

B E K A N N T M A C H U N G

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes – „Radling – Auf dem Sattel“ Nr. 6102-05-2

durch Aufstellung eines

2. Änderungs-Deckblattes „Radling – Auf dem Sattel“ Nr. 6102-05-2

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- unter Verzicht auf Umweltprüfung und naturschutzrechtlichen Ausgleich –

- a) Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses 26.02.2025
nach § 2 Abs. 1 BauGB
- b) öffentliche Auslegung des 2. Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt-Entwurfes
„Radling – Auf dem Sattel“ Nr. 6102-05-1 nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

in der Zeit vom 07.03.2025 bis 07.04.2025

Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.02.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Radling – Auf dem Sattel“ Nr. 6102-05-2 durch die Aufstellung eines 2. Änderungs-Deckblattes „Radling – Auf dem Sattel“ Nr. 6102-05-2– unter Verzicht auf Umweltprüfung und naturschutzrechtlichen Ausgleich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst denselben Geltungsbereich des Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel“ vom 21.09.2018. Damit umfasst die Änderung einen bereits überplanten Bereich nach § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Inhalt der Änderung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel“, Nr. 6102-05-2, umfasst denselben Geltungsbereich des Bebauungsplans „Radling - Auf dem Sattel, 1.Änderung“. Dort soll zum Gebot der Nachverdichtung und des flächenschonenden Umgangs mit Baugrund die Grundflächenzahl I erhöht werden. Des Weiteren wird die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen je Gebäude erweitert. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) - der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans gilt weiter fort.

Die Änderung ist städtebaulich sinnvoll und mit den nachbarrechtlichen Belangen bzw. sozialen Gesichtspunkten vereinbar, die dadurch nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Die Nachverdichtung wirkt sich nicht nachteilig auf die Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Wohnfrieden der Nachbargrundstücke aus.

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Innenentwicklung innerhalb des Baugebietes „Radling - Auf dem Sattel“. Somit wird die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

durchgeführt. Der Höchstwert für die zulässige Grundfläche wird mit knapp 13.000 m² deutlich unterschritten.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung sollen folgende Inhalte geändert werden:

- Änderung der höchstzulässigen Zahl der Gebäude und Wohnungen je Gebäude
- Erhöhung der Grundflächenzahl
- Änderung der Abstandsflächen
- Änderung der Einfriedungen
- Änderung der Höhenangleichung (Abstand zu öffentlichen Flächen)
- Umgang mit Niederschlagswasser

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
4 Wo	ED	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	0,4	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ I)

4.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) beträgt 0,4.

4.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4 Wo Es sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Es sind maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

4.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

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

4.8 Einfriedungen

Die textliche Festsetzung Nr. 4.8 Einfriedungen wird ersatzlos gestrichen.

4.9 Höhenangleichung

Mauern, Stützmauern, sowie die Böschungen von Abgrabungen und Auffüllungen zur Höhenangleichung sind mit jeweils mindestens 1,0m Abstand zur öffentlichen Fläche hin anzuordnen und dort an das Urgelände anzugleichen.

Abgrabungen und Aufschüttungen unmittelbar an der Grenze zu benachbarten Baugrundstücken sind nur zulässig, wenn das Geländeniveau des benachbarten Baugrundstücks exakt angeglichen wird.

5. Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Überschüssiges Oberflächenwasser wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt. 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, etc.) 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.

Planung:

Mit der Erstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes - 2. Änderung – wurde das Bauamt der Gemeinde Schorndorf beauftragt.

Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses vom 26.02.2025:

Der Änderungsbeschluss des Gemeinderates Schorndorf zum o. g. Bauleitplanverfahren wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Beteiligung – Bürger- und Fachstellenbeteiligung:

Der 2. Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatt-Entwurf „Auf dem Sattel“ Nr. 6102-05-2 nebst Begründung in der Fassung vom 26.02.2025 liegt nun im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

in der Zeit vom 07.03.2025 bis 07.04.2025

zur Einsichtnahme aus und ist dazu auch im Internet veröffentlicht.

Der Entwurf in der Fassung vom 26.02.2025 mit seinen oben genannten Bestandteilen kann ab Beginn der Auslegung auch im Internet unter folgender Adresse eingesehen werden:

<https://www.landkreis-cham.de/service-beratung/geoinformationen/geoservices/auslegungen/gemeinde-schorndorf/>

oder

auf der Homepage der Gemeinde Schorndorf unter:

www.gemeinde-schorndorf.de – Rathaus & Service – Bekanntmachungen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Schorndorf, Kirchplatz 1, 93489 Schorndorf, Zimmer Nr. 1.06 für jedermann öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Auf Wunsch werden dabei die Ziele, Inhalte, Zwecke und die Auswirkungen der Planung anhand des Entwurfes öffentlich dargelegt; gleichzeitig ist Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben.

Es wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird gemäß §3 Abs. 3 BauGB ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt- Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Ortsüblich bekannt gemacht durch
Anschlag an den Amtstafeln
angeschlagen am: 27.02.2025
abzunehmen am: 08.04.2025
tatsächlich abgenommen am:



GEMEINDE SCHORNDORF
Schorndorf, 27.02.2025

Max Schmaderer
Erster Bürgermeister

.....//.....//.....
Ort, Datum, Unterschrift des Amtsboten

Allgemeine Dienststunden:

Mo.-Fr.: 8:00 – 12:00 Uhr, Mo.+ Mi.: 13:00 – 16:00 Uhr Do.: 13:00 – 18:00 Uhr