

Bebauungsplan "An der Raiffeisenstraße" (derzeit rechtskräftig)



5. Änderung des Bebauungsplans "An der Raiffeisenstraße"



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MD** Dorfgebiet § 5 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MD** Dorfgebiet § 5 BauNVO
- Baugrenze
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- öffentliche Grünfläche
- best. zu erhaltende Bepflanzung
- festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Nutzungsschablone:
 - 1: Art der Nutzung
 - 2: Bauweise: O = offene Bauweise
 - 3: max. zulässige GRZ
 - 4: max. zulässige GFZ
 - 5: max. zulässige Dachneigung

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern
- Spielplatz

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat Schorndorf hat in der Sitzung vom 25.05.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "An der Raiffeisenstraße" Nr. 6102-01-5 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 25.08.2022 am 28.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-01-5 i. d. Fassung vom 25.05.2022 hat in der Zeit vom 05.09.2022 bis 05.10.2022 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 25.08.2022, ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel am 28.08.2022, hingewiesen. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme durch § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-01-5 i. d. Fassung vom 25.05.2022 mit Anschreiben vom 31.08.2022 übersandt und eine angemessene Frist bis 05.10.2022 zur Äußerung gegeben.
- 3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**
Der vom Gemeinderat am 19.10.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-01-5 i. d. Fassung vom 19.10.2022 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis 07.12.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 27.10.2022 am 28.10.2022 durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme durch § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-01-5 i. d. Fassung vom 19.10.2022 mit Anschreiben vom 28.10.2022 übersandt und eine angemessene Frist bis 07.12.2022 zur Äußerung gegeben.
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Schorndorf hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2022 den Bebauungsplan Nr. 6102-01-5 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsfassung vom 14.12.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schorndorf, den 20.12.2022

Max Schmaderer
Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

Gemeinde Schorndorf, den 20.12.2022

Max Schmaderer
Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

Gemeinde Schorndorf, den 23.12.2022

Max Schmaderer
Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan "An der Raiffeisenstraße" - 5. Änderung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO beschließt der Gemeinderat Schorndorf hiermit die 5. Änderung des Bebauungsplanes "An der Raiffeisenstraße" Nr. 6102-01-5 durch die Aufstellung eines 5. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-01-5 für das Gebiet Schorndorf - Raiffeisenstraße, Tulpenweg, Am Ehleck und Am Trätbügel - unter Verzicht auf Umweltprüfung und naturschutzrechtlichen Ausgleich - nebst Begründung in der Fassung vom 14.12.2022 wurde mit Bekanntmachung vom 21.12.2022 am 22.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan unter Verzicht auf Umweltprüfung und naturschutzrechtlichen Ausgleich - nebst Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 14.12.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 14.12.2022
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 14.12.2022
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 14.12.2022
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

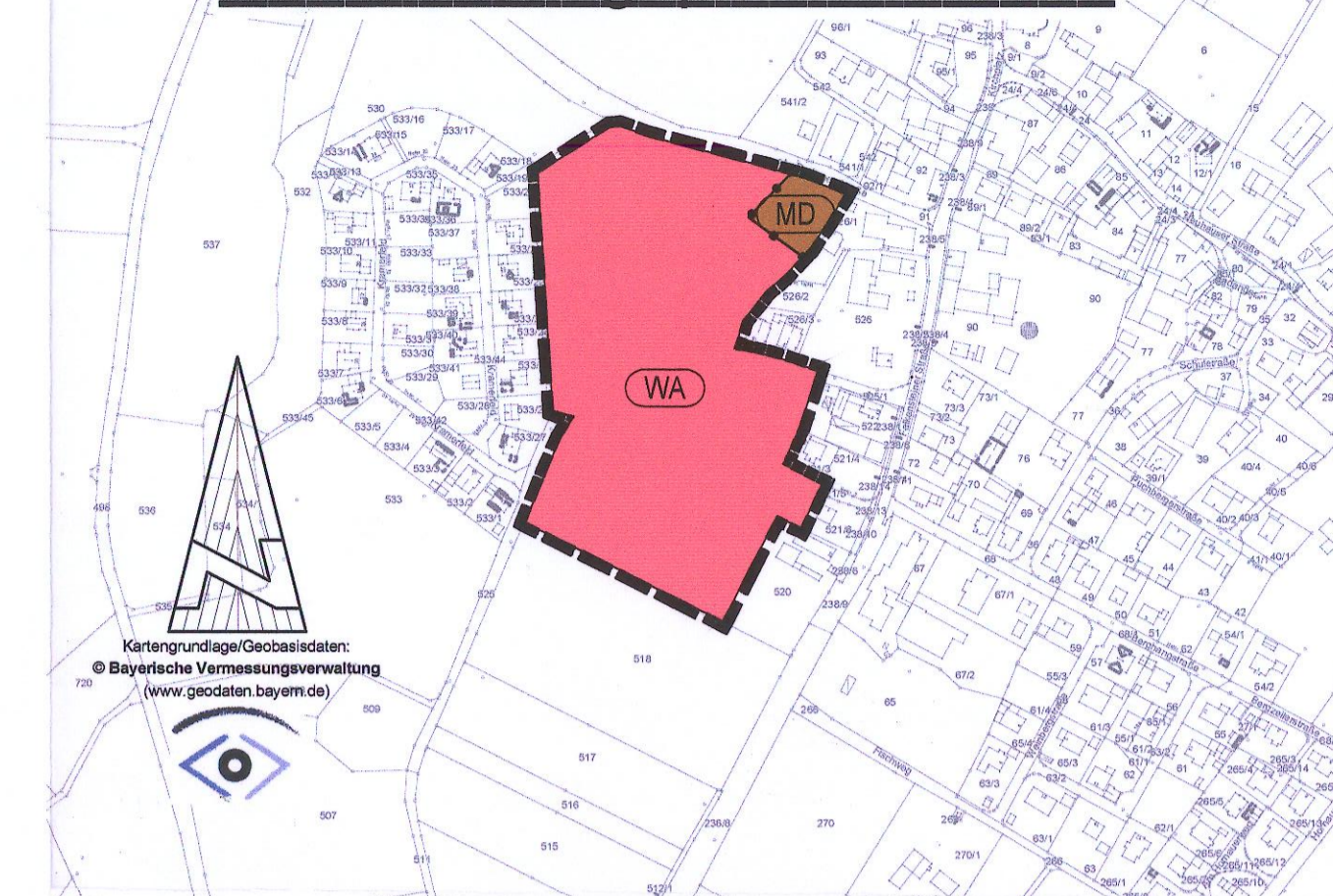
§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Schorndorf, den 20.12.2022

Max Schmaderer
Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

Übersichtslageplan M 1:5000



BEBAUUNGSPLAN

"An der Raiffeisenstraße" 5. Änderung



GEMEINDE SCHORNDORF

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
email: info@brandl-preischl.de

Planungsstand: 25.05.2022 (Vorentwurf)
19.10.2022 (Entwurf)
14.12.2022 (Satzung)

Bebauungsplan "An der Raiffeisenstraße" (derzeit rechtskräftig)



3. Änderung

2. Änderung



Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

1:1000

Lageplan M=1:1000



4. Änderung

5. Änderung des Bebauungsplans "An der Raiffeisenstraße"



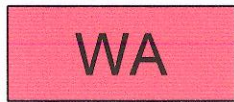
Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Dorfgebiet § 5 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MD

Dorfgebiet § 5 BauNVO



Baugrenze



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



öffentliche Grünfläche



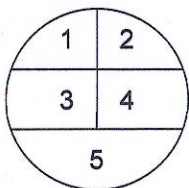
best. zu erhaltende Bepflanzung



festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



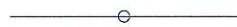
Abgrenzung des Geltungsbereiches



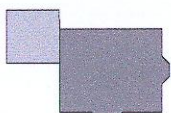
Nutzungsschablone:

- 1: Art der Nutzung
- 2: Bauweise: O = offene Bauweise
- 3: max. zulässige GRZ
- 4: max. zulässige GFZ
- 5: max. zulässige Dachneigung

PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



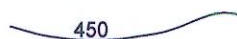
bestehende Bebauung

③

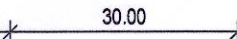
laufende Parzellennummer

450

vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern



Spielplatz

VERFAHRENSVERMERKE:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Schorndorf hat in der Sitzung vom 25.05.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "An der Raiffeisenstraße" Nr. 6102-01-5 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 25.08.2022 am 26.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-01-5 i. d. Fassung vom 25.05.2022 hat in der Zeit vom 05.09.2022 bis 05.10.2022 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 25.08.2022, ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel am 26.08.2022, hingewiesen.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme durch § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-01-5 i. d. Fassung vom 25.05.2022 mit Anschreiben vom 31.08.2022 übersandt und eine angemessene Frist bis 05.10.2022 zur Äußerung gegeben.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Gemeinderat am 19.10.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-01-5 i. d. Fassung vom 19.10.2022 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis 07.12.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 27.10.2022 am 28.10.2022 durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme durch § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-01-5 i. d. Fassung vom 19.10.2022 mit Anschreiben vom 28.10.2022 übersandt und eine angemessene Frist bis 07.12.2022 zur Äußerung gegeben.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Schorndorf hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2022 den Bebauungsplan Nr. 6102-01-5 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsfassung vom 14.12.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schorndorf, den 20.12.2022



Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 6102-01-5 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 14.12.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Schorndorf, den 20.12.2022



Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Raiffeisenstraße“ für das Gebiet Schorndorf – Raiffeisenstraße, Tulpenweg, Am Ehleck und Am Trätbügel – unter Verzicht auf Umweltprüfung und naturschutzrechtlichen Ausgleich – nebst Begründung in der Fassung vom 14.12.2022 wurde mit Bekanntmachung vom 21.12.2022 am 22.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan unter Verzicht auf Umweltprüfung und naturschutzrechtlichen Ausgleich – nebst Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Schorndorf, den 23.12.2022



Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan

"An der Raiffeisenstraße" - 5. Änderung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO beschließt der Gemeinderat Schorndorf hiermit die 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Raiffeisenstraße“ Nr. 6102-01-5 durch die Aufstellung eines 5. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-01-5 für das Gebiet Schorndorf – Raiffeisenstraße, Tulpenweg, Am Ehfleck und Am Tratbügel – unter Verzicht auf Umweltprüfung und naturschutzrechtlichen Ausgleich – nebst Begründung i. d. F. vom 14.12.2022 als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 14.12.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 14.12.2022
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 14.12.2022
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 14.12.2022
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Schorndorf, den 20.12.2022

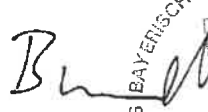



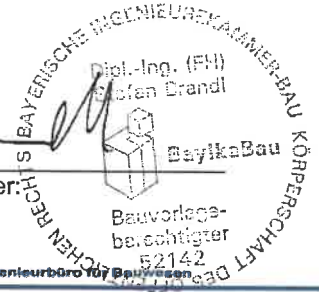

.....
Max Schmaderer, Erster Bürgermeister





Gemeinde Schorndorf

Bebauungsplan „An der Raiffeisenstraße“ 5. Änderung


Planverfasser:  **Brandl & Preischl**
Ingenieurbüro für Bauwesen
Weinbergstraße 28 - 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9 email: info@brandl-preischl.de


Dipl.-Ing. (FH)
Stefan Brandl
Bauvorlage-
berechtigt
52142
Bayerische INGENIEURKAMMER-BAU
KÖRPERSCHAFT DES SAARLANDES
Beratung
Planung
Bauleitung


Gemeinde Schorndorf



Max Schmaderer
1. Bürgermeister

Kirchplatz 1
93489 Schorndorf
Tel.: 09467/7403-0
Fax: 09467/7403-30

Planungsstand: 25.05.2022
19.10.2022
14.12.2022

Begründung zur 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Raiffeisenstraße“:

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan „An der Raiffeisenstraße“ stammt aus dem Jahr 1993.

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Schorndorf die 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Raiffeisenstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB abzuarbeiten. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung des Siedlungskörpers (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 werden erfüllt.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ist nicht gegeben, weshalb von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Die Änderung betrifft die Flurnummern der Grundstücke 519, 520/2, 520/3, 520/4, 520/5, 520/6, 520/7, 520/8, 520/9, 521, 521/2, 521/5 (Tfl.), 521/7, 521/8, 521/9, 521/10, 521/11, 523, 524, 525 (Tfl.), 527, 527/1, 527/2, 527/3, 527/4, 528, 528/1, 528/2, 528/3, 528/4, 528/5, 528/6, 528/7, 528/8, 528/9, 528/10, 528/12, 528/13, 528/14, 528/16, 528/17, 528/18, 528/20 und 528/21 der Gemarkung Schorndorf. Die Flurnummern 520/1, 520/10, 520/11, 521/1, 528/11, 528/15 und 528/19 der Gemarkung Schorndorf sind noch unbebaut.

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Schorndorf und umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha.

Im Planungsgebiet sollen durch die Bebauungsplanänderung die Baugrenzen vergrößert und die Gebäudehöhen erhöht werden. Dies stellt eine moderate Nachverdichtung dar und dient der besseren Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Bei der beabsichtigten Änderung bleibt die Art der baulichen Nutzung unberührt.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Raiffeisenstraße“ sollen außerdem im Änderungsbereich einige veraltete und nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen an die Erfordernisse einer modernen Architektur angepasst werden. Zudem sollen einige überflüssige Festsetzungen ersatzlos gestrichen werden. Dies betrifft v.a. die Festsetzungen für Zahl der Vollgeschosse, Dachdeckung, Dachgauben, Gebäudegrundform, usw. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit im Hinblick auf eine moderne Architektur ausreichend begründet.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt, bzw. nachteilig verändert.

Aus städtebaulicher Sicht erscheint die geplante Änderung als vertretbar.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten:
(Die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen.)**

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Bauen im Baugebiet ist im Bereich des „Allgemeines Wohngebietes“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO und im Bereich des „Dorfgebietes“ (MD) im Sinne des § 5 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 14.06.2021, BGBl. I, Nr. 33 S.1802).

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Dorfgebietes ist gem. § 5 Abs. 2 BauNVO zulässig, Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

GRZ = 0,30

GFZ = 0,60

Folgende Traufwand- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Traufwandhöhen:	max. 7,00 m
Gebäudehöhe / Firsthöhe:	max. 10,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als Gebäudehöhe / Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches. Unterer Bezugspunkt ist hier ebenfalls die geplante Geländeoberfläche.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung wird eine max. Dachneigung von 36° gewählt.

Blendende oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

max. zulässige Wandhöhen: 3,70 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Grundstückszufahrten sind entlang der Erschließungsstraße zulässig, jedoch nicht im Bereich der Straßenausstattungen und von Anlagen von Ver- und Versorgungsunternehmen.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, weiteren Zufahrten zum Grundstück und alle Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert ψ der Fläche $\leq 0,7$). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

Stellplätze:

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze ist nachfolgenden Richtzahlen zu ermitteln:

1,0 Stellplatz je Wohnung, deren Wohnfläche kleiner als 50 m² ist,

2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m² ist.

Die Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Das Niederschlagswasser aus der Erschließungsstraße wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt.

Die Schmutzwässer aus dem Baugebiet werden über die bestehenden Abwasserkanäle der Kläranlage Schorndorf zugeführt.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche). Stützmauern sind mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten. Straßenseitig sind senkrechte Holzlatten-, Hanichel- oder Stabgitterzäune zulässig, an seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung.

12. Werbeanlagen und Beleuchtungssysteme

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss an Gebäuden mit Geschäften zulässig. Die Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Je Fassadenseite wird die Werbefläche auf max. 1 m² begrenzt. Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden. Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Walnuss (*Juglans regia*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Sal-Weide (*Salix caprea*),
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

13.2 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil:

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Nebenanlagen und der notwendigen Zugänge zu begrünen. Eine flächige Gestaltung mit Steinmaterial (Schottergärten) ist nicht zulässig.

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird.

Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstückflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

Am östlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes ist eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung zu den angrenzenden Flächen zu pflanzen. Es sind nur freiwachsende Hecken zu pflanzen.

Die bestehende Eingrünung am nördlichen Rand des Planungsgebietes ist zu erhalten.

13.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße ist ein Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
Es wird darauf hingewiesen, dass Baugrunduntersuchungen, die sich auf das Grundwasser auswirken können, wasserrechtlich anzeigepflichtig sind. Die Anzeige hat 1 Monat vorher beim Landratsamt Cham zu erfolgen.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Schorndorf und das Landratsamt Cham zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Schwandorf** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind frühzeitig vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Schorndorf wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigem Boden auf dem Grundstück versickern oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Überschüssiges Oberflächenwasser wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt. Sollte das Niederschlagswasser versickert werden, so sind hier die einschlägigen Vorschriften (NWFreiV, TRENGW, usw.) zu beachten.
8. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>
Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.
Jeder Bauherr hat während der Bauphase auf eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.

9. Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen.
10. Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

BEBAUUNGSPLAN AN DER RAIFFEISENSTRASSE – 5.ÄNDERUNG:
GEGENÜBERSTELLUNG: BISHERIGE FESTSETZUNGEN – NEUE FESTSETZUNGEN

BISHER	NEU
Art der baulichen Nutzung	Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Dorfgebietes ist gem. § 5 Abs. 2 BauNVO zulässig, Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
Bauweise	Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.
Maß der baulichen Nutzung 2 Vollgeschoße max. GRZ 0,3 max. GFZ 0,4 Offene Bauweise max. Wandhöhe: 4,50 m bei E + D max.0,75 m Kniestock max. Wandhöhe: 6,30 m bei E + U max.0,50 m Kniestock	max. GRZ 0,3 max. GFZ 0,6 Traufwandhöhen: max. 7,00 m Gebäudehöhe / Firsthöhe: max. 10,00 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Gebäudehöhe / Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches. Unterer Bezugspunkt ist hier ebenfalls die geplante Geländeoberfläche.
Hauptgebäude Dachform Satteldach 28 – 36° Dachneigung Naturrote Dachziegel Dachüberstand mit Traufe, Ortgang, Balkonüberdachungen und Dachgauben genau festgelegt Putz und Holzfassaden in gedeckten Farben Putzflächen in gedeckten Farben	Alle Dachformen max. Dachneigung 36° Dachsteine, Dachziegel, Blecheindeckung oder Gründächer sind zulässig, blendende oder glänzende Eindeckungen sind unzulässig. Fotovoltaikanlage in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.
Abstandsflächen Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO	Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO.
Grundwasserschutz und Oberflächenwasser	Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
Einfriedungen Holzlatten- und Hanichelzäune mit max. 0,60 m Höhe.	Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

<p>Zwischen Zaununterkante und Gelände sind max. 10 cm Abstand einzuhalten. Seitliche oder rückwärtige Einfriedung als Maschendrahtzaun.</p>	<p>Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe. Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten. Straßenseitig sind senkrechte Holzlatten-, Hanichel- oder Stabgitterzäune zulässig, an seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung.</p>
<p>Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern</p> <p>Die Errichtung von Stützmauern oder Terrassierungen sind nicht zulässig. Nur in Bereich von Garagenzufahrten können kleinere Stützmauern angelegt werden, wenn es die Geländeneigung erfordert.</p>	<p>Auffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche). Stützmauern sind mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.</p>
<p>Werbeanlagen und Beleuchtungssysteme</p> <p>Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht veranstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf einer gemeinsamen Fläche von 1,0 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen oder Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht übersteigen.</p>	<p>Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss an Gebäuden mit Geschäften zulässig. Die Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Je Fassadenseite wird die Werbefläche auf max. 1 m² begrenzt.</p> <p>Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.</p> <p>Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden. Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig.</p>
<p>Bepflanzung und Eingrünung werden größtenteils übernommen</p>	<p>Neue Pflanzliste;</p> <p>Mindestbegrünung / Grünflächenanteil: Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Nebenanlagen und der notwendigen Zugänge zu begrünen. Eine flächige Gestaltung mit Steinmaterial (Schottergärten) ist nicht zulässig.</p> <p>Am östlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes ist eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung zu den angrenzenden Flächen zu pflanzen. Es sind nur freiwachsende Hecken zu pflanzen. Die bestehende Eingrünung am nördlichen Rand des Planungsgebietes ist zu erhalten.</p>