

3 W. 27.1.10.J

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMEINDE SCHORNDORF „Sonnenterrasse“

Bestandskraft:
"30.07.2007"
Bebauungsplan
in der Fassung
vom 27.06.2007
Sg. 501/HB/501

GEMEINDE
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

SCHORNDORF
C H A M
O B E R P F A L Z

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.12.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Sonnenterrasse“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 23.02.2007 am 23.02.2007 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 23.02.2007 hat in der Zeit vom 05.03.2007 bis 05.04.2007 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 23.02.2007, ortsüblich bekannt gemacht am 23.02.2007, 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 23.02.2007 mit Anschreiben vom 23.02.2007 übersandt und eine angemessene Frist bis 05.04.2007 zur Äußerung gegeben.

4. ÖFFENTLICHKEITS-UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Der vom Gemeinderat am 25.04.2007 gebilligte Entwurf der Bebauungsplanänderung i. d. Fassung vom 25.04.2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2007 bis 04.06.2007 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 26.04.2007 am 26.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

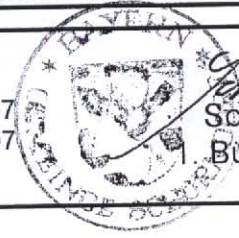
5. SATZUNGSBESCHLUSS
Die GEMEINDE SCHORNDORF hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.06.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. Fassung vom 27.06.2007 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG
Die als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Landratsamt Cham am 24.07.2007 genehmigt.

7. AUSFERTIGUNG
GEMEINDE SCHORNDORF
Schorndorf, 30.07.2007
Schmaderer
Schmaderer, 1. Bürgermeister
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 27.06.2007 ausgefertigt.
Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

8. INKRAFTTRETEN
GEMEINDE SCHORNDORF
Schorndorf, 30.07.2007
Schmaderer
Schmaderer, 1. Bürgermeister
Der Beschluss der 1. Bebauungsplanänderung als Satzung durch den Gemeinderat wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.07.2007 am 30.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die 1. Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich in Kraft.
Die 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.06.2007 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. PLANUNG
Gemeinde Schorndorf
Entwurf: 23.02.2007
Satzungsfertigung: 27.06.2007
Schmaderer
Schmaderer
Bürgermeister



3. REGELBEISPIEL M 1:200

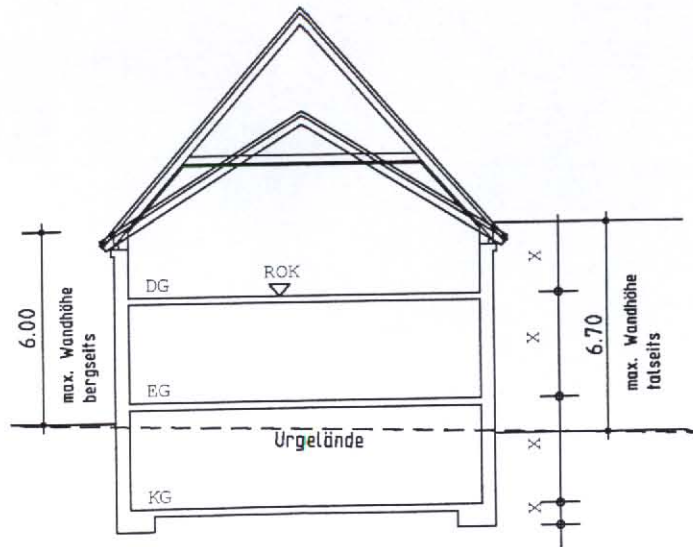
Maßangabe in m, cm

Gebäudetyp a)

Dachneigung 32° - 49°

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Dachgeschoss



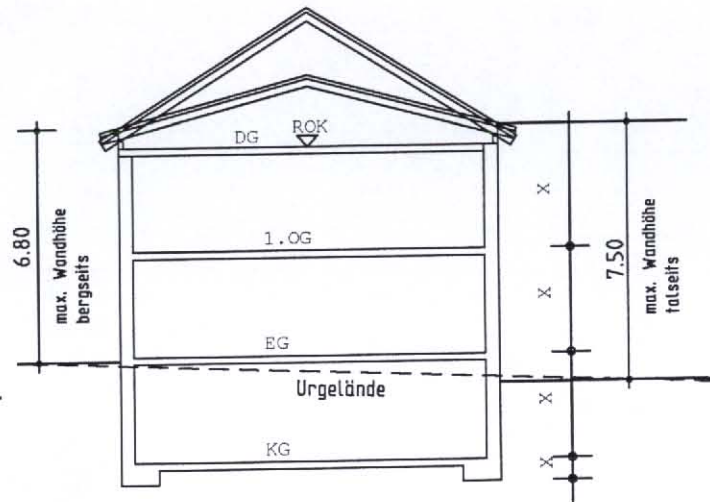
Gebäudetyp b)

Dachneigung 15° - 32°

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Obergeschoss

(Dachgeschoss nicht ausgebaut)



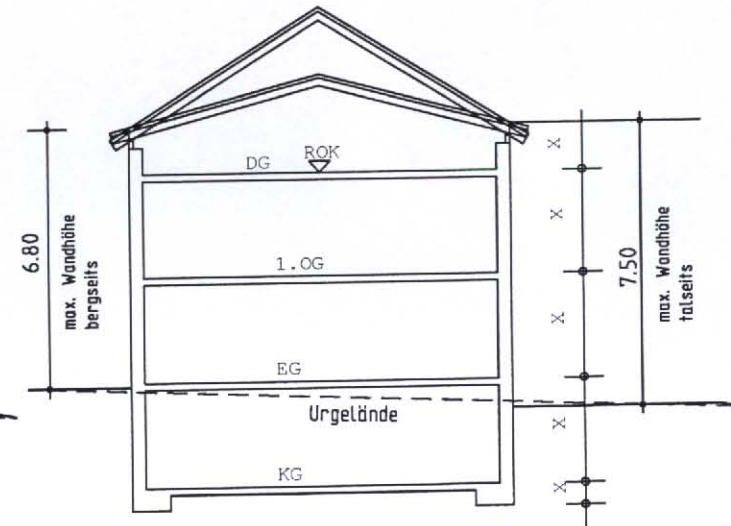
Gebäudetyp c)

Dachneigung 15° - 32°

III Vollgeschosse

Erdgeschoss, Obergeschoss

und Dachgeschoss



4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Änderung - Endfassung -

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 maximal 2 Wohnungen pro Hauseinheit je
Doppelhaushälfte zulässig
es sind maximal 3 Wohnungen bei
Einzelhausbebauung zulässig

GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,3

GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse maximal sind 2 Vollgeschosse erlaubt; außer bei Gebäudetyp c:
maximal 3 Vollgeschosse erlaubt

4.3 Abstandsflächen

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen regeln sich nach der entsprechenden Bestimmung der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung. Verkürzte Abstandsflächen sind nicht zugelassen; Art. 7 Abs. 1 BayBO von 1998 findet somit keine Anwendung.

4.4 Festsetzungen zu den Hauptgebäuden

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

Firstichtung die Firstichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

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

Dachdeckung Dachziegel bzw. Dachsteine, Blecheindeckung, Grasdach (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.

Seitenverhältnis: Das Verhältnis der Breite (Giebelseite) zur Länge (Traufseite) muss mindestens 1:1,2 betragen (außer bei Gebäuden mit Zeltdach).

Festsetzungen zum **Gebäudetyp a)**

Bauform	Erdgeschoss und Dachgeschoss; das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss nach der BayBO möglich.
Taufseitige Wandhöhe	maximal 6,00 m bergseits, maximal 6,70 m talseits 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.
Dachneigung	32° - 49°
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

Festsetzungen zum **Gebäudetyp b)**

Bauform	Erdgeschoss, Obergeschoss
Taufseitige Wandhöhe	maximal 6,80 m bergseits, maximal 7,50 m talseits 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 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachneigung	15° - 32°, bei Pulldächern 12° - 18° zulässig
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerchgiebel	nicht zulässig
Dacheinschnitte	nicht zulässig

Festsetzungen zum **Gebäudetyp c)**

Bauform Traufseitige Wandhöhe	Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss maximal 6,80 m bergseits, maximal 7,50 m talseits 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 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachneigung	15° - 32°, bei Pulldächern 12° - 18° zulässig
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerchgiebel	nicht zulässig
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. Der Abstand zur Straßenkante muss mindestens 5,0 m betragen. Nebengebäude, die nach Art. 63 BayBO allgemein genehmigungs- frei 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 5,50 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.

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 und privaten 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:

Die Verwendung von heimischen Sträuchern wird empfohlen.

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	Sorbus aucuparia "Edulis"
Mispel	Mespilus germanica
Haselnuss	Corylus avellana
Apfelbeere	Aronia
Kornelkirsche	Cornus mas
Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Schlehen	Prunus spinosa
Wildrosen	
Holzbirne	Pyrus communis

Heimische Laubgehölze

Bäume

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommereiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Traubenkirsche	Prunus padus
Linde	Tilia cordata
Alle Obst- und Nussbäume	

Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum u. tatarica
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa

Schneeball	Viburnum opulus u. lantana
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, caprea
Liguster	Ligustrum vulgare

Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, veredelte Walnuss, Apfelquitte, Birnenquitte, Mirabelle, Reneclaudé, 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. 80 cm Höhe erlaubt
- Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig
- Abgrabungen bis max. 1,50 m zulässig

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

5. TEXTLICHE HINWEISE

Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird. Darüber hinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.

Bei den Außenbeleuchtungen sollen nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

P R Ä M B E L

Der Gemeinderat beschließt aufgrund der § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB , Art. 23 ff GO und Art. 91 BayBO folgende

SATZUNG

§ 1

Der von der Gemeinde Schorndorf ausgearbeitete Bebauungsplan „Sonnenterrasse“ – 1. Änderung in der Fassung vom 27.06.2007 ist als Satzung beschlossen.

§ 2


Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 vom 29.03.2006 (wie bisher) maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schorndorf, 30.07.2007




Schmaderer, 1. Bürgermeister