



Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Weiler Ortskern“ (Planbereich 48/27) und „Beutersberg“ (Planbereich 54/01) gelten folgende Vorschriften:

- A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1. Allgemeines Wohngebiet**  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG § 4 Abs. 1 BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1. Zahl der Vollgeschosse**  
Höchstgeschosse entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- 2.2. Grundflächenzahl**  
Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone. Im WA 1 bis WA 4 kann die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl 0,8 überschritten werden, wenn:  
- die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) begrünt sind und  
- nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten in wasserdrucktauglicher Ausführung, wie z.B. Rasengittersteine, Rasengraster o.ä. hergestellt sind und  
- Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m hergestellt und extensiv begrünt sind. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 19 Abs. 4 BauNVO
- 2.3. Höhe baulicher Anlagen**  
Die Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (FH), gemessen ab dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem bestehenden natürlichen Gelände wird für WA 1 und WA 2 auf 11,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (FH), gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, siehe Eintrag im Lageplan) wird für WA 3 und WA 4 auf 11,00 m festgesetzt. Dabei ist der höchste Punkt des Gebäudes maßgebend. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG § 22 Abs. 2 BauNVO § 22 Abs. 4 BauNVO § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- 3.1. Bauweise**  
Im WA 1, WA 3 und WA 4 wird die offene Bauweise festgesetzt. Im WA 2 wird die abweichende Bauweise a1 im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 20 m nicht überschreiten. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG § 22 Abs. 2 BauNVO § 22 Abs. 4 BauNVO
- 3.2. Überbaubare Grundstücksfläche**  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen können innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzten Flächen mit untergeordneten Bauten, z.B. Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonneneinstrahlung um bis zu 2,50 m Tiefe auf maximal 5,00 m Breite ausnahmsweise überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG § 22 Abs. 2 BauNVO § 22 Abs. 4 BauNVO
- 4. Flächen für Stellplätze und Garagen**
- 4.1. Stellplätze**  
Tiefgaragen, sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie den sonstigen gekennzeichneten Flächen und mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG
- 4.2. Verkefährflächen**  
Öffentliche und Private Verkefährflächen, Verkefährflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Grünflächen als Bestandteil von Verkefähranlagen entsprechend den Einträgen im Lageplan. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
- 6. Führung von Versorgungsleitungen**  
Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen ist unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauBG
- 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Geholzungen sowie die Beseitigung von Gebäuden sind zur Freimachung der Baufelder nur innerhalb des Zeitraums vom 1. November bis 29. (30.) Februar zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG
- 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Geh- und Fahrrecht gr 1+fr 1 zugunsten der Erschließung der Flurstücke 2571, 2573/2 und 2584/1.  
Geh- und Fahrrecht gr 2+fr 2 zugunsten der Stadtwerke Schorndorf GmbH zur Erschließung des Flurstücks 2557/2 zur Haltung und Unterhaltung der Trafostation.  
Geh- und Fahrrecht gr 3+fr 3 zugunsten der Erschließung der Flurstücke 2572/1, 2569 und 2569/1 sowie zur Haltung und Unterhaltung der Trafostation.  
Geh- und Fahrrecht gr 4+fr 4 zugunsten der Erschließung des Flurstücks 2559/2.  
Leitungsrecht I 1 zugunsten der Stadtwerke Schorndorf GmbH für die Einlegung eines Niederspannungskabels.  
Leitungsrecht I 2 zugunsten der Stadtwerke Schorndorf GmbH für die Haltung und Unterhaltung von Stromversorgungsleitungen der Trafostation.  
Leitungsrecht I 3 zugunsten des Zweckverbandes Landeswasserversorgung zur Haltung und Unterhaltung von Wasserleitungen und Steuerkabeln, sowie Leitungsrohrleitung und Stromkabeln.  
Leitungsrecht I 4 zugunsten der Stadtwerke Schorndorf GmbH zur Haltung und Unterhaltung von Leitungen.  
Leitungsrecht I 5 zugunsten der Stadtwerke Schorndorf GmbH und sonstiger Versorgungsträger für die Einlegung von Versorgungsleitungen für das Flurstück 2573/2.  
Leitungsrecht I 6 zugunsten der Stadtwerke Schorndorf GmbH und sonstiger Versorgungsträger für die Einlegung von Versorgungsleitungen für die Flurstücke 2569, 2569/1, 2572/1 und 2573/2.  
Leitungsrecht I 7 zugunsten der Stadtwerke Schorndorf GmbH und sonstiger Versorgungsträger für die Einlegung von Versorgungsleitungen zugunsten des Flurstücks 2559/2.  
Leitungsrecht I 8 zugunsten der Stadtwerke Schorndorf GmbH und sonstiger Versorgungsträger für die Einlegung von Versorgungsleitungen für das Flurstück 2584/2.  
Leitungsrecht I 9 zugunsten der Stadtwerke Schorndorf GmbH und sonstiger Versorgungsträger für die Einlegung von Versorgungsleitungen für das Flurstück 2569/1.  
Leitungsrecht I 10 zugunsten der Stadtwerke Schorndorf GmbH Stromleitungen für das Flurstück 2572.  
Leitungsrecht I 11 zugunsten der Stadtwerke Schorndorf GmbH für die Zuleitung sowie Haltung und Unterhaltung des Kabelverteilerschanks. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG
- 9. Pflanzbindung und Pflanzgebotflächen**
- 9.1. Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Anpflanzen von Einzelbäumen**  
An den gekennzeichneten Stellen sind zur Raumgestaltung gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Ziffer C. 1. und C. 2. anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geringfügige Verschleibungen der Baumstände aufgrund von Zufahrten oder Leitungen sind zulässig, sofern sich daraus keine wesentliche Änderung des beabsichtigten Gesamteinwirkungsbildes ergibt. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume ist verbindlich. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG
- 9.2. Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Anlage einer Streuobstwiese**  
Auf den gekennzeichneten Flächen sind Streuobstwiesen anzulegen. Vorhandene Obstbäume sind in die Planung zu integrieren. Bei Neupflanzungen sind Obstbaumarten gemäß der Pflanzliste unter Ziffer C.3. auszuwählen. Auf der mit pfg 2 gekennzeichneten Fläche hat die Ansaat einer gräserreichen artreichen Saatkrautmischung (Fwiese) zu erfolgen. Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen sind ausschließlich notwendige Zufahrten zu den Grundstücken zulässig.
- 9.3. Durchgrünung der Baugrundstücke**  
Je angelegter versiegelter 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste unter Ziffer C. 1. und C. 2. zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Einzelbäume des pfg 1 können auf die Summe der Anpflanzungen angerechnet werden. Zusätzlich ist auf den Grundstücksflächen ein gebietsheimischer Strauch je angelegter 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß der Pflanzliste unter Ziffer C.4. zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.4. Dachbegrünung**  
Flachdächer und fach geneigte Pultdächer, die nicht als Terrasse oder Balkon genutzt werden, sind extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.
- 9.5. Pflanzbindung (pfb 1 und pfb 2)**  
Die im Lageplan mit pfb 1 gekennzeichneten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gemäß Pflanzliste unter Ziffer C. 1. zu ersetzen.  
Die im Lageplan mit Pflanzbindung (pfb 2) gekennzeichneten Gehölze/ Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.6. Tiefgaragen**  
Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m auszuführen und extensiv zu begrünen. Wege und notwendige Zugänge sind davon ausgenommen.
- 10. Höhenlage der baulichen Anlage**  
Die für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gilt entsprechend dem Eintrag im Lageplan. Eine maximale Abweichung der EFH von +/- 0,50 m ist zulässig.
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
- 1.1. Die Außenwände** der Gebäude sind in Farbtönen mit einem Hellwertwert zwischen 40 und 60 auszuführen.
- 1.2. Die Dächer der Hauptgebäude** sind als Satteldächer mit einer Neigung von 15°-35° oder als Pultdächer bis maximal 10° Dachneigung auszuführen.
- 1.3. Die Dachneigungen** der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit Ziegeln oder Betonformen in rot bis rotbrauner oder grauer Farbe auszuführen. Glänzende oder spiegelnde Dachneigungen sind nicht zulässig.
- 2. Pflanzlisten**
- 2.1. Pflanzliste 1 (Großkronige Bäume)**  
Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Trauben-Eiche, Steh-Eiche, Harlekin-Linde, Sommer-Linde, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Prunus avium, Quercus robur, Quercus alba, Ilex pedunculata, Ilex platyphyllos.
- 2.2. Pflanzliste 2 (klein-, mittelkronige Bäume)**  
Feld-Ahorn, Hänge-Birne, Elsbeere, Vogelbeere, Speierling, Acer campestre, Betula pendula, Sorbus torminalis, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica.
- 3. Obstbäume (vorwiegend lokale, ältere und robuste Sorten (NABU 2010))**  
Apfelsbäume: Buttscher, Gewürzkuke, Goldparmäne, Jakob Fischer, Klappfuß, Rheinischer Bohnpfaff, Roter Boskoop, Reiflinger, Pfäfflinger Luken, Betzinger Grünapfel, Beck's Apf., Kaiser Wilhelm, Rote Sternentee.  
Birnbäume: Gellets Butterbirne, Güte Luise, Pastorenbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildling von Einsele, Bogenkackeln, Glasleibbirne.  
Kirschbäume: Knauffs Schwarze, Große Schwarze Knoopel, Regina, Große Prinzessin, Hedelfinger, Schneiders späte Knoopel.  
Mirabellen: Nancy-Mirabelle.  
Renekloden: Althans Reneklode.  
Zwetschen: Ontariopfau, Hanita, Althans Reneklode.  
Wildobst: Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Edelbeeren Rosina und Konzentra, Elsbeere, Kornekirsche.  
Carpinus betulus, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, Salix alba, Salix caprea, Salix cinerea, Salix purpurea, Farnweide, Salix triandra, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Wolliger Schneeball, Viburnum lantana.
- 4. Pflanzliste Sträucher**  
Hainbuche, Roter Hartnagel, Gewöhnliche Hasel, Gewöhnliche Pfaffenbohne, Gewöhnlicher Liguster, Scheide, echte Hundrose, Silber-Weide, Sal-Weide, Crauweide, Purpurweide, Farnweide, Mandel-Weide, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Wolliger Schneeball, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, Salix alba, Salix caprea, Salix cinerea, Salix purpurea, Farnweide, Salix triandra, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Wolliger Schneeball, Viburnum lantana.
- D. HINWEISE**
1. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWG) des Landes Baden-Württemberg grenzt der Geltungsbereich im Bereich des Flurstücks 2564 an eine Überflutungsfläche mit einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) sowie bei HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>50</sub> und HQ<sub>10</sub>. Der Geltungsbereich ist davon jedoch nicht betroffen. Das Hinweisblatt des Landesamtes Rems-Murr-Kreis „Belang der Hochwassererregung“ ist zu beachten.

**SCHORNDORF** DIE DAHLERSTADT REMS-MURR-KREIS GEMARKUNG SCHORNDORF

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Weiler Ortskern“ und „Beutersberg“**  
Änderung gemäß § 13a BauBG

**Planbereich 48/27 54/01**

**Vorgänge:**  
Bebauungsplan „Binnen“ (Planbereich 48), genehmigt am 15.07.1970  
Bebauungsplan „Weiler Ortskern“ (Planbereich 48/10), in Kraft getreten am 08.07.1979  
Bebauungsplan „Weiler Ortskern“ (Planbereich 48/19), in Kraft getreten am 25.04.1991  
Bebauungsplan „Weiler Ortskern“ (Planbereich 48/22), in Kraft getreten am 08.12.1994

Schorndorf, den 20.02.2018/18.12.2018/28.05.2019

grz. Beier Stadtplanner

**VERFAHRENSVERMERKE:**  
Aufstellungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauBG vom Gemeinderat gefasst am 07.02.2019  
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauBG in den Schorndorfer Nachrichten am 14.02.2019  
Öffentlich ausgelegt samt Begründung vom 25.02.2019 bis 05.04.2019  
Satzungsbeschluss am 25.07.2019

Ausgefertigt: Schorndorf, den 01.08.2019

In Kraft getreten gem. § 16 Abs. 2 BauBG durch öffentliche Bekanntmachung in den Schorndorfer Nachrichten am 01.08.2019

Schorndorf, den 01.08.2019

gez. Klopfer Oberbürgermeister

**ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV 90**

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

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

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

Verkefährflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + Abs. 6 BauBG)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + Abs. 6 BauBG)

Maßnahmen- und Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 + Abs. 6 BauBG)

Sonstige Pflanzzeichen