

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Weite Gärten“ – St. Martin – (Planbereich 09/11) gelten folgende Vorschriften:

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Zulässige Vorhaben** § 12 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Zulässig sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Vorhaben im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Grundlage des vor Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

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

**2.1. Wohnen**  
Innerhalb des gemäß Planeintrag festgesetzten Bereichs „Wohnen“ sind zulässig:  
- Wohnungen  
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

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

**3.1. Grundflächenzahl** § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  
Es gilt eine maximale Grundflächenzahl entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB kann die Grundflächenzahl mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden, wenn die Tiefgarage erdüberdeckt ist und Stellplätze sowie Zufahrten aus wasser-durchlässigen Belägen hergestellt werden.

**3.2. Zahl der Vollgeschosse** § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

**3.3. Höhe baulicher Anlagen** § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der Planeinschriebe festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (Attika) und der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).  
Haustechnische Anlagen (wie z.B. Zu- und Abluftanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Aufzugsanlagen, etc.), die über die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie maximal 15% der Dachfläche in Anspruch nehmen, maximal bis zu einer Höhe von 2,0 m über die Dachfläche hinausragen und mindestens 1,5 m von der Gebäudekante (Attika) zurückgesetzt sind.

**4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**4.1. Bauweise** § 22 Abs. 4 BauNVO  
Im gemäß Planeintrag festgesetzten Bereich „Wohnen“ wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge, festgesetzt.

**4.2. Überbaubare Grundstücksfläche** § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten Baugrenzen können auf der Erdgeschosebene mit untergeordneten baulichen Anlagen wie Terrassen, Stützmauern, etc. bis zu einer Tiefe von 2,5 m ausnahmsweise überschritten werden.

**5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und Rampen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den sonstigen gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Oberirdische Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze zulässig.  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 m² zulässig.

**6. Führung von Versorgungsleitungen** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen ist unzulässig.

**7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**7.1.** 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, Lagerflächen oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Gras-/Pflanzenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.  
**7.2.** Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.  
**7.3.** Flachdächer und flach geneigte Pultdächer, die nicht als Terrasse oder Balkon genutzt werden, sind extensiv mit einer mindesten 12 cm dicken Substratschicht zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen. Auf extensive Dachbegrünung unter thermischen Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen kann verzichtet werden, wenn diese ebenengleich zur Dachhaut angebracht werden.

**8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

**8.1. Pflanzgebot – Anpflanzen von Einzelbäumen (PG/E)**  
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind zur Durchgrünung des Baugrundstücks gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzenliste unter Ziffer C.1. erdverbunden anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen der Baumstandorte sind zulässig. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume ist verbindlich.  
**8.2. Durchgrünung des Baugrundstückes**  
Zur Durchgrünung des Baugrundstückes ist zusätzlich je angefangener 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein gebietsheimischer Strauch gemäß Pflanzenliste unter Ziffer C.2. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**9. Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird festgesetzt auf 259,55 m ü NN. Eine maximale Abweichung der EFH von +/- 0,50 m ist zulässig.

**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 Oberflächen der Außenwände und der technischen Aufbauten dürfen nicht aus glänzenden, spiegelnden oder reflektierenden Materialien hergestellt werden.  
**1.3.** Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer (0° - 5°) auszuführen.  
**1.4. Anlagen zur Nutzung solarer Energie**  
Anlagen zur Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.  
Thermische Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig. Aufgeständerte thermische Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese eine Höhe von 1,5 m gemessen von der Oberkante Dachhaut nicht überschreiten und zum Dachrand einen Abstand einhalten, der dem 1,5-fachen ihrer gesamten Konstruktionshöhe, jedoch mindestens 1,5 m, entspricht.

**2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

**2.1. Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
Die Freiflächen sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Terrassen sowie sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

**2.2. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zum Zwecke der Belichtung der Erdgeschosswohnungen auf der Süd- und Westseite des Gebäudes gemäß der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

**2.3. Stellplätze, Zufahrten und Wege**

Die oberirdischen Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren notwendige Zufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinschotter) herzustellen.

**3. Errichtung von Stellplätzen** § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO

**3.1. Stellplatzverpflichtung**  
Pro Wohneinheit sind mindestens 0,5 Stellplätze nachzuweisen

**C. PFLANZENLISTEN**

**1. Klein-/Mittelkronige, hochstämmige Laubbäume**

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 domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

**2. Sträucher**

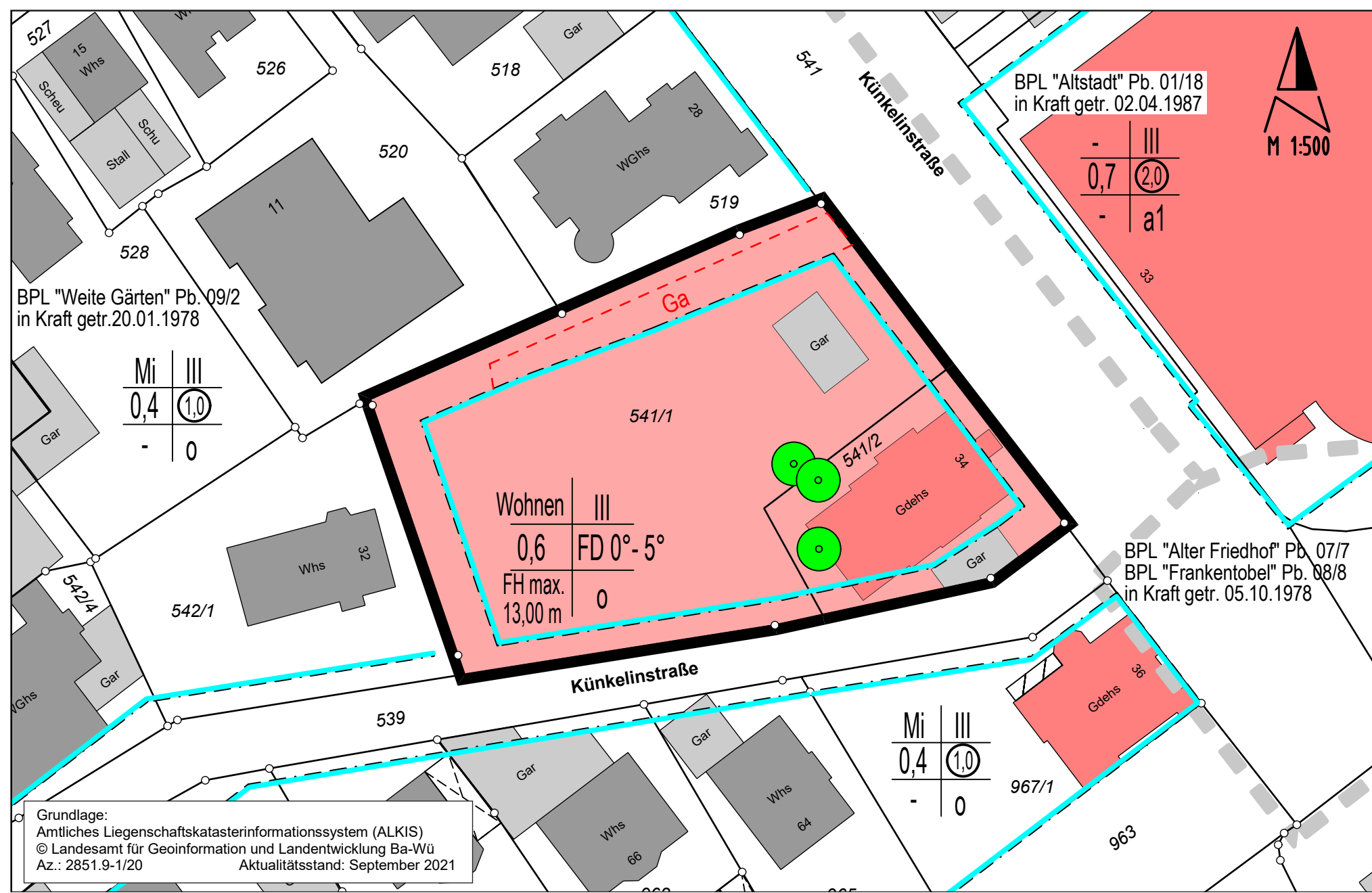
2x verpflanzt und im Container oder als Ballenware 60-100 cm.	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrode
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.
- 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.
- 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 gesiebt, 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.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden, da das Grundstück unmittelbar an den äußeren Wallgraben der frühneuzeitlichen Festungsanlage angrenzt. Bei Funden ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 DSchG zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Keramik, etc.) oder Befunde (Mauerreste, Pflasterungen, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Sollte die Sicherung archäologischer Substanz notwendig werden, so ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. 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.
- Bei Anpflanzung von Pflanzen übernimmt die Stadt Schorndorf keine Verantwortung für eventuelle gesundheitliche Gefährdungen bei deren Verzehr oder Berührung.
- Gehölzrodungen sowie die Beseitigung von Gebäuden sind zur Freimachung der Baufelder nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis 28. (29.) Februar zulässig.

**E. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch BauGB**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung BauNVO**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung PlanZV**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO**  
In der Fassung vom 05.März 2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)



**ZEICHNERKLÄRUNG gem. PlanZV 90**  
**BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1-11 BauNVO)  
Wohnen (siehe Textteil)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 BauNVO)  
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §§ 22, 23 BauNVO)  
o offene Bauweise  
- - - Baugrenze

Maßnahmen- und Pflanzenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 + Abs. 6 BauGB)  
o Pflanzgebot für Einzelbäume

Sonstige Planzeichen  
- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
- - - Umgrenzung von Flächen für Garagen  
Zweckbestimmung: Ga = Garagen

**ZEICHNERISCHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)**  
FD Flachdach



**Bebauungsplan**  
und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
**Planbereich**  
**09/11**

**„Weite Gärten“**  
St. Martin

**Vorgänge:**  
Bebauungsplan „Weite Gärten“ – Änderung zwischen Eisenbahn-, Friedrich-, Burg- und Künkelinstraße (Planbereich 09/2) in Kraft getreten am 20.01.1978  
Bebauungsplan „Weite Gärten“ – Vergütungsstätten und andere Einrichtungen (Planbereich 01/22) in Kraft getreten am 03.11.1989

Für den Bebauungsplan Schorndorf, den 27.09.2022

gez. Haist  
Stadtplanerin

**VERFAHRENSVERMERKE:**  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat gefasst am **23.06.2022**  
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am **27.10.2022**  
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Schorndorfer Nachrichten am **03.11.2022**  
Öffentlich ausgelegt samt Begründung vom **14.11.2022** bis **23.12.2022**  
Satzungsbeschluss am **16.03.2023**

Ausgefertigt: In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung in den Schorndorfer Nachrichten am 30.03.2023

Schorndorf, den 27.03.2023 Schorndorf, den 06.04.2023

gez. Hornikel  
Oberbürgermeister  
Gez. Englert  
Erster Bürgermeister