



WA	I/II
0,3	0,8
○	△ ED
Typ a)	DN32-49°
Typ b)	DN15-32°
Typ c)	DN18-24°
Pultdach Typ a-c	DN12-18°

B.N. 27.1.2.II
 Bestandskraft: "26.05.2006"
 Sj. 60 / 17B 601



2. ÄNDERUNG
 DES BEBAUUNGSPLANES
 "SCHORNDORF NORD II"
 SATZUNGSFERTIGUNG
 IN DER FASSUNG VOM 24.05.2006

M 1:1000



Wir bringen Ihre Projekte ins Rollen!

Dipl.-Ing. Univ.  Ingenieurbüro für Bauwesen
GERD SCHIERER

2. REGELBEISPIELE

M 1:200

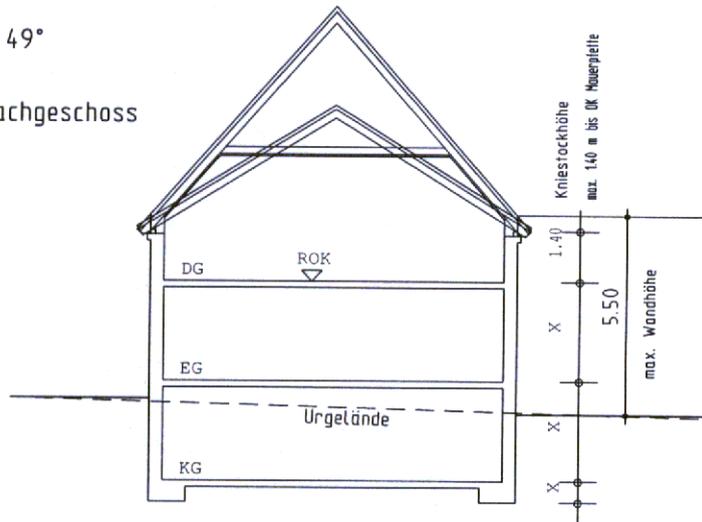
Maßangabe in m, cm

Gebäudetyp a)

Dachneigung $32^\circ - 49^\circ$

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Dachgeschoss



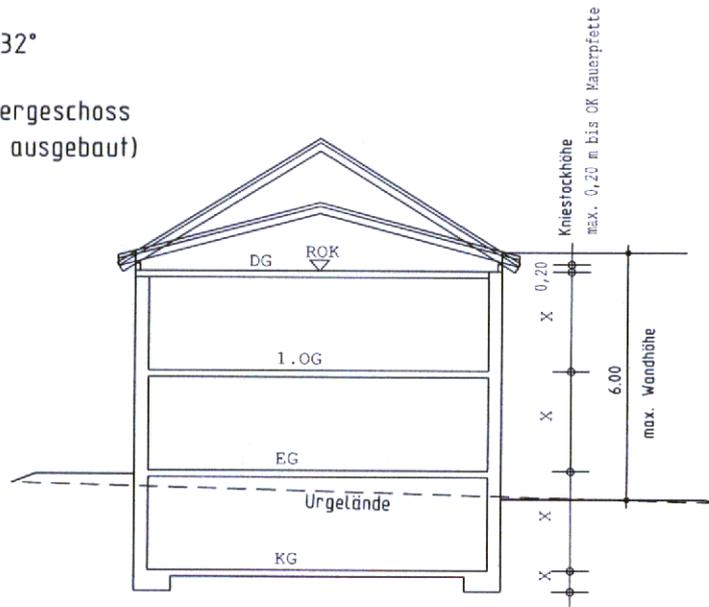
Gebäudetyp b)

Dachneigung $15^\circ - 32^\circ$

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Obergeschoss

(Dachgeschoss nicht ausgebaut)



2. REGELBEISPIELE

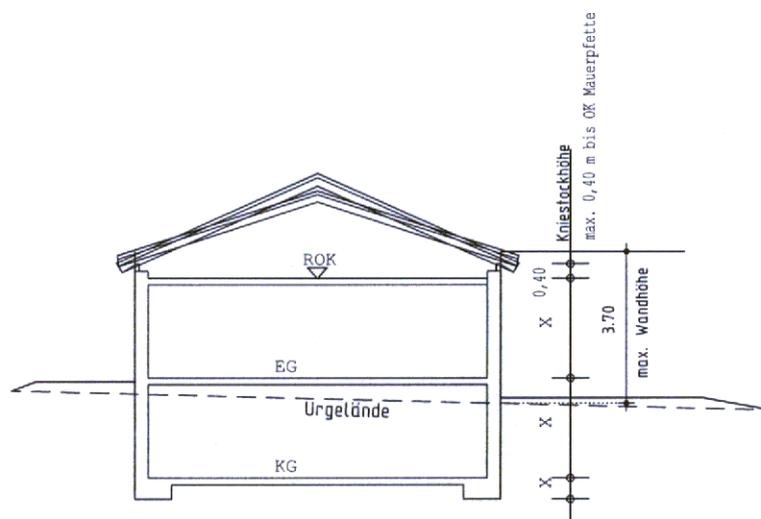
M 1:200

Gebäudetyp c)

Dachneigung 18° - 24°

I Vollgeschoss

Erdgeschoss



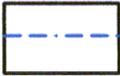
3. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

WA

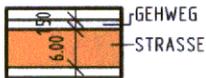
ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO (1990)



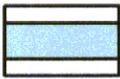
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES



BAUGRENZE



VERKEHRSFLÄCHEN - STRASSE



GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH

WA	I/II	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° DN18-24°	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG GEBÄUDETYP A-C FÜR ZUGELASSENE DACHFORMEN AUSSER PULTDACH
Pulldach Typ a-c	DN12-18°	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG GEBÄUDETYP A-C FÜR PULTDACH



GARAGENZUFAHRT MIT EINFAHRT IN PFEILRICHTUNG



BÄUME ÖFFENTLICH (EMPFOHLENER STANDORT)

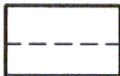
4. PLANLICHE HINWEISE



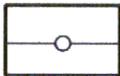
GEPLANTE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG (MITTELSTRICH)
DIE FIRSTRICHTUNG WIRD NICHT ZWINGEND VORGESCHRIEBEN



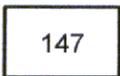
GEPLANTE GARAGEN MIT FIRSTRICHTUNG (MITTELSTRICH)
DIE FIRSTRICHTUNG WIRD NICHT ZWINGEND VORGESCHRIEBEN



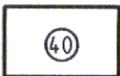
VORGESCHLAGENE
GRUNDSTÜCKSTEILUNG



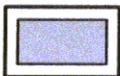
GRUNDSTÜCKSGRENZE



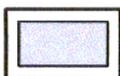
FLURSTÜCKSNUMMER



PARZELLENUMMER



BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE



BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



BÄUME PRIVAT (EMPFÖHLENER STANDORT)



STRÄUCHER PRIVAT (EMPFÖHLEN)

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)

1.2 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

1.3 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.

1.4 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, 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.
Traufseitige 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

Festsetzungen zum **Gebäudetyp b)**

Bauform	Erdgeschoss, Obergeschoss
Traufseitige 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

Festsetzungen zum **Gebäudetyp c)**

Bauform	Erdgeschoss
Traufseitige Wandhöhe	maximal 3,70 m; Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Wandhöhe bei Pultdach	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 5,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Kniestock	zulässig bis 0,40 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachneigung	18° - 24°, bei Pultdächern 12° - 18° zulässig
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerggiebel	nicht zulässig
Dacheinschnitte	nicht zulässig

1.5 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.

1.6 Festsetzungen zu Versorgungsleitungen

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

1.7 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

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, Reneclaud, 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 (Acitiniidia chinesis) , Efeu (Hedera helix), Wein (Parthenocissus)

1.8 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. 0,75 m zulässig |
| 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 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

Die vom Ing.-Büro Gerd Schierer ausgearbeitete 2.Änderung des Bebauungsplanes „Schorndorf Nord II“ in der Fassung vom 24.05.2006 ist als Satzung beschlossen.

§ 2

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M 1:1000 vom 24.05.2006 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Die 2. Bebauungsplanänderung tritt mit der ortüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schorndorf, 26.05.2006




.....
Schmaderer, 1. Bürgermeister