

B.Nr. 27.1.10
Bestandskraft: 09.05.2006

**BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE SCHORNDORF
„SONNENTERRASSE“**

Sg 50

**Bebauungsplan
in der Fassung
vom 29.03.2006**

**GEMEINDE
LANDKREIS
REG. - BEZIRK**

**SCHORNDORF
CHAM
OBERPFALZ**

**1. AUFSTELLUNGS-
BESCHLUSS** Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.10.2005 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Sonnenterrasse“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 23.11.2005 am 23.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. FRÜHZEITIGE
ÖFFENTLICHKEITS-
BETEILIGUNG** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 23.11.2005 hat in der Zeit vom 01.12.2005 bis 02.01.2006 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 23.11.2005, ortsüblich bekannt gemacht am 23.11.2005, hingewiesen.
nach § 3 Abs. 1 BauGB

**3. FRÜHZEITIGE
BEHÖRDEN-
BETEILIGUNG** 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 23.11.2005 mit Anschreiben vom 23.11.2005 übersandt und eine angemessene Frist bis 02.01.2006 zur Äußerung gegeben.
nach § 4 Abs. 1 BauGB

**4. ÖFFENTLICHKEITS-
UND BEHÖRDEN-
BETEILIGUNG** Der vom Gemeinderat am 18.01.2006 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 18.01.2006 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2006 bis 10.03.2006 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 02.02.2006 am 02.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

5. SATZUNGSBESCHLUSS Die GEMEINDE SCHORNDORF hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.03.2006 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 29.03.2006 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Cham am 04.05.2006 Az. 50-610/B.Nr. 27.1.10 genehmigt.

7. AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 29.03.2006 ausgefertigt.
GEMEINDE SCHORNDORF
Schorndorf, 09.05.2006
Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Schmaderer
Schmaderer, 1. Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Gemeinderat wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 09.05.2006 am 09.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan rechtsverbindlich in Kraft.
GEMEINDE SCHORNDORF
Schorndorf, 09.05.2006
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.03.2006 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.
Schmaderer
Schmaderer, 1. Bürgermeister

9. PLANUNG
Ing. Buero Vorentwurf: 23.11.2005
Dipl.-Ing. Univ. GERD SCHIERER Entwurf: 18.01.2006
Hans-Eder-Straße 28 Satzungsfertigung: 29.03.2006
93413 Cham
Gerd Schierer
Gerd Schierer
Dipl.-Ing. Univ.

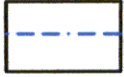
1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

WA

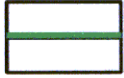
ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO (1990)



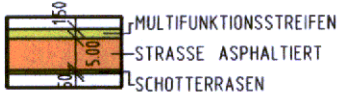
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES



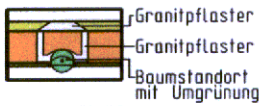
BAUGRENZE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH
GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



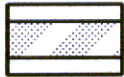
VERKEHRSFLÄCHEN - STRASSE



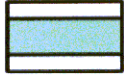
FAHRBAHNVERENGUNG - STRASSE



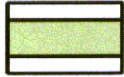
VERKEHRSFLÄCHEN - ZUFAHRT
ASPHALTIERT



FUSSWEG MIT VERSICKERUNGSFÄHIGER
DECKE



ÖKO- UND AUSGLEICHFLÄCHE



GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH

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

△△
GZ

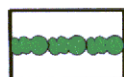
GARAGENZUFAHRT MIT EINFART IN PFEILRICHTUNG



GRANITSTEINPFLASTER



BAUGEBIETSEINGRÜNUNG PRIVAT



EINGRÜNUNG AUSGLEICHSFLÄCHE ÖFFENTLICH



BÄUME ÖFFENTLICH

2. PLANLICHE HINWEISE



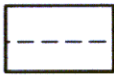
GEPLANTE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG (MITTELSTRICH)
DIE FIRSTRICHTUNG WIRD NICHT ZWINGEND VORGESCHRIEBEN



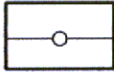
GEPLANTE GARAGEN MIT FIRSTRICHTUNG (MITTELSTRICH)
DIE FIRSTRICHTUNG WIRD NICHT ZWINGEND VORGESCHRIEBEN



HÖHENSCHICHTEN



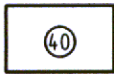
VORGESCHLAGENE
GRUNDSTÜCKSTEILUNG



GRUNDSTÜCKSGRENZE



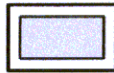
FLURSTÜCKSNUMMER



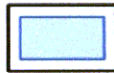
PARZELLENUMMER



BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE



BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



BESTEHENDE WEIHER



BÄUME PRIVAT (EMPFOHLENER STANDORT)



STRÄUCHER PRIVAT (EMPFOHLEN)

3. REGELBEISPIEL

M 1:200

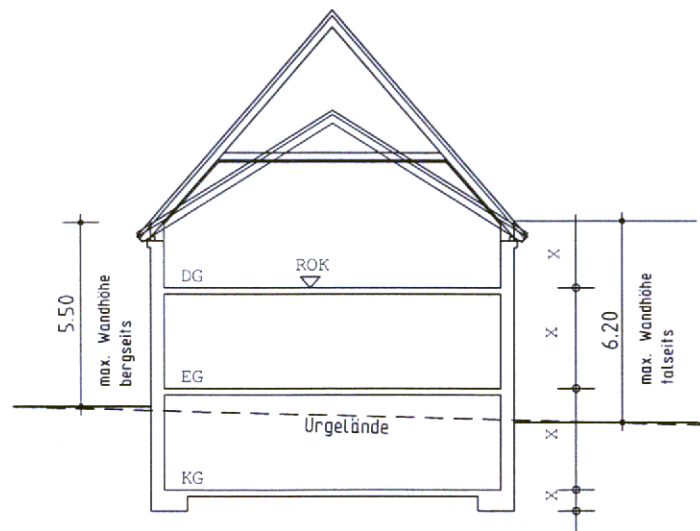
Maßangabe in m, cm

Gebäudetyp a)

Dachneigung 32° - 49°

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Dachgeschoss



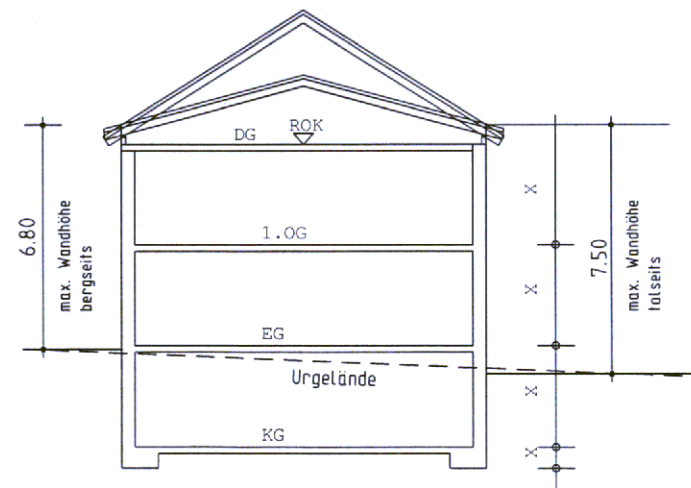
Gebäudetyp b)

Dachneigung 15° - 32°

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Obergeschoss

(Dachgeschoss nicht ausgebaut)



4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 2 Wohnungen pro Hauseinheit je
Doppelhaushälfte zulässig
es sind 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

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 2 verschiedene Gebäudetypen zulässig:
Gebäudetyp a) oder **Gebäudetyp b)**

Firstrichtung die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

Dachform Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeldach, 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 Zeldach).

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°
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.
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

4.5 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 genehmigungsfrei 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 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, 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. 80 cm Höhe erlaubt |
| Aufschüttungen | bis max. 1,20 m zulässig |
| Abgrabungen | bis max. 1,20 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 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. 91 BayBO folgende

S A T Z U N G

§ 1

Der vom Ing.-Büro Gerd Schierer ausgearbeitete Bebauungsplan „Sonnenterrasse“ in der Fassung vom 29.03.2006 ist als Satzung beschlossen.

§ 2


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

§ 3

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

Schorndorf, 09.05.2006




Schmaderer, 1. Bürgermeister