

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wiesenstraße“ – Wieslaufweg 8 – (Planbereich 26/16) gelten folgende Vorschriften:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässige Vorhaben § 12 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
Zulässig sind die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen beschriebenen Vorhaben im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.
Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Wohnen
Innerhalb des gemäß Planeintrag festgesetzten Bereichs „Wohnen“ sind zulässig:
– Wohnungen
– Anlagen für soziale Zwecke

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.1. Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB kann die Grundflächenzahl im Gebiet „Wohnen“ bis 0,8 mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

3.2. Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

3.3. Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA), gemessen ab dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem bestehenden natürlichen Gelände wird für das Gebiet „Wohnen“ auf 18,80 m festgesetzt. Dabei ist der höchste Punkt des Gebäudes maßgebend.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
Im gemäß Planeintrag festgesetzten Bereichs „Wohnen“ wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 3 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb des mit „Wohnen“ festgesetzten Bereichs innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den sonstigen gekennzeichneten Flächen zulässig.
Nebenanlagen wie Einhausungen für Wertstoffe oder Spielgeräte sind bis zu einer Grundfläche von jeweils 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Führung von Versorgungsleitungen

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen ist unzulässig.

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

7.1. Rodungs- und Abbruchszeitraum
Gehölzrodungen sowie die Beseitigung von Gebäuden sind zur Freimachung der Baufelder nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis 28. (29.) Februar zulässig.

8. Pflanzgebote

8.1. Pflanzgebot (pfg 1) – Anpflanzen von Einzelbäumen
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind zur Durchgrünung des Baugrundstücks gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzenliste unter Ziffer C.1. erdverbunden anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen der Baumstandorte sind zulässig. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume ist verbindlich.

8.2. Durchgrünung des Baugrundstückes
Zur Durchgrünung des Baugrundstückes ist zusätzlich je angefangener 150 m² versiegelter Grundstücksfläche ein gebietsheimischer Strauch gemäß Pflanzenliste unter Ziffer C.2. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.3. Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Pultdächer, die nicht als Terrasse oder Balkon genutzt werden, sind extensiv mit einer mindesten 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

8.4. Tiefgaragen
Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m auszuführen und dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Wege und notwendige Zugänge sind davon ausgenommen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer (0° - 5°) auszuführen.
1.2. Die Anbringung von Solarkollektoren oder -zellen ist zulässig. Solaranlagen sind parallel zur Dach- bzw. Fassadenfläche anzubringen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

2.1. Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Die Freiflächen 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 bis zu einer Höhe von 1,20 m aus heimischen Hecken und Laubgehölzen oder Zäunen zulässig.

2.3. Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

2.4. Stellplätze, Zufahrten und Wege
Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren notwendige Zufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, Feinschotter) herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 23 Abs. 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

C. PFLANZENLISTEN

1. Klein-/Mittelkronige, hochstämmige Laubbäume
Stammumfang mindestens 15 cm

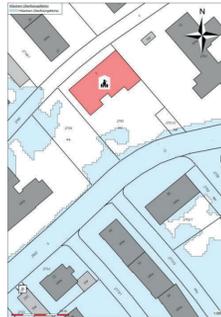
- | | |
|--------------------|------------------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche (Baumform) |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn (Baumform) |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |

2. Sträucher
2x verpflanzt und im Container oder als Ballenware 60-100 cm.

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrode |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

D. HINWEISE

1. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg liegt der Geltungsbereich teilweise innerhalb einer Überflutungsfläche bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}). Das Hinweisblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Belange der Hochwasservorsorge“ ist zu beachten.



- Es wird empfohlen mindestens sechs Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie fünf Ganzjahresquartiere für Fledermäuse an geeigneten Bäumen im nahen Umfeld anzubringen. Für gebäudebrütende Arten wird die Integration von geeigneten Nistkästen in das neue Gebäude oder an der Fassade empfohlen. Die Nistkästen und Quartiere sind jährlich zu reinigen und dauerhaft zu erhalten.
- 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 der zugehörigen Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Dazu ist das Hinweisblatt Nr. 25 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zur „Dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser“ zu beachten. Ferner wird empfohlen, auf den Baugrundstücken Regenwasserzisternen z.B. zur Gartenbewässerung zu installieren.
- Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Altlasten 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. Des Weiteren wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ verwiesen.
- 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 fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ (Stuttgart, 1994) wird hingewiesen.
- 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.

- 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.
- 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).
- 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. 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.
- Bei Anpflanzung von Pflanzen übernimmt die Stadt Schorndorf keine Verantwortung für eventuelle gesundheitliche Gefährdungen bei deren Verzehr oder Berührung.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch BauGB**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung BauNVO**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung PlanZV**
Vom 18.12.90 (BGBl. 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).
- 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).

ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1-11 BauNVO)

Wohnen (siehe Textteil)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB + § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ
z.B. V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max. maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §§ 22, 23 BauNVO)

Offene Bauweise
Baugrenze

Maßnahmen- & Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 & Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen (pfg 1)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung TCa - Tiefgaragen und St - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB)

SCHORNDORF »
DIE DAIMLERSTADT

REMS-MURR-KREIS
GEMARKUNG SCHORNDORF

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Planbereich
26/16

„Wiesenstraße“
– Wieslaufweg 8 –

– Änderung nach § 13a BauGB –

Vorgänge:
Bebauungsplan „Wiesenstraße“ – (Planbereich 26/1) in Kraft getreten am 29.10.1966
Bebauungsplan „Wiesenstraße“ – (Planbereich 26/9) in Kraft getreten am 04.12.1981

Für den Bebauungsplan
Schorndorf, den 18.10.2018 / 28.01.2019

gez. Beier
Stadtplaner

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am	15.11.2018
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	28.03.2019
Öffentlich ausgelegt samt Begründung vom	08.04.2019
Satzungsbeschluss am	17.05.2019 25.07.2019

Ausgefertigt: Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften entsprechen den Beschlüssen des Gemeinderates. Die Vorschriften über die Planaufstellung sind eingehalten.	In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung in den Schorndorfer Nachrichten am	01.08.2019
---	--	-------------------

Schorndorf, den 29.07.2019

gez. Klopfer
Oberbürgermeister

gez. Klopfer
Oberbürgermeister



Grundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ba-Wü
Az.: 2851.9-1/20
Aktualitätsstand: September 2018