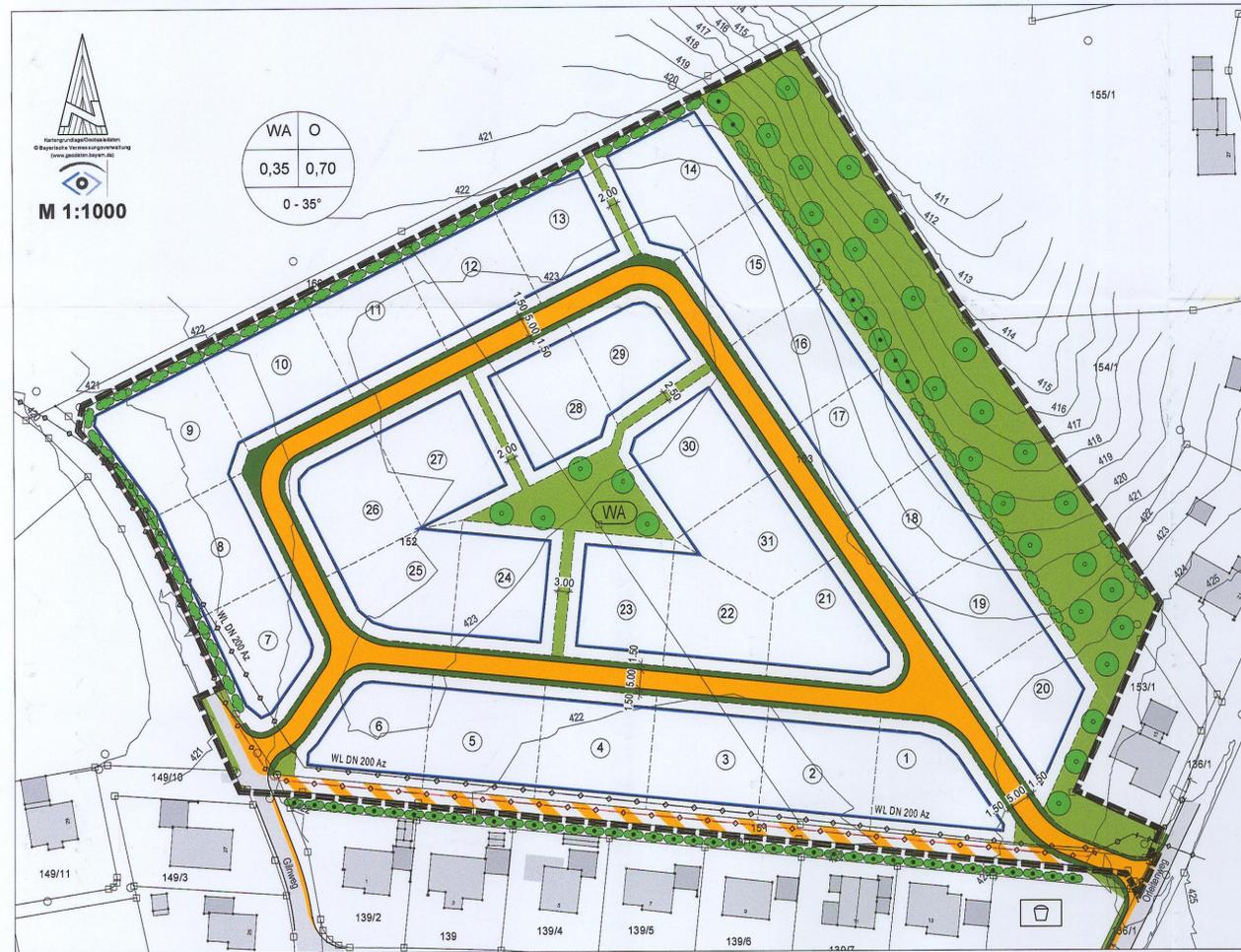


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Glockenhof" (derzeit rechtsverbindlich)



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Glockenhof" - Deckblatt Nr. 1



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

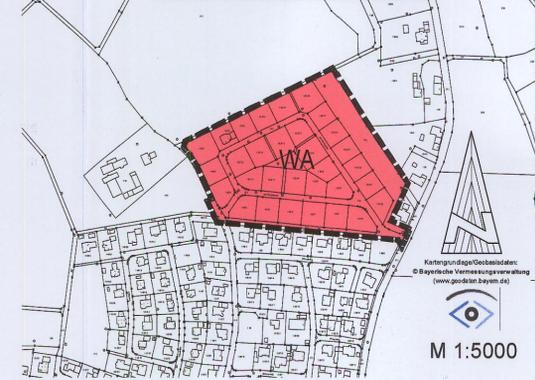
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Baugrenze
- Baugrenze Garagen und Caports mit festgesetztem Höhenbezugspunkt in m ü. NHN und zugehöriger Fläche (§9 Abs. 3 BauGB)
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg

- geplante Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe
- öffentliche Grünfläche
- best. zu erhaltende Bepflanzung
- festgesetzte private 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
- festgesetzte Bepflanzung mit heimischen Bäumen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Nutzungsschablone:
 - Art der Nutzung
 - Bauweise: O = offene Bauweise
 - max. zulässige GRZ
 - max. zulässige GFZ
 - Dachneigung

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- best. Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe (wird teilweise verlegt)
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern
- Spielplatz
- best. zu erhaltende Eingrünung mit heimischen Sträuchern

Übersichtslageplan



VERFAHRENSVERMERKE:

- AUFSTELLUNGS- / ÄNDERUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat Schorndorf hat in der Sitzung vom 24.05.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Schorndorf "Am Glockenhof" Nr. 6102-07-0 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 06.09.2023 am 06.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**
Der vom Gemeinderat am 24.05.2023 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-07-1 i. d. Fassung vom 06.09.2023 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2023 bis 13.10.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 06.09.2023 am 06.09.2023 durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.
Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-07-1 i. d. Fassung vom 06.09.2023 mit Anschreiben vom 13.09.2023 übersandt und eine angemessene Frist bis zum 13.10.2023 zur Äußerung gegeben.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Schorndorf hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.10.2023 den Bebauungsplan Nr. 6102-07-0 mit Begründung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. Fassung der Satzungsfassung vom 18.10.2023 als **Satzung** beschlossen.
Gemeinde Schorndorf, den 24.10.2023
Max Schmadereker, Erster Bürgermeister
- AUSFERTIGUNG**
Der Bebauungsplan Nr. 6102-07-1 wird hiermit als **Satzungsleistung** in der Fassung vom 18.10.2023 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Gemeinde Schorndorf, den 24.10.2023
Max Schmadereker, Erster Bürgermeister
- INKRAFTTRETEN**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-07-1 durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 25.10.2023 am 26.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-07-1 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-07-1 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.
Gemeinde Schorndorf, den 27.10.2023
Max Schmadereker, Erster Bürgermeister

SATZUNG
über den Bebauungsplan
"Am Glockenhof" - 1. Änderung
gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Gemeinderat Schorndorf den Bebauungsplan i. d. F. vom 18.10.2023 als **Satzung** beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 18.10.2023 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 18.10.2023
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 18.10.2023
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 18.10.2023

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Schorndorf, den 24.10.2023
Max Schmadereker, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan
"Am Glockenhof"

Deckblatt Nr. 1
im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)



GEMEINDE SCHORNDORF
LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

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

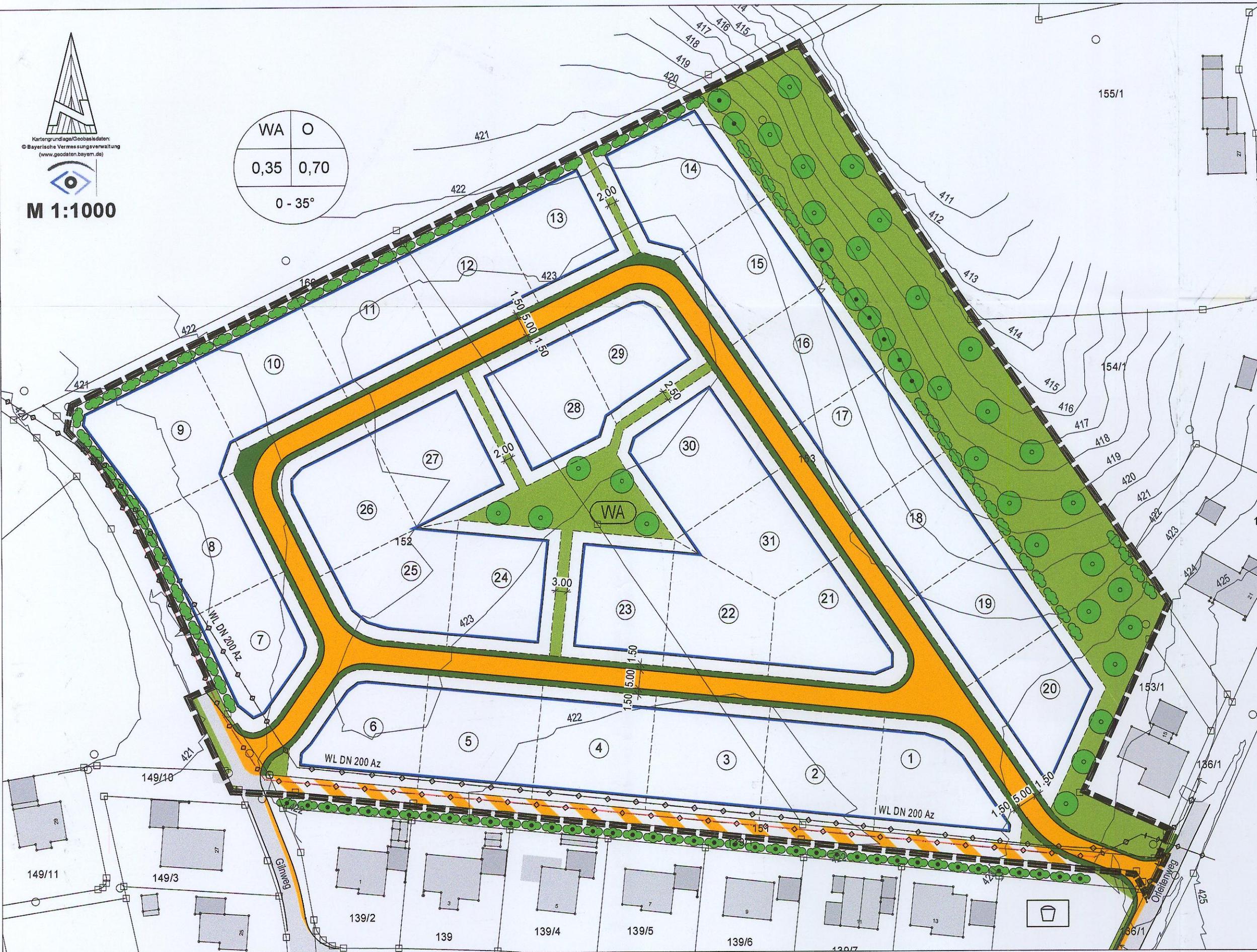


Planungsstand: 06.09.2023
18.10.2023

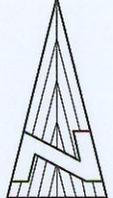
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Glockenhof" (derzeit rechtsverbindlich)



WA	○
0,35	0,70
0 - 35°	



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Glockenhof" - Deckblatt Nr. 1



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



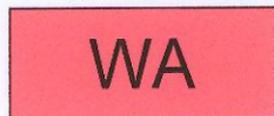
M 1:1000

WA	Ø
0,35	0,70
0 - 35°	



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Baugrenze



Baugrenze Garagen und Caports mit festgesetztem Höhenbezugspunkt in m ü. NHN und zugehöriger Fläche (§9 Abs. 3 BauGB)



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg



geplante Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe



öffentliche Grünfläche



best. zu erhaltende Bepflanzung



festgesetzte private 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



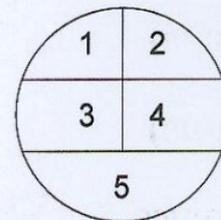
festgesetzte Bepflanzung mit heimischen Bäumen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



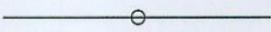
Abgrenzung des Geltungsbereiches



Nutzungsschablone:

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

PLANLICHE HINWEISE



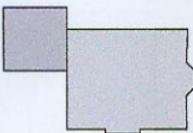
bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



best. Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe (wird teilweise verlegt)



bestehende Bebauung

③

laufende Parzellennummer

153/2

vorhandene Flurstücksnummer

450

Höhenschichtlinie

30.00

Bemaßung in Metern

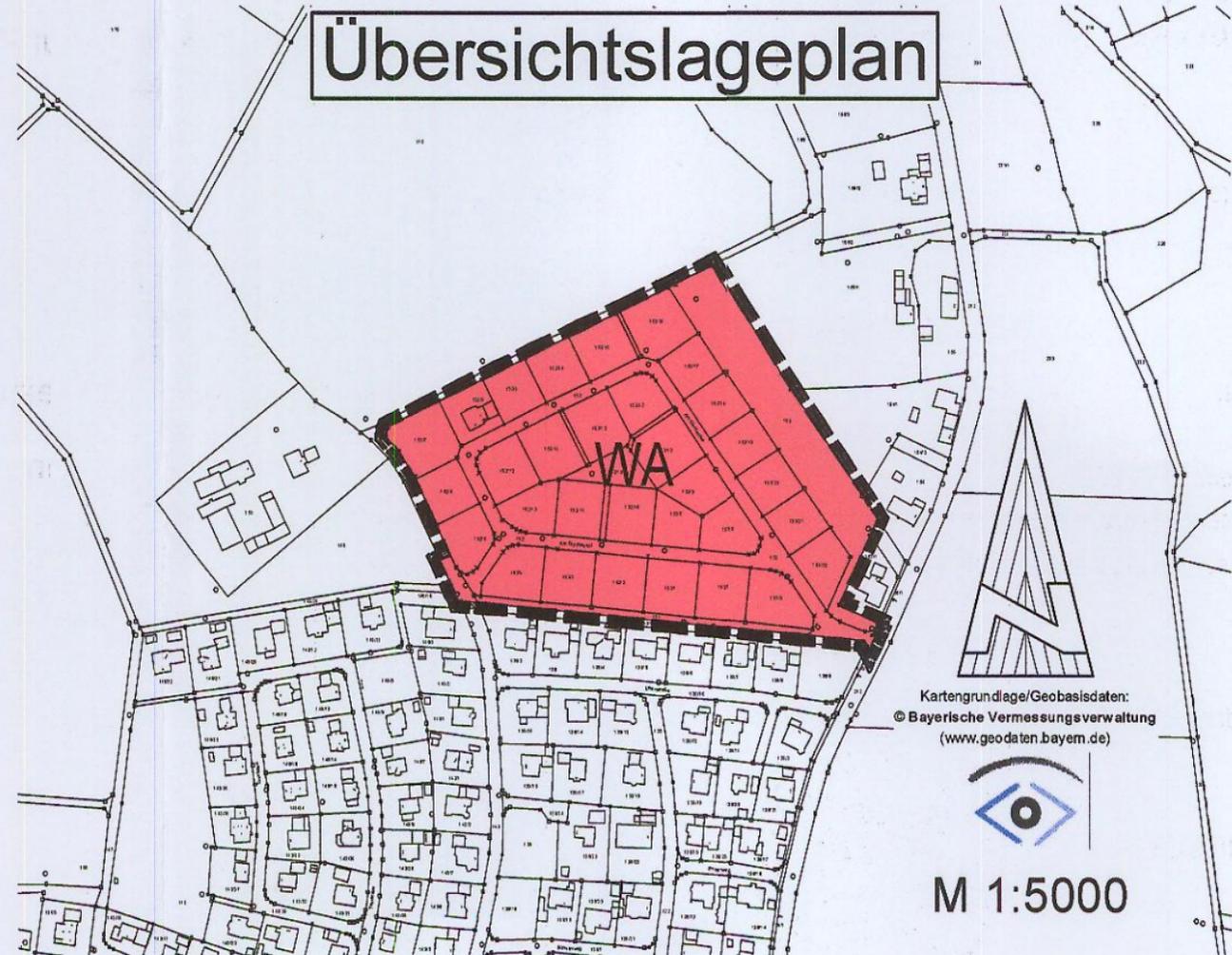


Spielplatz



best. zu erhaltende Eingrünung mit heimischen Sträuchern

Übersichtslageplan



VERFAHRENSVERMERKE:

1. AUFSTELLUNGS- / ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Schorndorf hat in der Sitzung vom 24.05.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Schorndorf "Am Glockenhof" Nr. 6102-07-0 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 06.09.2023 am 06.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der vom Gemeinderat am 24.05.2023 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-07-1 i. d. Fassung vom 06.09.2023 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2023 bis 13.10.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 06.09.2023 am 06.09.2023 durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-07-1 i. d. Fassung vom 06.09.2023 mit Anschreiben vom 13.09.2023 übersandt und eine angemessene Frist bis zum 13.10.2023 zur Äußerung gegeben.

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Schorndorf hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.10.2023 den Bebauungsplan Nr. 6102-07-0 mit Begründung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. Fassung der Satzungsfassung vom 18.10.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schorndorf, den 24.10.2023



M. Schmaderer

Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 6102-07-1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 18.10.2023 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Schorndorf, den 24.10.2023



M. Schmaderer

Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

5. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-07-1 durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 25.10.2023 am 26.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-07-1 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-07-1 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Schorndorf, den 27.10.2023



M. Schmaderer

Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan

"Am Glockenhof" - 1. Änderung

gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Schorndorf den Bebauungsplan i. d. F. vom 18.10.2023 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 18.10.2023 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 18.10.2023
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 18.10.2023
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 18.10.2023

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Schorndorf, den 24.10.2023



Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



Gemeinde Schorndorf

1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Glockenhof“

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Planverfasser:



Weinbergstraße 28 - 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9 email: info@brandl-preischl.de




Gemeinde Schorndorf

Max Schmaderer
1. Bürgermeister

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

Planungsstand: 06.09.2023
18.10.2023

Begründung zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Glockenhof“:

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Schorndorf die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Glockenhof“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. 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 Satz 2 Nr. 1 BauGB 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. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen wird. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll abgesehen werden. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Glockenhof“ soll mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Die Änderung betrifft nahezu den kompletten bestehenden Bebauungsplan mit den Flurnummern 152, 152/1, 152/2, 152/3, 152/4, 152/5, 152/6, 152/7, 152/8, 152/9, 152/11, 152/12, 152/13, 152/14, 152/15, 152/16, 153, 153/3, 153/4, 153/6, 153/7, 153/8, 153/10, 153/12, 153/13, 153/14, 153/15, 153/16, 153/17, 153/18, 153/19, 153/20, 153/21, 153/22 und Teilflächen von 140 und 151 der Gemarkung Schorndorf. Der Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,95 ha.

Mit dem vorliegenden Deckblatt sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

1. Anpassung des Planteils an die Erschließungsplanung
2. Ergänzung der max. zulässigen Attikahöhen bei den Wohngebäuden
3. Konkretisierung der max. zulässigen Traufwand-, Attika- und Firsthöhen
4. „Trennung“ des Baugebietes in WA 1 und WA 2
5. Ergänzung von Baugrenzen im Planteil für Garagen und Nebengebäude im WA 1 mit Festsetzung von Höhenbezugspunkten je Baufenster
6. Definition der max. zulässigen Traufwand-, Attika- und Firsthöhen bei Garagen und Nebengebäuden
7. Konkretisierung der max. zulässigen Höhen der Einfriedungen (Festsetzung Bezugspunkt)

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde die Straßenführung geringfügig angepasst und der Regelquerschnitt abgeändert. Mit der vorliegenden Änderung wird der tatsächliche Straßenverlauf „richtiggestellt“. Die angrenzenden geplanten Grundstücksgrenzen werden geänderten Straßenführung angepasst.

Die planungsrechtliche Trauf- bzw. Attikawandhöhe von Garagen und Nebengebäuden ist auf maximal 3,50 m festgesetzt. Die untere Bezugshöhe zur Ermittlung der maximalen Wandhöhen dieser Gebäude ist im WA 1 durch die im Plan festgelegten Höhenbezugspunkte in m ü. NHN in den dafür bestimmten bebaubaren Flächen für Garagen und Nebengebäude festgesetzt. Im WA 2 ist diese untere Bezugshöhe die geplante (spätere) Höhe unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Geländeänderungen (Auffüllungen und Abgrabungen bezogen auf den bestehenden Geländeverlauf).

Bauordnungsrechtlich regeln sich die Abstandsflächen nach den Bestimmungen der jeweils aktuellen Fassung der Bayerischen Bauordnung. Für Gebäude nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist eine maximale mittlere Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Die Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 4 BayBO ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand oder dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Im WA 2 wird für den unteren Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe der bestehende Geländeverlauf angenommen.

Damit durch das leicht bewegte Gelände im WA 1 auch die Möglichkeit der Bebauung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO gestattet werden kann, werden unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange und in Abwägung der möglichen bodenrechtlichen Spannungen für bestimmte bebaubare Flächen für Garagen und Nebengebäude ein jeweils städtebaulich verträglicher Höhenbezugspunkt in m ü. NHN als untere Bezugshöhe für die Ermittlung der maximalen mittleren Wandhöhe von 3,0 m festgesetzt. Mit dieser Regelung können auch Garagen und Nebengebäude an die Grenze oder grenznah zugelassen werden, die bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf eine mittlere Wandhöhe von etwas über 3,0 m aufweisen.

Die Grundstücke können wirtschaftlicher sinnvoller genutzt werden. Dies ist auch dem Gebot zum sparsameren Umgang mit Bauland zuträglich.

Hierbei handelt es sich um eine abweichende Regelung von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Dies ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO möglich.

Auf Grund aktueller Rechtsprechungen werden mit der Bebauungsplanänderung zugleich die max. zulässigen Traufwand-, Attika- und Firshöhen bei Garagen und Nebengebäuden definiert und die max. zulässigen Höhen der Einfriedungen konkretisiert.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten. Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Änderung somit vertretbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung bzgl. der Versiegelung von zusätzlichen Flächen nicht berührt. Es findet daher kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, weshalb ein Ausgleich für diesen Bereich nicht erforderlich ist.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von $0^\circ - 35^\circ$ festgesetzt.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dach-eindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen ohne Blendwirkung, sowie Gründächer zulässig.

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

7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen und Carports sind im WA 1 innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Baugrenzen für Garagen und Carports, im WA2 innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Verfahrensfreie Nebengebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche $< 20 \text{ m}^2$ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Er-schließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewie-sen.

Folgende Traufwand-, Attika- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

WA 1 und 2:	Traufwandhöhe:	max. 3,50 m
	Attikahöhe:	max. 3,50 m
	Firsthöhe:	max. 5,00 m

Für WA 1 wird festgesetzt:

Als Traufwandhöhe, Attikahöhe und Firsthöhe der Garagen und Carports gilt das Maß von dem jeweils im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt es (Höhe in m ü. NHN) der bebaubaren Flä- che für Garagen und Carports bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufsei- ten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe), bzw. bis zur Oberkante Attika (Attikahöhe), bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

Für WA 2 wird festgesetzt:

Als Traufwandhöhe, Attikahöhe und Firsthöhe gilt jeweils das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe), bzw. bis zur Oberkante Attika (Attikahöhe), bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzu- halten.

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Grundstückszufahr- ten sind entlang der Erschließungsstraße zulässig, jedoch nicht im Bereich der Straßenausstat- tungen und von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen.

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 öffentli- chen 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 m^2 ist,

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

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

8. Abstandsflächen

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

Im WA 1 wird für Garagen und Carports innerhalb der dafür vorgesehenen bebaubaren Flächen die Geländeoberfläche für den unteren Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe mit dem jeweils im Plan dargestellten Höhenbezugspunkt in m ü. NHN festgesetzt.

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.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Parzellen wird über einen neuen, öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt dem bestehenden Regenrückhaltebecken des Baugebietes „Am Glockenhof“ zugeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,5 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5,0 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 5,0 m³) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

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

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Die maximal zulässigen Höhen für die Auffüllungen und Abgrabungen werden vom Urgeländeverlauf nach den Erschließungsarbeiten gemessen.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,00 m betragen und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 1,00 m Höhe zulässig.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

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. 1,20 m Höhe, gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche.

Material straßenseitig: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

Material seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung

12. Beleuchtungssysteme

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 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Flächige „Steinwüsten“ ohne Bepflanzung als monotone Gartengestaltung sind unzulässig.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist ein Baum II. Ordnung an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit im öffentlichen Straßenraum das Straßenbild besser strukturiert wird und die Schattenwürfe verkleinert werden. Es sind straßenverträgliche Baumarten zu verwenden.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

13.2 Öffentliche und private Grünflächen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Am südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Planungsgebietes ist eine 3-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung anzulegen.

Der Abstand der einzelnen Sträucher beträgt 1,00 m; es sind mindestens 3 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Hin zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist ein gehölzfreier Krautsaum mit einer Tiefe von 0,75 m anzulegen. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Pflanzung von Obstgehölzen und Ziergehölze mit 30 % Anteil sind wünschenswert.

Schnitthecken sind unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

13.3 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 402 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*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 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*),
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*).

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
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 mindestens zwei Wochen 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 (DIN 1986 ff) 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 Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Überschüssiges Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal gedrosselt und einem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeleitet.
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. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ein öffentlicher Feldweg.
11. Durch das geplante Baugebiet verläuft eine Wasserleitung (DN 200 GGG) des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe. Der Verlauf der Leitung ist im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt. Die Anlage des Zweckverbandes ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB), welche zu ihren Gunsten im Grundbuch eingetragen ist, dinglich gesichert. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sind alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage gefährden können, zu unterlassen. Die Errichtung von Bauwerken, sowie das Pflanzen von Bäumen sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Rohrmitte zulässig. Aufgrabungen im Bereich der bestehenden Wasserleitung sind frühzeitig mit dem Zweckverband abzustimmen.

GEGENÜBERSTELLUNG: BISHERIGE FESTSETZUNGEN – NEUE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend sind die textlichen Festsetzungen nochmals aufgeführt. Neu hinzugekommene Textteile sind in **ROT** dargestellt, Textteile, die gestrichen werden, sind ~~DURCHGESTRICHEN~~ dargestellt.

5. Maß der baulichen Nutzung

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

Parzellen ~~1—31~~ **WA 1 und 2:** GRZ = 0,35
GFZ = 0,70

max. zulässige Wohneinheiten: Einzelhäuser: 3
Doppelhäuser: 4 (2 Wohnungen je Doppelhaushälfte)

Folgende Traufwand-, **Attika-** und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Traufwandhöhe: max. 7,00 m
Attikahöhe: max. **7,50 m**
Firsthöhe: max. 10,00 m

~~Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.~~

Als Traufwandhöhe, Attikahöhe und Firsthöhe gilt jeweils das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe), bis zur Oberkante Attika (Attikahöhe), bzw. bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen und Carports sind **im WA 1 innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Baugrenzen für Garagen und Carports, im WA2 innerhalb der Baugrenzen** anzuordnen.

Verkehrsfreie **Nebengebäude** 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:~~ ~~3,50 m~~

Folgende Traufwand-, Attika- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

WA 1 und 2: Traufwandhöhe: max. 3,50 m
Attikahöhe: max. 3,50 m
Firsthöhe: max. 5,00 m

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

Für WA 1 wird festgesetzt:

Als Traufwandhöhe, Attikahöhe und Firsthöhe der Garagen und Carports gilt das Maß von dem jeweils im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt es (Höhe in m ü. NHN) der bebaubaren Fläche für Garagen und Carports bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe), bzw. bis zur Oberkante Attika (Attikahöhe), bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

Für WA 2 wird festgesetzt:

Als Traufwandhöhe, Attikahöhe und Firsthöhe gilt jeweils das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe), bzw. bis zur Oberkante Attika (Attikahöhe), bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

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 Entsorgungsunternehmen.

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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen aktuellen** Fassung der BayBO.

Im WA 1 wird für Garagen und Carports innerhalb der dafür vorgesehenen bebaubaren Flächen die Geländeoberfläche für den unteren Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe mit dem jeweils im Plan dargestellten Höhenbezugspunkt in m ü. NHN festgesetzt.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Die **maximal zulässigen Höhen** für die Auffüllungen und Abgrabungen werden vom Urgeländeverlauf nach den Erschließungsarbeiten gemessen.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,00 m betragen und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 1,00 m Höhe zulässig.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

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. 1,20 m Höhe, **gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche**.

Material straßenseitig: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

Material seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung