

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beunden“-Boßlerstraße- (Planbereich 59/06) gelten folgende Vorschriften:

## A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
  - Grundflächenzahl (vgl. Plaineinschrieb)**  
Entsprechend den Einträgen in den Nutzungsschablonen WA 1 und WA 2  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA kann die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, wenn die Dächer von Garagen und Carports begründ sind und Stellplätze und deren Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sind.  
Bei Hausgruppen kann mit Ausnahme der Endhäuser eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,75 zugelassen werden, sofern diese für den Gesamtbaukörper eingehalten sind.
  - Höhe baulicher Anlagen**  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die maximale Wandhöhe auf der straßenzugewandten Seite der Gebäude auf 6,50 m begrenzt. Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Im WA 2 wird die maximale Wandhöhe auf der straßenzugewandten Seite der Gebäude auf 3,50 m begrenzt. Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**  
Höhenlage der baulichen Anlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB  
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der Straße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.  
Eine maximale Abweichung der EFH von +/- 0,50 m ist zulässig.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)**  
Im WA wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind jedoch nur Einzel- & Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig, deren Länge bei Traufstellung maximal 20 m und bei Giebelstellung maximal 12 m betragen darf.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

- Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
  - Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Mindestabstand von 5,50 m gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.
  - Nebenanlagen, soweit überdachte, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhausteil oder Hausgruppe.
- Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
Der befestigte Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen darf bei Baugrundstücken mit bis zu 12 laufenden Metern Verkehrsflächenanschluss maximal 5,0 m breit sein. Bei Baugrundstücken mit mehr als 12 laufenden Metern Anschluss an befahrbare Verkehrsfläche erhöht sich die maximale befestigte Anschlusslänge auf 50 % der angrenzenden Länge.
- Niederspannungsfreileitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**  
Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche entsprechend dem Eintrag im Lageplan.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
  - 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 Grünfläche (Gras-/ Pflanzfläche) anzulegen und zu unterhalten.
  - Zur Schonung nachaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
  - Flachdächer und flach geneigte Dächer, 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.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**  
Die im Lageplan mit „Jr“ dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schorndorf zur Einleitung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
  - Pflanzgebiet - Einzelbäume (PGE): An den im Plan durch Pflanzzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte, hochstämmige Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist bindend, geringe Abweichungen der vorgegebenen Standorte für Zufahrten und Zugänge sind zulässig. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume ist verbindlich.
  - Flächiges Pflanzgebiet (pfg): Die mit Pflanzgebiet belegten Flächen sind flächig mit heimischen, standortgerechten, Laubsträuchern zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> sind 10 Sträucher anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
  - Durchgrünung der Baugrundstücke  
Je angefangener versiegelter 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste unter Ziffer C.a), zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Einzelbäume (PGE) können auf die Summe der Anpflanzungen angerechnet werden.  
Zusätzlich ist auf den Grundstücksflächen ein gebietsheimischer Strauch je angefangener 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß der Pflanzliste unter Ziffer C.b) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**
  - Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
  - Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
  - Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40°.  
Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Flachdach oder flach geneigtes Pultdach bis max. 10° Dachneigung zulässig. Die Dächer der freistehenden Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.
  - Farbgebung der Dächer: rot, rotbraun, braun, anthrazitfarben. Solare Energiegewinnungsanlagen sind hieraus ausgenommen. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Spiegelnde oder glänzende Materialien sind unzulässig.
  - Dachaufbauten:  
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)
    - von First mindestens 1,00 m (vertikal gemessen).
  - Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in Farbtönen mit einem Hellwertwert zwischen 60 und 90 auszuführen.
  - Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
  - Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Terrassen sowie sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
  - Aufschüttungen und Abgrabungen sind je Grundstück bis insgesamt max. 20 m<sup>2</sup> zulässig.

## C PFLANZLISTEN

- Klein-/Mittlere Kronen, hochstämmige Laubbäume**  
Stammumfang mindestens 16-18 cm, 3x verpflanzt mit Ballen

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

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

Cornus sanguinea	Blutroter Hartnigel
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	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 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 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.
- 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 ausgehenden 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 kulturfähiger Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ (Stuttgart, 1994) wird hingewiesen.
- Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter [www.remsmurr-kreis.de](http://www.remsmurr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannt 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.
- 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.

- 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.
- Nach Anpflanzung von Pflanzen übernimmt die Stadt Schorndorf keine Verantwortung für eventuelle gesundheitliche Gefährdungen bei deren Verzehr oder Berührung.
- Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen.
- Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).

## E RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch BauGB**  
§§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Gemeindeordnung GemO**  
§ 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).
- Landesbauordnung LBO**  
§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Planzeichenverordnung PlanZV**  
Planzeichenverordnung PlanZV vom 18. Dezember 1990 (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. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Baunutzungsverordnung BauNVO**  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).



### ZEICHNERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des durch Geltungsbeschluss (§ 9 (1) BauGB) festgesetzten Planbereichs
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
- Offene Bauweise
- Flächen der Nutzungsschablonen
- Art der baulichen Nutzung
- Höhe baulicher Anlagen
- Grundflächenzahl (GFZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Baumensart
- Bauweise
- Vormerkungen (§ 9 (1) Nr. 11 u. 19 BauGB) aufgeführt unverändert
- Gehweg
- Öffentliche besondere Zweckbestimmung mit gesetzl. Höhenlage
- Naturschutz, Biotopschutz, Parkplatz
- Begrenzungsline von Verkehrsflächen mit besonderer Festlegung ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Flächennutzungsplan
- Oberfläche Grünfläche mit Nutzungsbestimmung Kinderspielfeld
- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Pflanzgebiet (PGE)
- Pflanzgebiet (pfg)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Leitungsrecht

**SCHORNDORF** »  
DIE DAIMLERSTADT

REMS-MURR-KREIS  
GEMARKUNG SCHORNBACH

**Bebauungsplan**  
und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Planbereich  
**59/06**

„Beunden“  
– Boßlerstraße –

– Verfahren nach § 13b BauGB –

Vorgänge:  
Bebauungsplan „Beunden“ – (Planbereich 59) genehmigt durch das LRA Waiblingen am 23.10.1972

Für den Bebauungsplan  
Felbach, den 20.08.2020

Planungsbüro

**Käser**  
Ingenieure

Vermessung · Stadtplanung  
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG  
Börsenfelbach  
Hindenburgstraße 16, 70734 Felbach  
Tel.: 07141 959 29 50-0, Fax: -30  
felbach@kaeser-ingenieure.de  
www.kaeser-ingenieure.de

### VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat gefasst am 26.09.2018  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.01.2020 bis 07.02.2020  
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am 22.10.2020  
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Schorndorfer Nachrichten am 07.11.2020  
Öffentlich ausgestellt samt Begründung  
Satzungsbeschluss am 06.05.2021 vom 17.11.2020 bis 23.12.2020

Ausgefertigt:

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

Schorndorf, den 12.05.2021

gez. Klopfer  
Oberbürgermeister

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung in den Schorndorfer Nachrichten am 15.05.2021

Schorndorf, den 17.05.2021

gez. Klopfer  
Oberbürgermeister