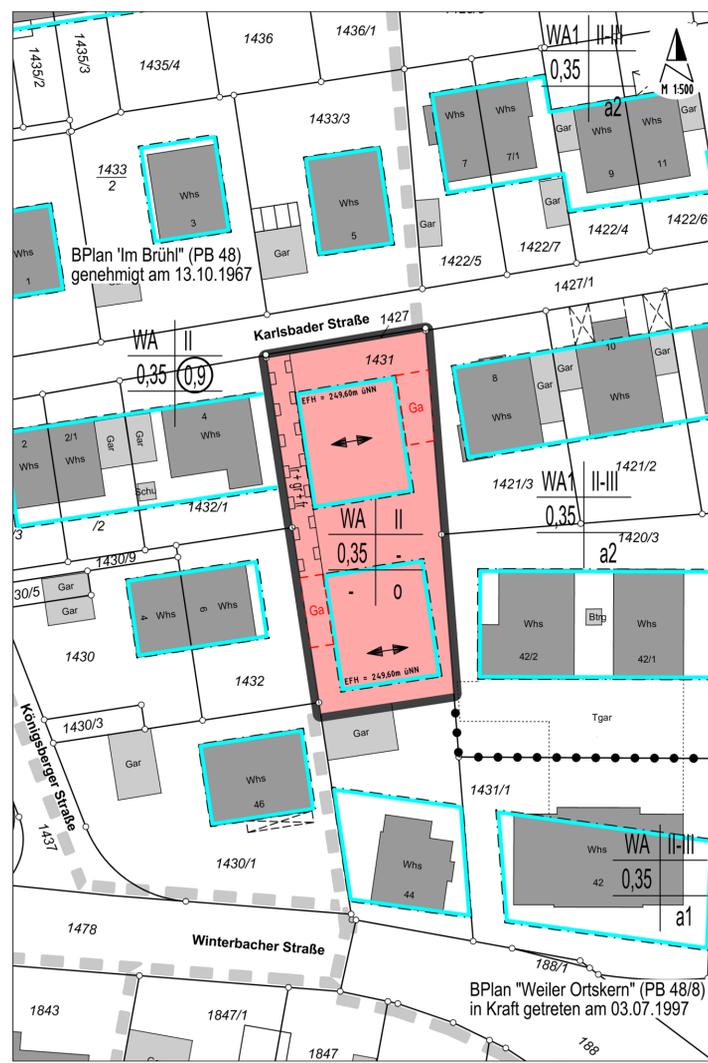


Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Weiler Ortskern“ (Planbereich 48/29) gelten folgende Vorschriften:

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1 Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet** § 4 BauNVO  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- 2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse** § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO  
Höchstgrenze entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.
- 2.2 Grundflächenzahl** § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  
Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone. Die Grundflächenzahl kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden, wenn:
  - die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) begrünt sind und
  - nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausfertigung, wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä., hergestellt sind.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen** § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
Die Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (FH), gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, siehe Eintrag im Lageplan) wird auf 10,50 m festgesetzt. Dabei ist der höchste Punkt des Gebäudes maßgebend. i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 3.1 Bauweise** § 22 Abs. 2 BauNVO  
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Stellung der baulichen Anlagen**  
Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und die Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Bauteilen zugelassen werden.
- 4 Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie den sonstigen gekennzeichneten Flächen und mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind außerdem zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen (nördlichsten) Baugrenze zulässig.



- 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
In Wohngebäuden sind bei Einzelhäusern maximal drei Wohnungen und bei Doppelhäusern maximal eine Wohnung je Gebäudeteil zulässig.
- 6 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen**  
Der befestigte Anschluss an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche darf auf maximal 50 % der angrenzenden Länge erfolgen.
- 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**  
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung, wie z.B. Zuwegungen, Stellplätze/Garagen/Carports, Lagerflächen oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen (Gras-/Pflanzflächen) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Geh- und Fahrrecht gr + fr zugunsten der Erschließung des rückwärtigen Baufensters. Leitungsrecht lr zugunsten der Versorgungsträger zur Erschließung des rückwärtigen Baufensters. i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 10.1 Durchgrünung der Baugrundstücke**  
Je angefangener 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 angefangener 100 m² Grundstücksfläche gemäß der Pflanzliste unter Ziffer C.2 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 11 Höhenlage der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 3 BauGB  
Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gilt entsprechend dem Eintrag im Lageplan. Eine maximale Abweichung der EFH von +/- 0,5 m ist zulässig. i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- 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 Neigung von 30°- 40° auszuführen.
- 1.3 Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude** sind mit Ziegeln oder Betonformsteinen in roter bis rotbrauner oder grauer Farbe auszuführen. Glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- 1.4 Für Garagen und Carports** sind Pultdächer bis maximal 10° Dachneigung und begrünte Flachdächer zulässig.
- 1.5 Die Möglichkeit der Anbringung von Solarkollektoren oder -zellen** bleibt von Ziffer B.1.3 unberührt. Solaranlagen sind parallel zur Dach- bzw. Fassadenfläche anzubringen.
- 1.6 Die Gesamtlänge** von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Dabei sind mit den außenliegenden 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).

**ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV 90**

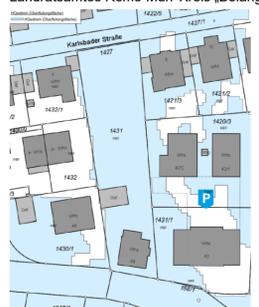
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1-11 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB + § 16 BauNVO)
  - z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §§ 22, 23 BauNVO)
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - z.B. EFH + 123,4 m üNN Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über Normal-Null
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gr = Gehrecht, fr = Fahrrecht, lr = Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Ga = Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB)
  - ↔ Stellung der baulichen Anlagen: First- und Traufrichtung

- 2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- 2.1 Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich nur bis zu einer Höhe von 1,00 m aus heimischen Hecken und Laubgehölzen (z. B. Hartriegel, Liguster, Buche) oder als Zäunen zulässig.
- 2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen**  
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von +/-0,2 m gemessen ab der festgesetzten EFH zulässig.
- 2.3 Stellplätze und Zufahrten**  
Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren notwendige Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, Feinschotter) herzustellen.
- C. PFLANZENLISTEN**
- 1 Klein- / Mittelkronige, hochstämmige Laubbäume**  
Stammumfang mindestens 15 cm
 

Feldahorn Hainbuche Kornellkirsche (Baumform) Eingriffeliger Weißdorn (Baumform) Vogelkirsche Traubenkirsche Vogelbeere Echte Mehlbeere Schwedische Mehlbeere	Acer campestre Carpinus betulus Cornus mas Crataegus monogyna Prunus avium Prunus padus Sorbus aucuparia Sorbus aria Sorbus intermedia
---	--
- 2 Sträucher**  
2x verpflanzt und im Container oder als Ballenware 60 - 100 cm
 

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

**D. HINWEISE**

- 1.** Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg liegt das gesamte Flurstück 1431 in der Überflutungsfläche bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>). Das Hinweisblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Belange der Hochwasservorsorge“ ist zu beachten.
 
- 2.** 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.
- 3.** Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung.
- 4.** Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
- 5.** 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.
- 6.** Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannt Alllasten 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.
- 7.** 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.
- 8.** 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 Bodendenkmälern gemäß § 8 DSchG wird hingewiesen.
- 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. Die Grundstückseigentümer haben das Aufstellen von Beleuchtungskörpern der Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweischilder 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. 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.
- 12.** Bei Anpflanzung von Pflanzen übernimmt die Stadt Schorndorf keine Verantwortung für eventuelle gesundheitliche Gefährdungen bei deren Verzehr oder Berührung.
- 13.** Gehölzrodungen zur Freimachung der Baufelder sind nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis 28. (29.) Februar zulässig.
- 14.** Zur Förderung gebäudebrütender Vogel- und Fledermausarten des Siedlungsraums wird die Integration von Vogelnistkästen und Fledermausquartieren empfohlen.

- E. RECHTSGRUNDLAGEN**
- 1. Baugesetzbuch BauGB**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- 2. Baunutzungsverordnung BauNVO**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 3. 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).
- 4. Landesbauordnung LBO**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

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

**Bebauungsplan**  
und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich **48/29**

„Weiler Ortskern“  
Flurstück 1431 Teilfläche

Vorgänge:  
Bebauungsplan „Weiler-Ortskern“ – Stettiner Straße (Planbereich 48/8) in Kraft getreten am 03.07.1997

Für den Bebauungsplan  
Schorndorf, den 07.05.2020 / 16.10.2020

gez. D o n n  
Stadtbaudirektor

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat gefasst am	29.04.2020
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am	01.10.2020
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Schorndorfer Nachrichten am	15.10.2020
Öffentlich ausgelegt samt Begründung vom	27.10.2020 bis 30.10.2020
und vom	17.11.2020 bis 23.12.2020
Satzungsbeschluss am	25.03.2021

Ausgefertigt:  
Die Satzung entspricht den Beschlüssen des Gemeinderates.  
In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung in den Schorndorfer Nachrichten am 15.04.2021.

Schorndorf, den 12.04.2021  
Schorndorf, den 19.04.2021

gez. K l o p f e r  
Oberbürgermeister  
gez. K l o p f e r  
Oberbürgermeister