

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

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

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 begrünt 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.

b) 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.

3. 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.

4. 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.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

6. Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

a) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Mindestabstand von 5,50 m gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

b) Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. 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.

8. 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.

9. Niederspannungsfreileitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

10. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche entsprechend dem Eintrag im Lageplan.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) 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.
- b) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- c) 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.

12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „lr“ dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schorndorf zur Einlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzgebot - Einzelbäume (PG/E): An den im Plan durch Planzeichen 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.
- b) Flächiges Pflanzgebot (pfg): Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind flächig mit heimischen, standortgerechten, Laubsträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² sind 10 Sträucher anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- c) Durchgrünung der Baugrundstücke
Je angefangener versiegelter 150 m² 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 (PG/E) können auf die Summe der Anpflanzungen angerechnet werden.
Zusätzlich ist auf den Grundstücksflächen ein gebietsheimischer Strauch je angefangener 100 m² Grundstücksfläche gemäß der Pflanzliste unter Ziffer C.b) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) 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.

- b) Farbgebung der Dächer: rot, rotbraun, braun, anthrazitfarben. Solare Energiegewinnungsanlagen sind hiervon ausgenommen. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Spiegelnde oder glänzende Materialien sind unzulässig.
- c) 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)
 - vom First mindestens 1,00 m (vertikal gemessen).
- d) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in Farbtönen mit einem Hellbezugswert zwischen 60 und 90 auszuführen.
- e) Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Terrassen sowie sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind je Grundstück bis insgesamt max. 20 m³ zulässig.

C PFLANZLISTEN

a) Klein-/Mittelkronige, hochstämmige Laubbäume

Stammumfang mindestens 16-18 cm, 3x verpflanzt mit Ballen

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

b) 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	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

D HINWEISE

- a) 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.
- b) Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung.
- c) Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
- d) 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.
- e) 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 fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ (Stuttgart, 1994) wird hingewiesen.
- f) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter www.remsmurr-kreis.de ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- g) 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 Baugebiets 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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).
- l) 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.
- m) 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.
- n) Bei Anpflanzung von Pflanzen übernimmt die Stadt Schorndorf keine Verantwortung für eventuelle gesundheitliche Gefährdungen bei deren Verzehr oder Berührung.
- o) Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen.
- p) Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblattes „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).

E RECHTSGRUNDLAGEN

a) 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).

b) 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).

c) 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).


d) 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).

e) Baunutzungsverordnung BauNVO

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

 Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO)
(§ 2 (4)-(8) LBO)

0,4 Grundflächenzahl
höchstens hier z.B 0,4

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

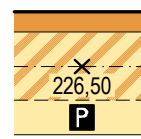
O Offene Bauweise

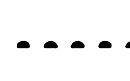
 Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u.9 (2) BauGB)
Aufteilung unverbindlich

 Gehweg
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit gepl. Höhenlage
Nutzungszweck: Mischverkehrsfläche
Parkplatz


 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Planeinschrieb

 Öffentliche Grünfläche mit Nutzungsbestimmung: Kinderspielplatz

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

 Pflanzgebot (PG/E)

 Pflanzgebot (pfg)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

 lr lr = Leitungsrecht

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Planbereich
59/06

„Beunden“
– Boßlerstraße–

– Verfahren nach § 13b BauGB

Die Übereinstimmung des vorliegenden Planes mit der 1. Fertigung beurkundet:
Schorndorf, den **18. MAI 2021**
Fachbereich
Stadtentwicklung und
Baurecht

Donn
Stadtbaudirektor

Vorgänge:

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

Für den Bebauungsplan
Fellbach, den 20.08.2020

Planungsbüro



Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Fellbach
Hintere Straße 18, 70734 Fellbach
Tel.: 0711 / 95 79 59 - 0, Fax: - 30
fellbach@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 ausgelegt samt Begründung vom 17.11.2020 bis 23.12.2020
Satzungsbeschluss am 06.05.2021

Ausgefertigt:

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

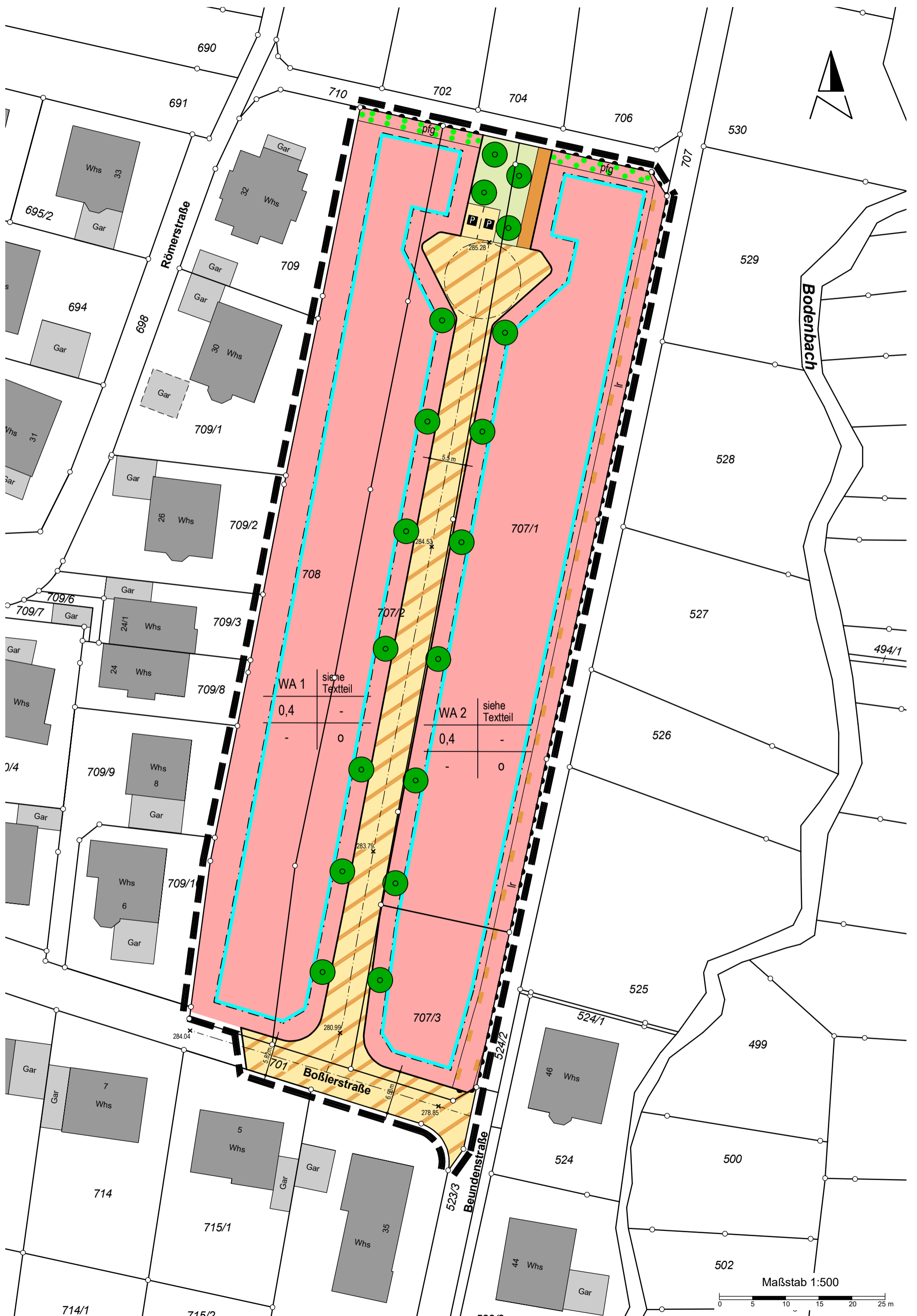
In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung in den Schorndorfer Nachrichten am **15.05.2021**

Schorndorf, den **12.05.2021**

Schorndorf, den **17.05.2021**

gez. Klopfer
Oberbürgermeister

gez. Klopfer
Oberbürgermeister



Maßstab 1:500

