Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften „Altstadt“ (Planbereich 01/36)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BEBAUUNGSPLAN) *§ 9 BauGB + BauNVO*

1. Art der baulichen Nutzung: *§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

1.1 Kerngebiet (MK) *§ 7 BauNVO*

1.1.1 Im MK sind unzulässig: *§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO*

- Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- Prostitutionseinrichtungen (Bordelle und ähnliche Gewerbebetriebe)

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind nur im Erdgeschoss zulässig. *§ 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO*

1.1.3 Oberhalb des zweiten Obergeschosses sind Wohnungen i. S. v. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig. *§ 9 Abs. 3 BauGB, § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO*

1.1.4 Im MK sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. *§1 Abs. 6 BauNVO*

2. Maß der baulichen Nutzung: *§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

2.1 Höhe baulicher Anlagen *§ 16 BauNVO i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO*

2.1.1 Die Oberkanten der baulichen Anlagen sind als Höchstmaß über NN, gemessen am höchsten Punkt der Gebäude, festgesetzt.

Unterschiedliche Festsetzungen siehe Eintrag im Lageplan.

2.1.2 Technische Aufbauten sind bis zu einer zusätzlichen Höhe von 1,50 m ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise: *§ 9 Abs.1 Nr.2 und Abs. 3 BauGB § 22 BauNVO*

Abweichende Bauweise:

Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Das oberste Geschoss ist in offener Bauweise zu errichten.

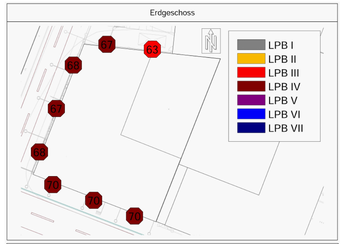
4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: *§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

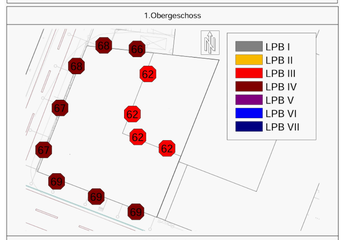
Die Dächer der Hauptgebäude sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

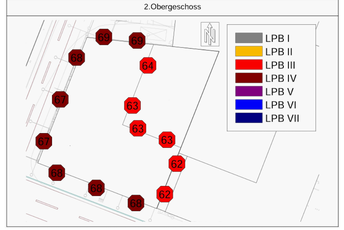
5. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen: *§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

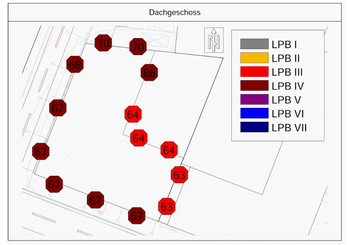
5.1 Innerhalb des MK müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R'w,res - resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß bei zusammengesetzten Bauteilen) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich sind. Schlaf- und Aufenthaltsräume, die im Lärmpegelbereich III oder höher liegen, müssen mit schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.
Die Lärmpegelbereiche können den folgenden Abbildungen entnommen werden:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) und Lärmpegelbereiche









Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH GERLINGER + MERKLE (2017): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Altstadt“

5.2 Wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Messungen oder Berechnungen vorgelegt werden, die nachweisen, dass niedrigere Lärmpegelbereiche als angenommen vorliegen, sind Schallschutzmaßnahmen entsprechend der tatsächlich vorliegenden Lärmpegelbereiche zulässig.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN *§ 74 LBO B-W*

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: *§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO*

1.1 Die **Dächer** der Hauptgebäude sind als Flach- oder Pultdächer bis 15° Dachneigung auszuführen.

1.2 Die **Außenwände** der Gebäude sind in Weiß-, Beige- oder Grautönen mit Hellbezugswert zwischen 60 und 90 auszuführen.

2. Werbeanlagen: *§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO*

2.1 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

2.2 Es sind pro Wandfläche Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 30 m² zulässig, jedoch höchstens 5% der jeweiligen Wandfläche. Werbeflächen sind so zu platzieren, dass die gestalterischen Gliederungselemente der Fassade insbesondere die statisch tragenden und aussteifenden Elemente, Fensterflächen und Vor- und Rücksprünge nicht gestört werden.

2.3 Sind an einer Wandfläche mehrere Werbeanlagen geplant bzw. vorhanden, sind diese gestalterisch aufeinander und auf die o. g. gestalterischen Gliederungselemente der Fassade abzustimmen.

2.4 Der Abstand der Werbeanlagen von den Gebäudeaußenkanten muss mind. 0,50 m betragen.

2.5 Unzulässig sind:
- Werbeanlagen über Dach
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht

2.6 Es ist eine freistehende Werbeanlage mit max. 10 m Höhe zulässig. Dabei sind maximal an drei Seiten Werbeflächen mit jeweils 3 m² Größe zulässig.

C. HINWEISE

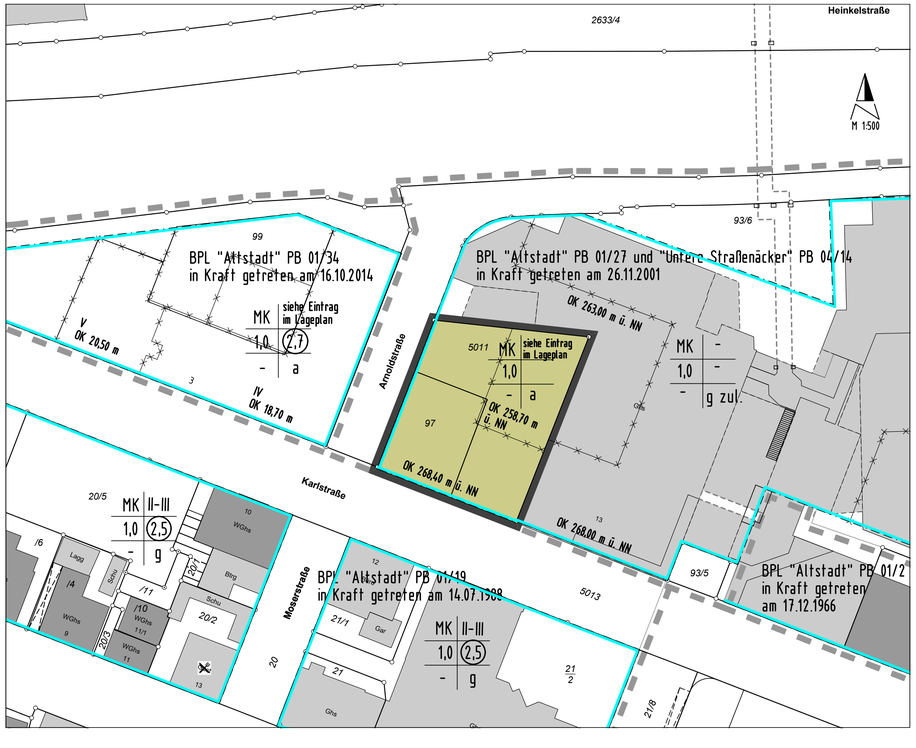
1. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
2. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung.
3. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
4. Auf das Wassergesetz für Baden-Württemberg und den zugehörigen Verordnungen 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.
5. Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Altfasten oder Bodenverunreinigungen aufgefunden, ist das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Fachbereich Technik des Umweltschutzamtes, sowie das Gesundheitsamt unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Des Weiteren wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ verwiesen.
6. 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. Für den Bodenaushub soll ein Erdmassenausgleich angestrebt werden. Auffüllungen mit Abbruchmaterial oder sonstigen Abfällen sind unzulässig. Auf die Empfehlungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ (Stuttgart, 1994) wird hingewiesen. Das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.
7. Der Bebauungsplan liegt im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche „Abgegangene mittelalterliche Stadtbefestigung und frühneuzeitliche Landesfestung Schorndorf“. Insbesondere in nicht tiefgreifend gestörten Arealen ist mit archäologischen Funden und Befunden - hier der frühneuzeitlichen Landesfestung Schorndorf – zu rechnen, denen Kulturdenkmaleigenschaft gem. § 2 DSchG zukommt. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung von Bodeneingriffen ist daher erforderlich. Für eine Neubebauung kann eine abschließende Stellungnahme erst anhand ergänzender Planunterlagen erfolgen, aus denen Bodeneingriffe und ggf. geplante Unterkellerungen, sowie die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen der Vorgängerbebauung, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.

   Es wird darauf hingewiesen, dass auf Kosten des Planungsträgers mit archäologischen Voruntersuchungen und je nach Umfang und Wertigkeit der angetroffenen Befunde mit wissenschaftlichen Ausgrabungen oder baubegleitenden Dokumentationen zu rechnen ist.
8. Auf die Genehmigungspflicht bei Zerstörung, Beseitigung und Entfernung von Bodendenkmalen gem. § 8 DSchG wird hingewiesen.

   Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Funde/ Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
9. 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.
10. Die Grundstückseigentümer haben das Aufstellen von Beleuchtungskörpern der Straßenbeleuchtung einschl. 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).
11. 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.
12. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Böschungen und Stützmauern sind von den Angrenzern auf deren Grundstücken zu dulden.
13. Bei Anpflanzung von Pflanzen übernimmt die Stadt Schorndorf keine Verantwortung für eventuelle gesundheitliche Gefährdungen bei deren Verzehr oder Berührung.
14. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.
15. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten, da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können.
16. Die DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989 - Schallschutz im Hochbau -, kann während der Öffnungszeiten beim Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht eingesehen werden.

D. 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 18.12.90 (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 Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) und Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).



ZEICHENERKLÄRUNG GEM. PLANZV 90 ☒ZUTREFFENDES PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-11 BauNVO)

- ☐ WR — Reine Wohngebiete
- ☐ WA — Allgemeine Wohngebiete
- ☐ WB — Besondere Wohngebiete
- ☐ MD — Dorfgebiete
- ☐ MI — Mischgebiete
- ☒ MK — Kerngebiete
- ☐ GE — Gewerbegebiete
- ☐ GI — Industriegebiete
- ☐ SO — Sondergebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 Bau. GB + §.16 BauNVO)

- ☒ z.B. 0,4 — Grundflächenzahl GRZ — § 19 BauNVO
- ☐ z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl GFZ — § 20 BauNVO
- ☐ z.B. II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze — § 20 BauNVO

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS (§ 18 BauNVO)

- ☐ z.B. TH — Traufhöhe
- ☐ z.B. FH — Firsthöhe
- ☒ z.B. OK — Oberkante

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + §§ 22 + 23 BauNVO)

- ☐ o — Offene Bauweise
- ☐ E — nur Einzelhäuser zulässig
- ☐ D — nur Doppelhäuser zulässig
- ☐ H — nur Hausgruppen zulässig
- ☐ ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- ☐ g — Geschlossene Bauweise
- ☒ a — abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

FLÄCHEN F. DEN GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 + (6) BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 + (6) BauGB)

- Straßenverkehrsfläche Öffentlich und Privat
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
- P — Öffentliche Parkfläche
- Einfahrt/Ausfahrt
- V — Grünfläche als Bestandteil v. Verkehrsanl. (§127 Abs.2 Nr.4 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VER.- UND ENTSORGUNGS-ANLAGEN, HAUPTLEITUNGEN (§§ 9 (1) Nr. 12, 13, 14, und (6) BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- oberirdisch — Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitung
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 + (6) BauGB)

- öffentliche oder private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 16 + (6) BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung v. Fl. f. d. Wasserwirtschaft …
- Umgrenzung d. Fl. m. wasserrechtlichen Festsetzungen
- Zweckbestimmung: Uferrandstreifen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 (1) Nr. 18 + (6) BauGB)

- Flächen f. d. Landwirtschaft
- Flächen f. Wald

MASSNAHMEN- UND PFLANZFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 20, 25 + (6) BauGB)

- Umgrenzung v. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 + (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfg) (§ 9 (1) Nr. 25a + (6) BauGB)
- Bäume (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) / Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung v. Flächen mit Bindungen f. Bepflanzungen u. f. die Erhaltung v. Bäumen, Strächern u. sonst. Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b + (6) BauGB)
- Bäume (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) / Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung v. Schutzgebieten v. Schutzbedürfnissen im Sinne des Naturschutzrechts / nachrichtlich (§ 9 (6) BauGB)

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) + 172 (1) BauGB)

- ED — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) BauGB
  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 (6) BauGB)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 (6) BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Zweckbestimmung — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 + 22 BauGB)
  Stellplätze St · Garagen Ga · Gemeinschaftsstellplätze GSt · Tiefgarage TGa · Spielplatz Sp
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gr=Gehrecht, frf=Fahrrecht, lr=Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 + (6) BauGB)
- bei schmalen Flächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 + (6) BauGB)
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 (3) BauGB)
- z. B. EFH = 123,4 m ü.NN. — Erdgeschoßfußbodenhöhe in Metern über Normal Null
- z. B. OK max. = 123,4 m ü.NN. — maximale Attikahöhe in Metern über Normal Null
- z. B. WH max. 10 m — Max. Traufhöhe in Meter
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 23 + (6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. §1 (4) + §16 (5) BauNVO)
- Stellung der Hauptbaukörper (First- bzw. Traufrichtung)
- z.B. 25-35° / z.B. FD 5-15° — Satteldach mit Dachneigung als Dachform des Hauptbaukörpers / Pultdach mit Dachneigung als Dachform des Hauptbaukörpers
- L — Nachrichtlich: Landschaftsschutzgebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen

SCHORNDORF »
DIE DAIMLERSTADT

REMS-MURR-KREIS
GEMARKUNG SCHORNDORF

Bebauungsplan
und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Planbereich 01/36

„Altstadt“

- Änderung nach § 13a BauGB

Vorgänge:
Bebauungsplan „Altstadt“ – (Planbereich 01/2) in Kraft getreten am 17.12.1966
Bebauungsplan „Altstadt“ – (Planbereich 01/19) in Kraft getreten am 14.07.1988

Für den Bebauungsplan
Schorndorf, den 16.05.2017/26.09.2017

gez.
Beier
Stadtplaner

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am **22.06.2017**.
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am **26.10.2017**.
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Schorndorfer Nachrichten am **02.11.2017**.
Öffentlich ausgelegt samt Begründung vom **14.11.2017** bis **15.12.2017**.
Satzungsbeschluss am **07.02.2018**.

Ausgefertigt:
Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften entsprechen den Beschlüssen des Gemeinderates. Die Vorschriften über die Planaufstellung sind eingehalten.

Schorndorf, den **14.02.2018**

gez.
Klopfer
Oberbürgermeister

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung in den Schorndorfer Nachrichten am **08.03.2018**.

Schorndorf, den **19.03.2018**

gez.
Klopfer
Oberbürgermeister