung
Dachdeckung:	ziegelrote, kleinteilige Deckungsmaterialien aus Ziegel oder Beton
Dachüberstand:	Traufe 80 cm Ortgang 100 cm bei Balkon max. 1.65 m
Dachgauben:	Dachgauben sind bei E+D ab Dachneigung 35 ° zugelassen; max. 2 Gauben bei E+D- Bebauung mindestens 3.0 m vom Ortgang entfernt, Ansichtsfläche (Fensterfläche) max. 1.50 qm. Abstand der Gauben mind. 1,00 m zueinander.

2.2 Baukörper

Verhältnis Hauslänge (Traufseite) zu Hausbreite (Giebelseite) - mind. 1,25 : 1,0

Die Firstrichtung ist entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Richtung, der First mittig zum Baukörper anzulegen.

Es ist ein klarer Baukörper auszubilden; Nischen bzw. Vor- oder Rücksprünge sind nur zulässig, wenn sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen (max. 1/4 der Gebäudelänge bzw. -breite).

Kniestock:

Kniestockhöhe bei E+D max. 0,75 m ab O.K. Rohdecke bis O.K. Fußpfette an der Außen-
seite gemessen.

Wandhöhe:

E + D max. 4,00 m von der Gebäudeaußenwand vom Anschnitt der natürlichen, d. h. gewachsenen oder von der Behörde festgelegten Geländeoberfläche an der Außenwand-
kante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, d. h. der Oberkante der
Dachkonstruktion.

Sockel:

max. 30 cm über natürlichem Gelände. Anstrich wie Fassade, farbiges Absetzen ist nicht zulässig.

Balkone:

sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktion auszubilden.

2.3 Fassadengestaltung

Putz- und Holzfassaden in gedeckten Farben, die das Landschaftsbild nicht stören.

Putzflächen: weiß bzw. erdfarbene, gebrochene Farbtöne

Holzverschalung: helle Holzlasuren oder unbehandeltes Holz

Fenster, Türen, Tore: helle Holzlasuren oder helle Farbanstriche

2.4 Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegen, Abstellräume sind in einem Nebengebäude unter einem einheitlichen Dach zusammenzufassen.

Die mittlere Wandhöhe darf maximal 3.00 m an der Bergseite betragen.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen gelten speziell die Festsetzungen der BayBO.

Bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten.

Die Zufahrten aneinandergrenzender Garagen sind durch einen 1.00 m breiten Grünstreifen voneinander zu trennen.

Der Nachbauende hat sich der äußeren Gestaltung an die bereits bestehende Garage anzupassen.

3. Einfriedung

Zum öffentlichen Raum (Straße und Grünfläche) sind nur senkrechte Holzlattenzäune naturbelassen oder in hell bis hellbraun lasiert zulässig.

Die Zaunhöhe darf max. 1.20 m über Straßen bzw. Gehwegoberkante betragen.

Der Stauraum vor den Garagen darf nicht eingezäunt werden.

Im Sichtfeld von Einmündungen (Parzelle 1 und 6) darf die Zaunhöhe max. 1.0 m betragen. (Richtlinien für Sichtfelder gem. RAL MABL Nr. 8/1977).

3.1 öffentliche Grünstreifen

Entlang der Erschließungsstraße.

(Parz. 1.2 und 6) ist an der Straßenraumfläche ein öffentlicher Grünstreifen von 2.00 m bzw. 2.50 m Breite ab Fahrbahnkante eingeplant.

3.2 Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend

Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante, Sockelhöhe höchstens 0.10 m über Straßen-Geländeoberkante; Pfeiler von Gartentüren sind in Mauerwerk verputzt oder Naturstein zulässig.

3.3 Seitliche und rückwärtige Einfriedung

Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe mit max. 1,20 m Höhe ab Geländeoberkante.

Die rückwärtigen Einfriedungen entlang der Nordseite und der Westseite des Baugebietes sind aus landschaftsbildgestalterischen Gründen zu hinterpflanzen.

3.4 Müllbehälter

sind nur in Zusammenhang mit der Einfriedung mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. (Hinter gemauerten oder Holzlattenbehältern).

Mülltonnenboxen sollen in die Nebengebäude eingebunden werden.

3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht verändert werden, Stützmauern sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Soweit die zur Bebauung vorgesehenen Parzellen durch eine Geländemulde geprägt sind, werden in diesem Bereich Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen. Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 60 cm sind zulässig.

3.6 Werbeanlagen

sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an den Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß mit einer Ansichtsfläche von max. 0,25 qm zulässig; Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig.

3.7 Regenwasser

Regenwasser, insbesondere von Dachflächen, ist in geeigneten Rückhaltebehältern oder Teichen mit einem Speichervolumen von 12 l/qm Dachfläche zurückzuhalten und gedrosselt mit ca. 0,5 l/s abzuleiten. Es kann als Gießwasser etc. verwendet werden. Eine Versickerung dieser Wässer auf dem Grundstück ist, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, vorzunehmen. Die Regenrückhaltebehälter sind im Bauantrag aufzuzeigen.

3.8 Lärmschutz

Da der Mindestabstand des allgemeinen Wohngebietes zur ST 2146 von 50 m nicht eingehalten wird, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, so daß sichergestellt wird, daß die Beurteilungspegel soweit gesenkt werden, daß die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) eingehalten werden.

Der Gemeinderat hat am 11.05.1995 beschlossen, daß die Lärmschutzmaßnahmen das Ortsbild nicht beeinträchtigen dürfen.

Der Gemeinderat hat am 11.05.1995 beschlossen, daß die Lärmschutzmaßnahmen das Ortsbild nicht beeinträchtigen dürfen.

Bei der Verkehrsbelastung von 3.825 Pkw und 345 Lkw ergibt sich bei einer angenommenen Geschwindigkeit von 50 km/h (innerorts) ein Emissionspegel von 60,7 dB (A) tags und 50,2 dB (A) nachts. Um die Orientierungswerte der DIN 18005 (1990) einhalten zu können, müßte die Schallschutzwand bei einem Abstand von ca. 2,0 m zum Fahrbahnrand bzw. 9,0 m zur Fahrbahnmitte eine Wandhöhe von 4,0 m aufweisen, um den Nachtwert von 45 dB (A) einhalten zu können. Dies ist mit der Ortsgestaltung nicht vereinbar.

Die Wohngebäude der Parzelle 1 und Parzelle 6 sind mit Schallschutzfenstern auszubilden. Die Ruheräume sind nach Nordwesten (lärmabgewandte Seite) anzuordnen.

C) GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Die in § 9 (1) Ziff. 25 BauGB angeführten Festsetzungen sind in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan.

2. Schutz des Oberbodens

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

3. Schutzstreifen von Ver- und Entsorgungsleitungen

Es ist ein beidseitiger 2,5 m breiter Schutzstreifen von Bäumen und Großsträuchern freizuhalten.

4. Grenzabstände bei Pflanzung

- Entfällt -

5. Straßenbegleitgrün

Entlang der Wohnstraße ist ein öffentlicher Grünstreifen eingeplant.

In der privaten Hausvorgärten sind unnatürliche und in Form geschnittene Hecken unzulässig.

Die Pflanzensorte ist mit dem Kreisgartenamt festzulegen.

6. Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild

An der Nord- und Westgrenze des Baugebietes ist als Übergang zur freien Landschaft ein Pflanzriegel aus heimischen Sträuchern (Pflanzen aus Liste 10.5) auszuführen.

7. Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (z. B. Obstbaum) zu pflanzen.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind zur Gliederung heimische Sträucher gemäß Liste 10.5 zu pflanzen und mit Bäumen aus Liste 10.3 und 10.4 zu überstellen.

Die Einfriedungen sollten grundsätzlich hinterpflanzt werden. Sträucherauswahl aus Liste 10.5 .

Die Begrünung kahler Wandflächen wird empfohlen.
Kletterpflanzen aus Liste 10.6 .

Es sind nur die in den Listen aufgeführten Baum- und Straucharten zulässig.

8. Vermeidung der Bodenversiegelung

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung der Landschaft führt zur Behinderung der Grundwasserbildung. Belastung der Kanalnetze und zur Abflußverschärfung in den Verflutern. Die Bodenversiegelung ist deshalb auf den unabweisbaren Umfang zu beschränken.

9. Zufahrten, Zugänge, Stauraum vor Garagen

sind in Schotterrasen oder mit Rasenpflaster oder mit Granitpflaster auszuführen, um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken.

10. Pflanzlisten

10.1 OBSTBÄUME IN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm
Artenauswahl: Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge

10.2 OBSTBÄUME IM VORGARTENBEREICH

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm
Artenauswahl: Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge

10.3 BÄUME I. ORDNUNG

Bergahorn,
Esche,
Stieleiche,
Traubeneiche,
Winterlinde,
Sommerlinde,
Wildbirne

als Einzelbäume: Stammumfang 16 - 18 cm

im Heckenverbund: Heister 2 x v 150 - 200 cm

10.4

BÄUME II. ORDNUNG

Wildapfel,
Vogelkirsche,
Zitterpappel,
Bruchweide,
Salweide

als Einzelbäume: Stammumfang 16 - 18 cm

im Heckenverbund: Heister 2 x v 150 - 200 cm

10.5

STRÄUCHER HEIMISCHE ARTEN

Roter Hartriegel,
Hasel,
Weißdorn,
Schlehe,
Hundsrose,
Schwarzer Holunder,
Traubenholunder,
Schneeball

10.6

KLETTERPFLANZEN

Wilder Wein,
Efeu,
Knöterich,
Wildrosen in allen Arten

Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Verfahrensgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGB1 I S. 2253) Baunutzungs-
verordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGB1 I S. 132)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGB1 1991 I S. 58)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung vom 18.4.1994 (GVB1 S 251)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.01.1952

(BayBS I S. 461) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989
(GVB1 1989 S. 585).

Aufgestellt:

Cham, den 28.12.1994 , ergänzt : 11.05.1995 und 22.01.1996

Hans Zitzmann
Betonwerk GmbH + Co
Werder-v-Stierens-Str. 38
93413 Cham
Telefon 099 7173960

B. Nr. 27.5.5.

rechtswirksam seit " 05.01.96 "

Sg. SO (N. Schmidbauer)

Satzung

über den Bebauungsplan

Radling - Mitte

i. d. F. vom 24.08.1995

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 98 Abs.3 BayBO und Art. 23 ff der GO hat der Gemeinderat der Gemeinde Schorndorf den Baubauungsplan Radling-Mitte als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 11.05.1995 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

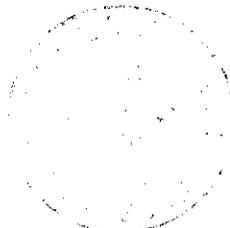
- 1) Übersichtsplan vom 13.12.1994
- 2) Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 11.05.1995
- 3) Grünordnungsplan integriert
- 4) Regelbeispiel vom 15.05.1995

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Schorndorf, den 05.01.1996



.....
1. Bürgermeister
Schmaderer

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Schorndorf hat mit Gemeinderatsbeschluß vom 16.02.1995 die Aufstellung des Baubauungsplanes Radling - Mitte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.03.1995 durch Anschlag an den Amtstafeln gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.04.1995 bis 05.05.1995.

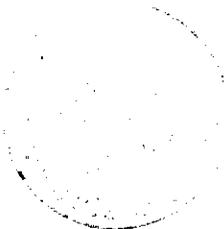
Bekanntmachung hierzu erfolgt durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde am 29.03.1995.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Radling - Mitte lag mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung vom 07.07.1995 bis 07.08.1995 öffentlich aus.

Bekanntmachung hierzu an der Amtstafel am 30.06.1995

Die Gemeinde Schorndorf hat mit Gemeinderatsbeschluß Nr. 1428 vom 24.08.1995 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung geschlossen.

Gemeinde Schorndorf, den 05.01.1996



.....
1. Bürgermeister
Schmaderer

Der Bebauungsplan Radling wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 28.08.1995 gemäß § 11 BauGB , § 1 Abs. 2 BauGB- MaßnahmenG zur Genehmigung vorgelegt.

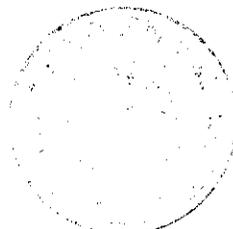
Das Landratsamt Cham hat keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht und den Bebauungsplan mit

Bescheid vom 18.12.1995 Nr. 50-610-B. Nr. 27.5.5 genehmigt.

Bekanntmachung über die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sowie über die Bereithaltung des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht gemäß § 12 BauGB an der Amtstafel vom 05.01.1996 bis 05.02.1996.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 12 BauGB am 05.01.1996 in Kraft getreten.

Gemeinde Schorndorf, den 05.01.1996



.....
1. Bürgermeister
Schmaderer