

Bebauungsplan

und Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Eichenbach-Hang“

Änderung gemäß § 13b BauGB

Vorgänge:

Bebauungsplan „Eichenbach-Hang“ – (Planbereich 35) in Kraft getreten am 19.01.1973

Für den Bebauungsplan
Schorndorf, den 16.10.2017 / 30.01.2019

gez.
Beier
Stadtplaner

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am	16.11.2017
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am	14.03.2019
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Schorndorfer Nachrichten am	04.04.2019
Öffentlich ausgelegt samt Begründung vom	15.04.2019
Satzungsbeschluss am	bis 27.05.2019 25.07.2019

Ausgefertigt:
Die Satzung entspricht den Beschlüssen des Gemeinderates.

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung in den Schorndorfer Nachrichten am 08.08.2019

Schorndorf, den 31.07.2019

Schorndorf, den 09.08.2019

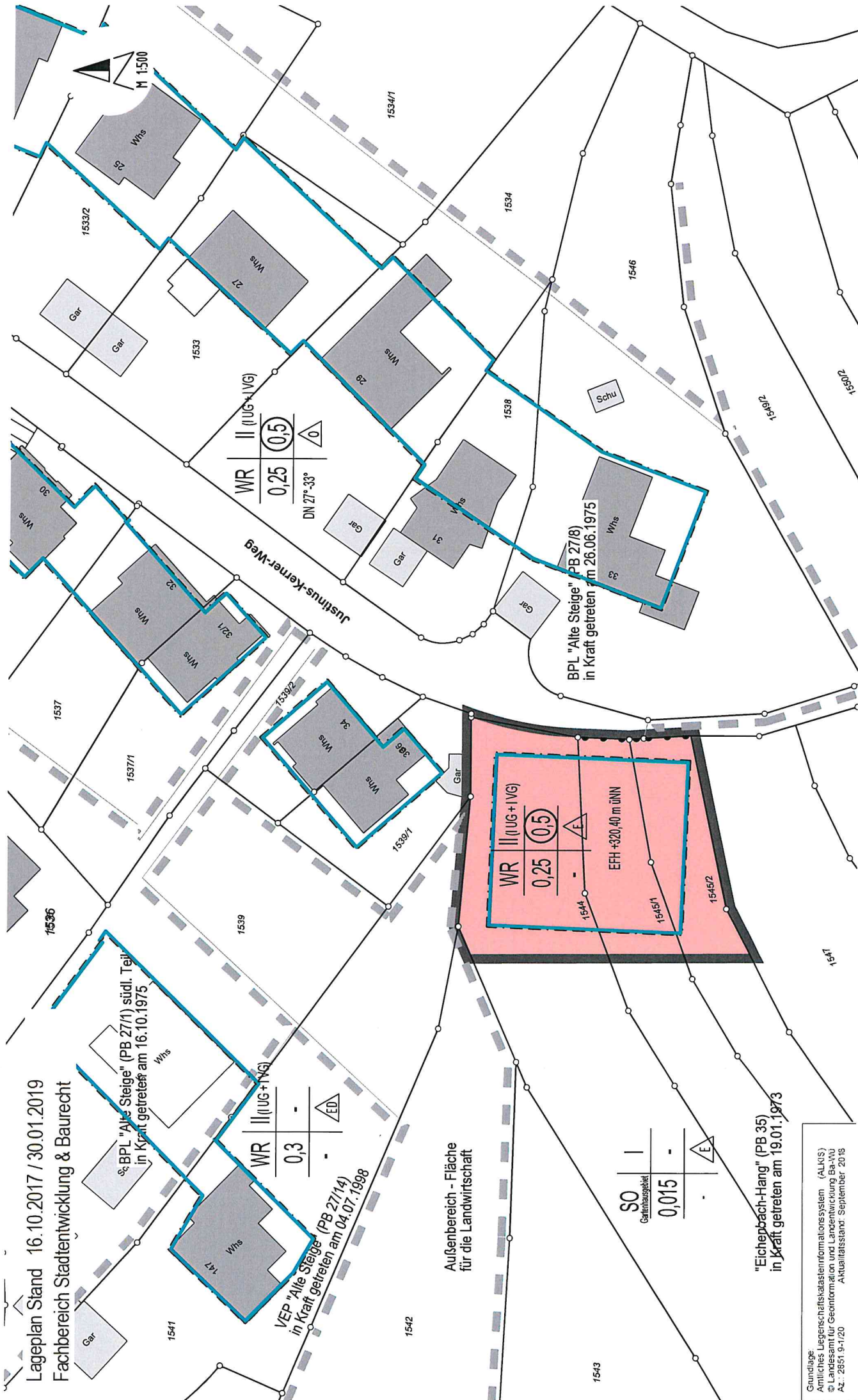
gez.
Klopfer
Oberbürgermeister

gez.
Klopfer
Oberbürgermeister

Planbereich

35/05

Lageplan Stand 16.10.2017 / 30.01.2019
 Fachbereich Stadtentwicklung & Baurecht



Außenbereich - Fläche
 für die Landwirtschaft

9. Pflanzbindung und Pflanzgebotflächen

9.1. Durchgrünung der Baugrundstücke
Je angelegener versiegelter 150 m² Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste unter Ziffer C.1 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Zusätzlich ist auf den Grundstücksflächen ein gebietsheimischer Strauch je angelegener 100 m² Grundstücksfläche gemäß der Pflanzliste unter Ziffer C.4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.2. Extensive Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Pultdächer von Haupt- und Nebengebäuden, die nicht als Terrasse oder Balkon genutzt werden, sind extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

10. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) wird auf 320,40 m üNN festgesetzt. Eine Abweichung um +/- 0,25 m ist zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1. Die Außenwände der Gebäude sind in Farbtönen mit einem Hellbezugswert zwischen 60 und 90 auszuführen.

1.2. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 – 35°, als Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° oder Flachdächer auszuführen.

1.3. Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind bei Satteldächern mit Ziegeln oder Betonformsteinen in roter bis rotbrauner oder grauer Farbe auszuführen. Glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

1.4. Die Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstmaß festgesetzt.
- Bei Satteldächern wird die maximale Traufhöhe (TH) auf der dem Justinus-Kerner-Weg zugewandten Seite auf 3,00 m festgesetzt. Gemessen wird ab dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Bei Pult- oder Flachdächern ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dessen nördliche und östliche Außenwände jeweils um mindestens 2,50 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Geschosses zurücktreten müssen. Die maximale Wandhöhe wird hier auf 3,00 m festgesetzt. Gemessen wird ab dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem bestehenden Gelände bis zur Attika des obersten Vollgeschosses.

1.5. Für Garagen und Carports sind begrünte Pultdächer bis 10° Dachneigung und begrünte Flachdächer zulässig.

1.6. Die Möglichkeit der Anbringung von Solarkollektoren oder –zellen bleibt von Ziffer B.1.3 unberührt. Solaranlagen sind parallel zur Dach- bzw. Fassadenfläche anzubringen und nur als Bestandteile der Dach- und Fassadenflächen zulässig.

1.7. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
Dabei sind mit den aufliegenden Flächen folgende Abstände einzuhalten:
- von der Giebelwand mindestens 1,50 m
- von der Traufkante mindestens 0,50 m (nur bei Dachaufbauten)
- vom First mindestens 1,00 m (vertikal gemessen).

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Eichenbach-Hang“ (Planbereich 35/05) gelten folgende Vorschriften:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Reines Wohngebiet
Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 3 BauNVO
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2.2. Grundflächenzahl

Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.
Im WR kann die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden, wenn:
- die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) begrünt sind und
- nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Bauweise
Im WR wird die offene Bauweise festgesetzt. Jedoch sind nur Einzelhäuser zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 2 BauNVO
§ 23 Abs. 3 BauNVO

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen können innerhalb der als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Flächen mit untergeordneten Bautellen, z.B. Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Solarenergienutzung um bis zu 2,50 m Tiefe auf maximal 5,00 m Breite ausnahmsweise überschritten werden.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Reinen Wohngebiet WR ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und mit einem Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird im Reinen Wohngebiet (WR) auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

6. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten sind entlang der im Lageplan gekennzeichneten Bereiche nicht zulässig.

7. Führung von Versorgungsleitungen

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen ist unzulässig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gehölzproduktions sowie die Beseitigung von Gebäuden sind zur Freima- chung der Baufelder nur innerhalb des Zeitraums vom 1. November bis 31. Januar zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- 2.1. Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Terrassen sowie sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- 2.2. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich nur bis zu einer Höhe von ca. 1,00 m aus heimischen Hecken und Laubgehölzen (z. B. Hartfriege, Liguster, Buche) oder Holzzäunen mit senkrechter Latung zulässig.
- 2.3. Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 2.4. Stellplätze und Zufahrten
Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren notwendige Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinschotter) herzustellen.

C. PFLANZENLISTEN

1. Pflanzenliste 1 (Großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	<i>acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>tilia platyphyllos</i>

Mindestqualität
Hochstämme: 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm
Heister: 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm

2. Pflanzenliste Sträucher

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartfriege	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnl. Pfaffenhüchsen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
echte Hundrose	<i>Rosa canina</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grauweiße	<i>Salix cinerea</i>
Purpurweiße	<i>Salix purpurea</i>
Fahlweiße	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Mindestqualität
1x verpflanzt; Höhe 60-100 cm

D. Hinweise

- Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
- Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung.
- Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
- Auf das Wassergesetz für Baden-Württemberg und den zugehörigen Verordnungen über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Dazu ist das Hinweisblatt Nr. 8 „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ und Nr. 25 „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten. Ferner wird empfohlen, auf den Baugrundstücken Regenwasserzisternen z.B. zur Gartenbewässerung zu installieren.
- Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Allastien oder Bodenverunreinigungen aufgefunden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Fachbereich Technik des Umweltschutzamtes sowie das Gesundheitsamt in Kenntnis zu setzen.
- Das nachfolgend aufgeführte Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
 - Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.
 - Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer „Vor-Ort-Verwertung“ ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z.B. Minimierung der Einbindeteile, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
 - Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschieben und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
 - Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. Tieflöckerung). Baustoffe, Bauteilenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.
 - Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
 - Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. Erdaufüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf das Merkblatt „Erdaufüllungen“ des Landratsamtes wird hingewiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.

7. Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Sachverständigen hilft, die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und erleichtert die optimale Umsetzungen von Maßnahmen zum Bodenschutz.
8. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist sparsam und schonend mit dem Boden umzugehen. Beeinträchtigungen des Bodens sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Um den ausgehobenen Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten, wird er gesichert, fachgerecht in Mieten zwischengelagert und anschließend wieder verwendet. Auffüllungen mit Abbruchmaterial oder sonstigen Abfällen sind unzulässig. Auf die Empfehlungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ (Suttgart, 1994) wird hingewiesen.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Bei Funden ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 DSchG zu benachrichtigen. Auf die Genehmigungspflicht bei Zerstörung, Beseitigung und Entfernung von Bodendenkmalen gemäß § 8 DSchG wird hingewiesen.
10. Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und das Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.
11. Die Grundstückseigentümer haben das Aufstellen von Beleuchtungskörpern der Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 0,5 m zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).
12. Das Aufstellen von Verteilerkästen, die zur Versorgung des Gebietes notwendig sind, ist von den Eigentümern auf ihren Grundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 1,5 m zu dulden.
13. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind von den Angrenzern auf deren Grundstücken bis zu einer Tiefe von 1,0 m zu dulden.
14. Bei Anpflanzung von Pflanzen übernimmt die Stadt Schorndorf keine Verantwortung für eventuelle gesundheitliche Gefährdungen bei deren Verzehr oder Berührung.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch BauGB**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. **Baunutzungsverordnung BauNVO**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung PlanZV**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO**
In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)