SCHORNDORF »
DIE DAIMLERSTADT

REMS-MURR-KREIS
GEMARKUNG SCHORNDORF

Bebauungsplan

und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Planbereich
05/18
16/06

„Obere Straßenäcker“ und „Hegnau“
Wohngebiet 3. Bauabschnitt

Vorgänge:
Bebauungsplan „Obere Straßenäcker“ – (Planbereich 05/12) in Kraft getreten am 24.04.2004

Für den Bebauungsplan
Schorndorf, den 30.08.2007 / 01.12.2016 mit redaktionellen Änderungen vom 13.09.2018

gez. Beier
Stadtplaner

Die Übereinstimmung des vorliegenden Planes mit der 1. Fertigung beurkundet:
Schorndorf, den 04. FEB. 2020
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht
Beier
Stadtplaner

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am		**24.10.2007**
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am		**07.02.2017**
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Schorndorfer Nachrichten am		**16.02.2017**
Öffentliche Auslegung	vom **28.02.2017** bis	**29.03.2017**
Satzungsbeschluss		**25.10.2018**

Ausgefertigt:
Die Satzung entspricht den Beschlüssen des Gemeinderates.

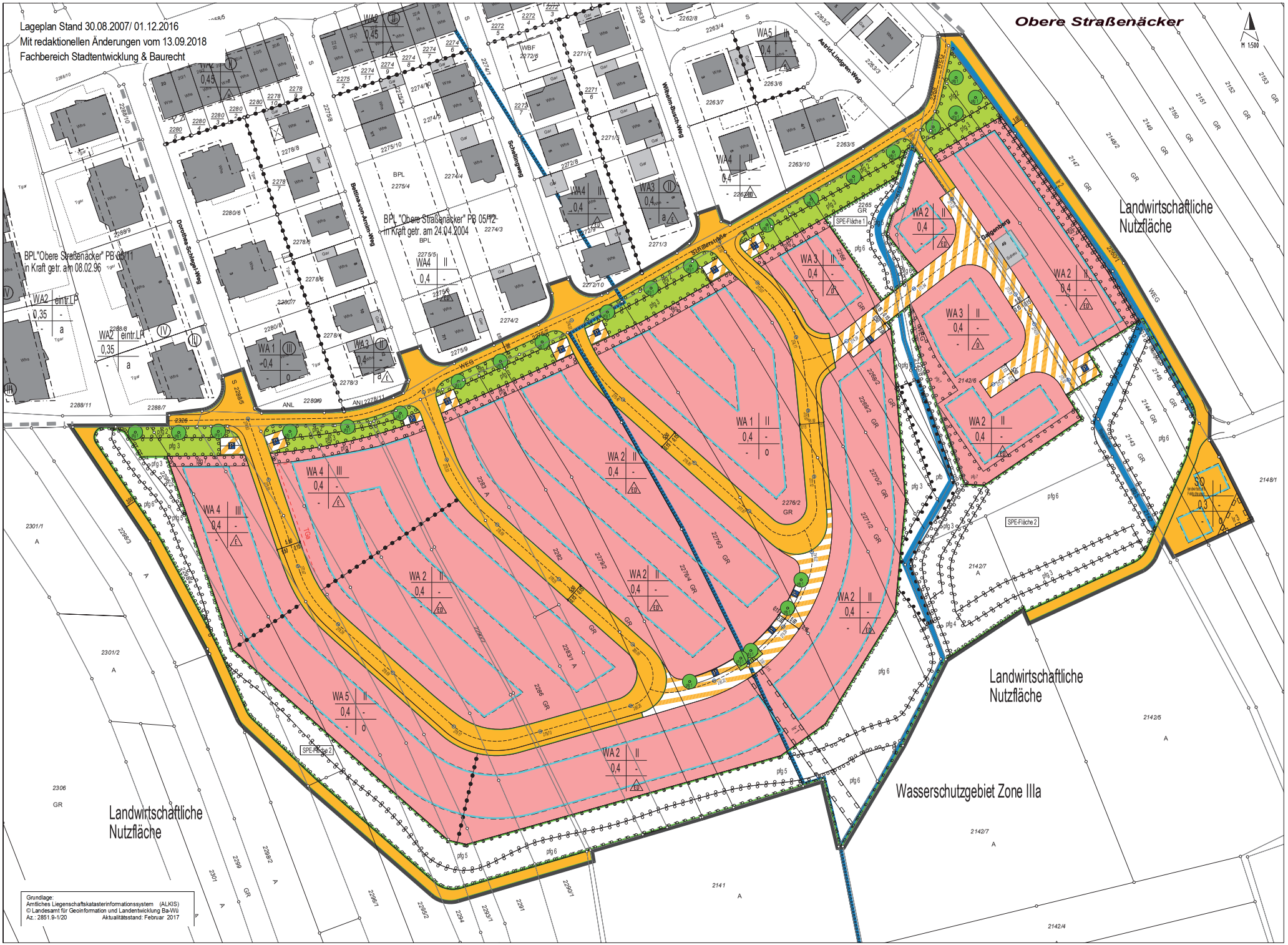
Schorndorf, den 26.10.2018

gez. Klopfer
Oberbürgermeister

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung in den Schorndorfer Nachrichten am 02.11.2018.

Schorndorf, den 06.11.2018

gez. Klopfer
Oberbürgermeister


Lageplan Stand 30.08.2007/ 01.12.2016
Mit redaktionellen Änderungen vom 13.09.2018
Fachbereich Stadtentwicklung & Baurecht
Obere Straßenäcker
M 1:500
BPL "Obere Straßenäcker" PB 05/12
in Kraft getr. am 24.04.2004
BPL"Obere Straßenäcker" PB 05/11
in Kraft getr. am 08.02.96
Dorothea-Schlegel-Weg
Bettina-von-Arnim-Weg
Schellingweg
Wilhelm-Busch-Weg
Astrid-Lindgren-Weg
Schillerstraße
Galgenberg
Landwirtschaftliche Nutzfläche
Landwirtschaftliche Nutzfläche
Landwirtschaftliche Nutzfläche
Wasserschutzgebiet Zone IIIa
SPE-Fläche 1
SPE-Fläche 2
SPE-Fläche 2
Grundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ba-Wü
Az.: 2851.9-1/20 Aktualitätsstand: Februar 2017

ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV 90

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

SO — Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB + § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl GRZ

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

P — Öffentliche Parkfläche

V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + Abs. 6 BauGB)

Öffentliche oder private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Maßnahmen- und Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 + Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) + Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung v. Flächen mit Bindungen f. Bepflanzungen u. f. die Erhaltung v. Bäumen, Stäuchern u. sonst. Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) + Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung v. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Mutzung innerhalb eines Baugebiets

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gr = Gehrecht, fr = Fahrrecht, lr = Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: TGa - Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB)

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Obere Straßenäcker“, (Planbereich 05/18) und „Hegnau“ (Planbereich 16/06) 3. Wohnbauabschnitt 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 (WA 1 bis WA 5) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. — § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.2. Sonstiges Sondergebiet mit dem Nutzungszweck landwirtschaftliche Feldscheunen — § 11 BauNVO

Im Sonstigen Sondergebiet mit dem Nutzungszweck landwirtschaftliche Feldscheunen (SO) sind ausschließlich Anlagen, die der Unterbringung von landwirtschaftlichen Produkten, Arbeitsmaschinen, Gerätschaften oder landwirtschaftlichen Fahrzeugen dienen, zulässig.

Nicht zulässig sind Aufenthaltsräume, Ställe, Futtersilos, Feuerstätten und Außenlagerflächen sowie Stellplätze und Garagen.

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 i.V.m. § 19 BauNVO

Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.

Im WA 1 bis WA 5 kann die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl bis 0,6 überschritten werden, wenn:

- die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) begrünt sind und
- nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind.

Bei Hausgruppen kann mit Ausnahme der Endhäuser eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen werden, sofern diese für den Gesamtbaukörper eingehalten wird.

2.3. Höhe baulicher Anlagen — § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstmaß festgesetzt.

2.3.1. Die maximale Traufhöhe TH (= Wandhöhe), gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, wird für WA 1 bis WA 3 und WA 5 auf 6,00 m für WA 4 auf 9,00 m festgesetzt. Dabei ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maßgebend.

2.3.2. Die maximale Firsthöhe FH, gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird für WA 1 bis WA 3 und WA 5 auf 8,00 m und für WA 4 auf 11,00 m festgesetzt. Dabei ist der höchste Punkt des Gebäudes maßgebend.

2.3.3. Im Sonstigen Sondergebiet mit dem Nutzungszweck landwirtschaftliche Feldscheunen wird die maximale Traufhöhe TH (=Wandhöhe) gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe auf 4,00 m festgesetzt. Dabei ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maßgebend.
Die maximale Firsthöhe (FH) wird auf 7,00m festgesetzt. Dabei ist der höchste Punkt des Gebäudes gemessen ab der Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe maßgebend.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im WA 1 bis WA 5 wird die offene Bauweise festgesetzt. — § 22 Abs. 2 BauNVO

3.1.1. Im WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im WA 3 sind nur Doppelhäuser zulässig
Im WA 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.1.2. Für das Sonstige Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Feldscheunen gilt die offene Bauweise. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten Baugrenzen können innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 5 festgesetzten Flächen mit untergeordneten Bauteilen, z.B. Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung um bis zu 2,50 m Tiefe auf maximal 5,00 m Breite ausnahmsweise überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, wie z.B. Terrassen, Treppen, Zisternen, Kinderspielgeräte o.ä. sowie eine Gerätehütte bis 6 m² Grundfläche sind zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind ausschließlich im WA 4 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA 1 bis WA 3 und im WA 5 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

7. Führung von Versorgungsleitungen — § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen ist unzulässig.

8. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

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

9.1. SPE-Fläche 1

Die mit SPE 1 gekennzeichnete Fläche ist zur landschaftlichen Einbindung entsprechend den Pflanzgeboten 5 und 6 (textliche Festsetzungen A. 11.5. und A.11.6.) zu bepflanzen.

9.2. SPE-Fläche 2

9.2.1. Die mit SPE 2 gekennzeichnete Fläche ist zur landschaftlichen Einbindung entsprechend den Pflanzgeboten 5 und 6 (textliche Festsetzungen A. 11.5. und A.11.6.) zu bepflanzen.

9.3. Vorgezogene Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen

9.3.1. $A1_{CEF}$-Maßnahme „Anbringung von Fledermauskästen“

An geeigneten Gehölzen der mit Pflanzbindung (pfb) gekennzeichneten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf den Flurstücken 2051, 2052, 2054, 2055/1, 2056, 2059, 2063 und 2064 auf der Gemarkung Schorndorf und auf dem Flurstück 727 auf der Gemarkung Schornbach (siehe Textteil Ziffer E. Maßnahme $A1_{CEF}$) sind mindestens ein Jahr vor Beginn der Rodungs- und Abbrucharbeiten zur Freimachung der Baufelder insgesamt 30 Fledermauskästen gemäß der Maßnahmenbeschreibung gleichmäßig auf den o.g. Flurstücken verteilt, zu befestigen.

9.3.2. $A2_{FCS}$-Maßnahme „Schaffung Ersatzhabitat für Zauneidechsen“

Schaffung von Versteckmöglichkeiten in Form von mosaikartigen Gebüschpflanzungen auf ca. 30 % der Fläche. Auf ca. 10 % der Fläche werden Aufwärmplätze durch punktuelle Aufschüttungen unterschiedlich großer Steine und Holzstubben mit Bereichen aus Sand zur Eiablage geschaffen. Auf den verbleibenden 60 % der Fläche ist die grasreiche Ruderalvegetation entsprechend den Habitatansprüchen der Zauneidechse zu pflegen.

9.3.3. $A3.1_{CEF}$-Maßnahme „Pflanzung Feldhecken für die Goldammer“

Mindestens ein Jahr vor Beginn der Rodungsarbeiten werden in den mit $A3.1_{CEF}$ gekennzeichneten Bereichen Feldhecken mit einem Anteil von 20% Solitärsträuchern angepflanzt (siehe A. 11.3 pfg 3) und blütenreiche Säume vorgelagert (siehe A. 11.4 pfg 4), deren Insektenreichtum Goldammern Nahrung bietet.

9.3.4. $A3.2_{CEF}$-Maßnahme „Pflanzung von Hecken mit vorgelagertem Krautsaum u.a. für den Neuntöter“

Auf dem Flurstück 2172 werden mindestens ein Jahr vor Beginn der Rodungsarbeiten Heckenpflanzungen in hoher Biotopqualität (mit einem Anteil von 20% Solitärsträuchern gemäß Pflanzenliste C.4.) sowie vorgelagerte Krautsäume angelegt. Es sind zudem acht freistehende Solitärsträucher der markierten dornenreichen Straucharten gemäß Pflanzliste C.4. vorgesehen, welche für den Neuntöter als Nahrungshabitat und zur Befestigung von Beutetieren dienen. Auf dem südlichen Teil der Fläche wird eine Streuobstwiese entwickelt.

9.3.5. $A3.3_{CEF}$-Maßnahme „Pflanzung von Hecken mit vorgelagertem Krautsaum u.a. für den Wendehals“

Auf dem Flurstück 2299 werden mindestens ein Jahr vor Beginn der Rodungsarbeiten Heckenpflanzungen in hoher Biotopqualität (mit einem Anteil von 30% Solitärsträuchern gemäß Pflanzenliste C.4.), Pflanzung von Hochstämmen höherer Qualitäten innerhalb der Heckenpflanzung sowie vorgelagerte Krautsäume angelegt. Durch die Maßnahme wird die ökologische Funktion von Fortpflanzungsstätten der Goldammer im räumlichen Zusammenhang aufrechterhalten. Gleichzeitig fungiert die Hecke als Vermeidungsmaßnahme V2 zur Vermeidung von Störwirkungen auf das ca. 60 m entfernte Wendehals-Revier.

9.3.6. $A4_{CEF}$-Maßnahme „Anbringung von Nistkästen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten“

Vor Beginn der Rodungen sind auf den Flurstücken 2255 und 2262/2, 2142/5, 2051, 2052, 2054, 2055/1, 2056, 2059, 2063 und 2064 insgesamt 55 Nistkästen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten fachgerecht aufzuhängen.

9.4. Rodungs- und Abbruchszeitraum

Gehölzrodungen sowie die Beseitigung von Gebäuden sind zur Freimachung der Baufelder nur innerhalb des Zeitraums vom 1. November bis 28. (29.) Februar zulässig.

10. <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Leitungsrecht lr 1 Versorgungs- und Leitungsrecht (Wasser, Strom) zugunsten der Stadtwerke Schorndorf.

Leitungsrecht lr2 (Oberflächenwassergraben) zugunsten der Stadt Schorndorf.

Leitungsrecht lr 3 Freileitung zugunsten der Netze BW.

11. <u>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

11.1. Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Anpflanzung Einzelbäume

Auf den gekennzeichneten Stellen sind gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzenliste unter Ziffer C.1. anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte können zugelassen werden. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume ist verbindlich.

11.2. Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Ansaat Wiese

Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung „Fettwiese“ aus mindestens 30 % Wildblumen auf der gekennzeichneten Fläche.

11.3. Pflanzgebot 3 (pfg 3) – Anpflanzung von Feldhecken

Auf den gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Heckenpflanzungen mit gebietsheimischen Strauchgehölzen und eingestreuten Heistern gemäß Pflanzliste unter Ziffer C. zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

11.4. Pflanzgebot 4 (pfg 4) – Ansaat blütenreicher Saum

Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung „Saum“ aus 90 % Wildblumen auf der gekennzeichneten Fläche.

11.5. Pflanzgebot 5 (pfg 5) – Anlage naturnaher Entwässerungsgraben

In den gekennzeichneten Bereichen sind auf ca. 40 % der Fläche gebietsheimische Uferweiden locker in Gruppen gemäß Pflanzenliste unter Ziffer C. anzupflanzen. Auf 60% der Gesamtfläche wird auf den verbleibenden Bereichen eine autochthone Saatgutmischung "Saum" angesät.

11.6. Pflanzgebot 6 (pfg 6) – Anlage einer Streuobstwiese

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Streuobstwiesen anzulegen. Die Obstbaumsorten sind gemäß Pflanzenliste unter Ziffer C. auszuwählen. Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung „Fettwiese“ aus 30 % Wildblumen auf der gekennzeichneten Fläche.

11.7. Pflanzgebot 7 (pfg 7) – Anlage von Feldhecken

Im Bereich der Baugrundstücke sind auf den gekennzeichneten Flächen geschlossene Heckenpflanzungen mit gebietsheimischen Strauchgehölzen gem. Pflanzenliste unter Ziffer C. zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

11.8. Durchgrünung der Baugrundstücke

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste unter Ziffer C. zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich sind auf den Baugrundstücken je angefangener 300 m² Grundstücksfläche 4 Sträucher gemäß der Pflanzenliste unter Ziffer C. zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

11.9. Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer, die nicht als Terrasse oder Balkon genutzt werden, sind extensiv mit einer mindesten 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

11.10. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m auszuführen und extensiv zu begrünen.

12. <u>Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Die im Lageplan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Gehölze/ Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13. <u>Höhenlage der baulichen Anlage</u> **§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO**

Die in der Planzeichnung für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 festgesetzte 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 +/- 0,25 m ist zulässig.

Ausgenommen davon ist der Bereich des WA 2 westlich des Leitungsrechts lr 1. Hier ist eine Abweichung der EFH um +2,00 m für ein Garagengeschoss zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. <u>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</u> **§ 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 25°- 35° oder als Pultdächer bis 10° Dachneigung 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 Satteldächer mit 10°- 25° Dachneigung, Pultdächer bis 10° Dachneigung und 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).

Der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut der **Dachaufbauten/Zwerchhäuser** darf höchstens 2,75 m über der Rohfußbodenhöhe des betreffenden Geschosses liegen.

1.7. Das Gebiet WA 1 bleibt von den Festsetzungen der Ziffern B.1.1. bis B.1.6. unberührt.

1.8. Das Sonstige Sondergebiet mit dem Nutzungszweck landwirtschaftliche Feldscheune (SO) bleibt von den Festsetzungen der Ziffern B.1.1.bis B.1.7. unberührt, es gelten folgende Festsetzungen:

1.8.1. Die **Außenwandflächen**, einschließlich der Oberflächen der Tore sind einheitlich als Holzverschalung zu gestalten. Es sind nur nicht reflektierende Schutzanstriche (siehe Ziffer F.1. Farbenauswahl – Fassaden im Sondergebiet landwirtschaftliche Feldscheunen) zulässig.

1.8.2. Zur **Dacheindeckung** der Schuppen sind ausschließlich Ziegel nach Farbauswahl (siehe Ziffer F.2. zulässig. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster o.ä. sind im SO nicht zulässig.

1.8.3. Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer **Dachneigung** von 35° bis 60° zulässig.

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

2.1. Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Terrassen sowie sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

2.2. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich nur bis zu einer Höhe von ca. 1,00 m aus heimischen Hecken und Laubgehölzen (z. B. Hartriegel, Liguster, Buche) oder Holzzäunen mit senkrechter Lattung zulässig. Von Feldwegen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Ansonsten können Zäune oder Laubholzhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m erstellt werden.

2.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

2.4. Stellplätze und Zufahrten

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren notwendige Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinschotter, Pflaster mit mindestens 2,5 cm breiten Rasenfugen) herzustellen.

C. PFLANZENLISTEN

1. <u>Pflanzenliste Großkronige Bäume</u>

Spitz-Ahorn	A*cer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*

2. <u>Pflanzenliste klein-, mittelkronige Bäume</u>

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hänge-Birke	*Betula pendula*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Speierling	Sorbus domestica

<u>Mindestqualität</u>

Hochstämme:	3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm
Heister:	2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm

3. Pflanzenliste Obstbäume

Bevorzugt werden lokale, ältere und robuste Sorten (NABU 2010):

Apfelbaum *(malus)*
Brettacher, Gewürzluike, Goldparmäne, Jakob Fischer, Klarapfel, Rheinischer Bohnapfel, Roter Boskoop, Reutlinger Streifling, Pfullinger Luiken, Betzunger Grünapfel, Becks Apf, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette

Birne *(pyrus)*
Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Pastorenbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildling von Einsiede, Bogenäckerin, Gässlesbirne

Kirschen *(prunus)*
Knauffs Schwarze, Große Schwarze Knorpel, Regina, Große Prinzessin, Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpel

Mirabellen *(Prunus domestica syriaca)*
Nancy-Mirabelle

Renekloden *(Prunus domestica italica)*
Althans Reneklode

Zwetschgen *(Prunus domestica domestica)*
Ontariopflaume, Hanita, Althans Reneklode

Wildobst
Waldapfel, Wildbirne, Speierling, Edelebereschen Rosina und Konzentra, Elsbeere, Kornelkirsche

Mindestqualität
Hochstamm: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm

4. Pflanzenliste Sträucher

Hainbuche	*Carpinus betulus*
Roter Hartriegel	*Cornus sangulnea*
Gewöhnliche Hasel	*Corylus avellana*
Gew. Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Gew. Liguster	*Ligustrum vulgare*
Schlehe **)*	*Prunus spinosa*
Hundsrose *)	*Rosa canina*
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Fahlweide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Trauben-Holunder	*Sambucus racemosa*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

Mindestqualität:
Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen 100 – 125 cm
(Pflanzung nicht in der äußersten Reihe)

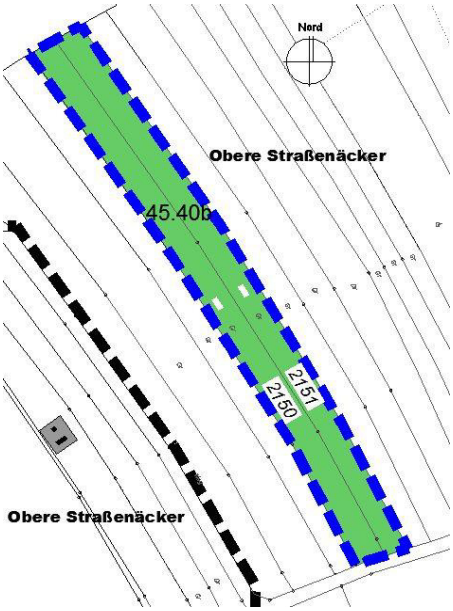
*) Ergänzung dornenhafter Straucharten für den Neuntöter

D. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 9 Abs. 1a BauGB

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Obere Straßenäcker“ und „Hegnau“ (Planbereich 05/18 und 16/06) ausgewiesenen Maßnahmen (Festsetzung A.9.1. bis A.9.2) sowie die externen Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen A 5 bis A 9; siehe dargestellte Planausschnitte) sind allen privaten und öffentlichen Eingriffsgrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.

Maßnahme A 5 – Streuobstpflanzung
Schorndorf – Gewann „Obere Straßenäcker“ Flurstücke 2150 und 2151

Ansaat einer artenreichen Fettwiese
Pflanzung und Pflege von regionaltypischen, hochstämmigen Obstsorten oder Wildobstsorten



Planausschnitt Streuobstwiese im Gewann „Obere Straßenäcker“ – Planung

Maßnahme A 6 – Waldrandentwicklung und Streuobst
Schorndorf – Gewann „Steige“ Flurstück 1632/1

Anpflanzung von gebietsheimischen Sträuchern und Entfernung von standortfremden Gehölzen
Pflanzung und Pflege von robusten, hochstämmigen Obstsorten
Anlegen einer blütenreichen, gebietsheimischen Saumvegetation als Nahrungsquelle für Vögel

Planausschnitt Waldrand und Streuobstwiese im Gewann „Steige“ – Planung

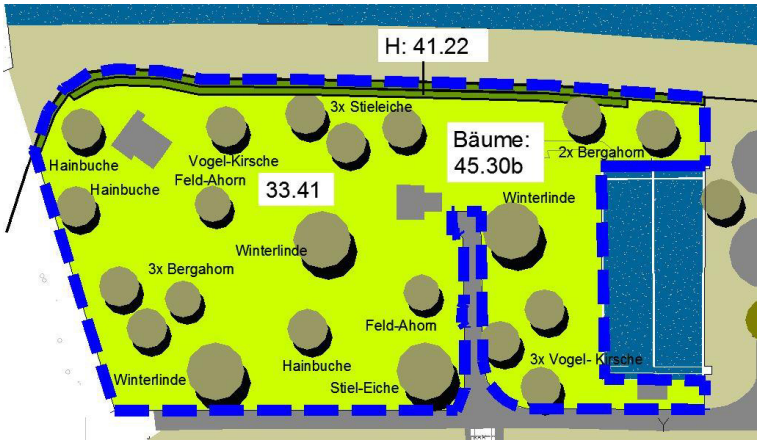
Maßnahme A 7 – Streuobstpflanzung
Weiler – Gewann „Hohenäcker“ und „südlich Rehfeld“ Flurstücke 318, 504, 880

Pflanzung und Pflege von regionaltypischen, hochstämmigen Obstsorten oder Wildobstsorten

Planausschnitt Streuobstwiese im Gewann „Hohenäcker“ und „südlich Rehfeld“ – Planung

Maßnahme A 8 – Bepflanzung Kläranlage. 1. Abschnitt
Weiler – Gewann „Remswasen“ Flurstück 391

Entwicklung einer artenreichen Fettwiese zur Erhöhung der Artenvielfalt
Hecken- und Baumpflanzungen gebietsheimischer Arten



Planausschnitt Bepflanzung Kläranlage im Gewann „Remswasen“ – Planung

Maßnahme A 9 – Streuobstpflanzung
Schorndorf – Gewann „Steinhalde“ Flurstück 3241 und 3242

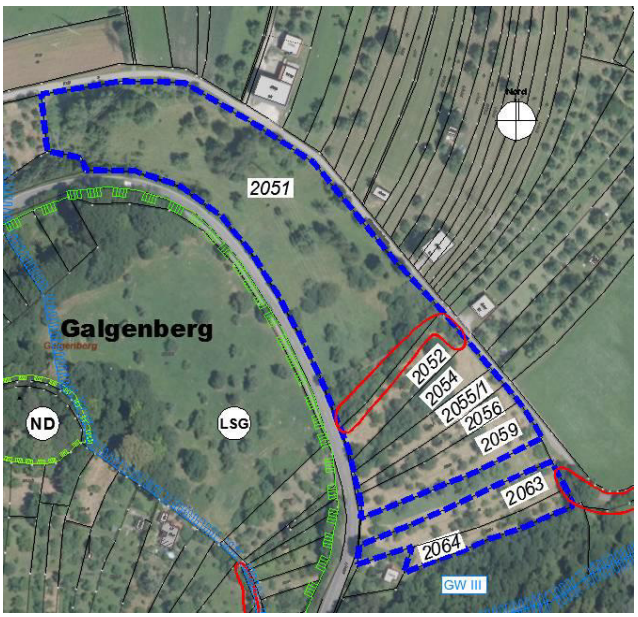
Pflanzung und Pflege von regionaltypischen, hochstämmigen Obstsorten oder Wildobstsorten

Planausschnitt Streuobstwiese Gewann „Steinhalde“

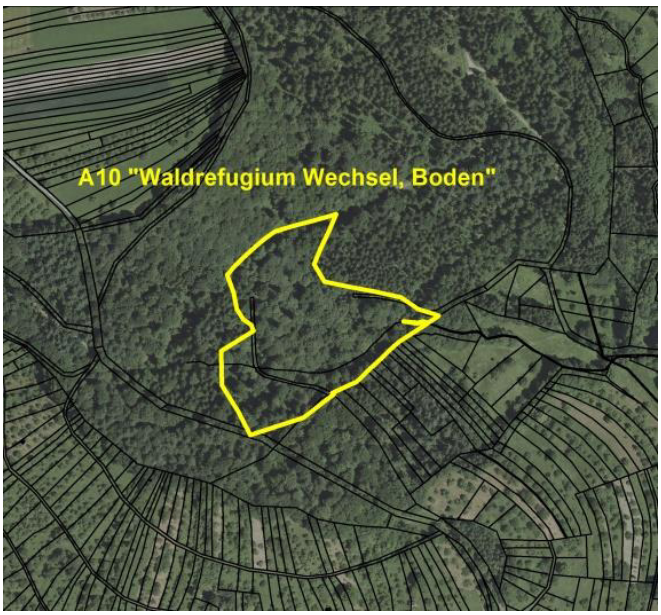
E. VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Maßnahme A1$_{CEF}$ – Anbringung von Fledermauskästen
Schorndorf – Gewann „Galgenberg“ Flurstücke 2051, 2052, 2054, 2055/1, 2056, 2059, 2063, 2064 sowie das Waldrefugium Flst. 727 Schornbach – Gewann „Boden“ (Maßnahme A10) sowie SPE-Fläche 2 innerhalb des Geltungsbereichs

Aufhängen von Fledermauskästen ein Jahr vor Beginn der Rodungs- und Abbrucharbeiten zur Freimachung der Baufelder
Insgesamt 30 Fledermauskästen (je 10 Rund- und Flachkästen sowie je 5 Fledermauskästen als Sommer- und Zwischenquartier für die Zwergfledermaus) auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzbindungsfläche (s. textliche Festsetzungen A.9.2.2) und auf den o.g. Flurstücken. Die Maßnahme A1$_{CEF}$ wird durch die Maßnahme A10 ergänzt.



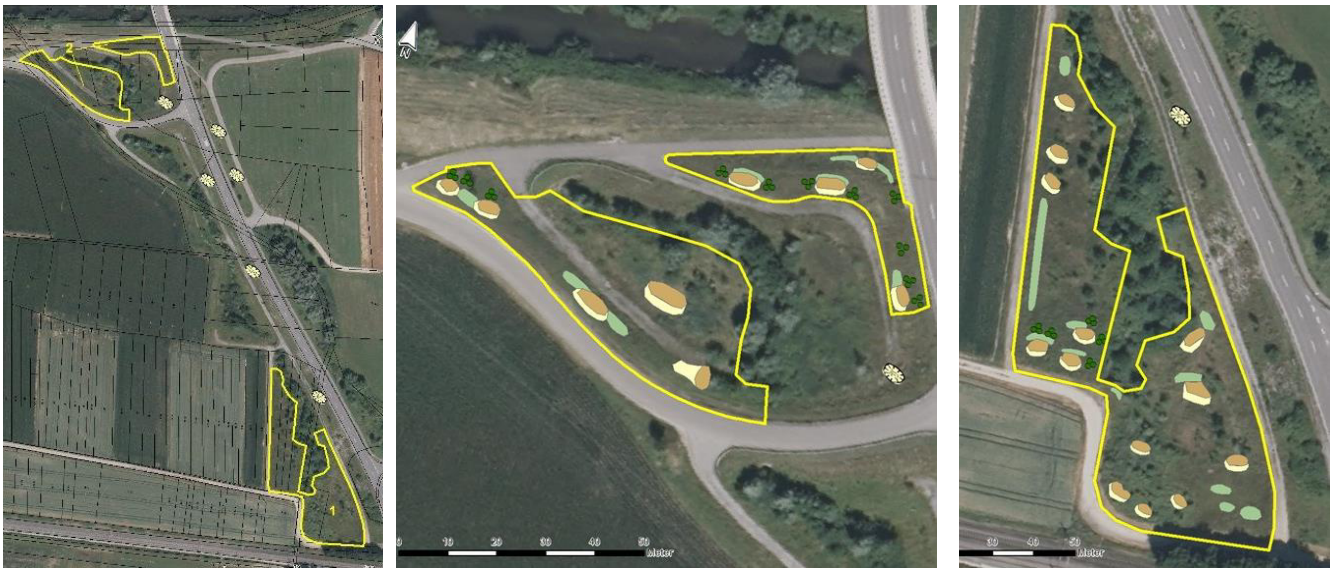
Planausschnitt Fledermauskästen im Gewann „Galgenberg“



Planausschnitt Waldrefugium – Gewann „Boden“

Maßnahme A 2$_{FCS}$ – Ersatzhabitat für Zauneidechsen
Schorndorf – Gewann „Dürrbach/Galgenwiesen“ Flst. 337/6, 358-366, 369, 369/1, 397/1 in Schorndorf und Flst. 1033, 1050/1, 1050/3, 1082/3, 1082/5, 1083-1086, 1091, 1203-1206, 2888/2, 2889-2891, 2894 in Weiler

Schaffung von Versteckmöglichkeiten durch Gebüschpflanzungen und zusätzliche Strukturaufwertungen in Form von Reisig- und Totholzelementen
Aufwärmplätze durch punktuelle Aufschüttungen von Steinen und Holzstubben sowie Bereiche aus Sand und Lockersubstraten zur Eiablage
Errichtung von „Eidechsenburgen“ in den Böschungsflächen

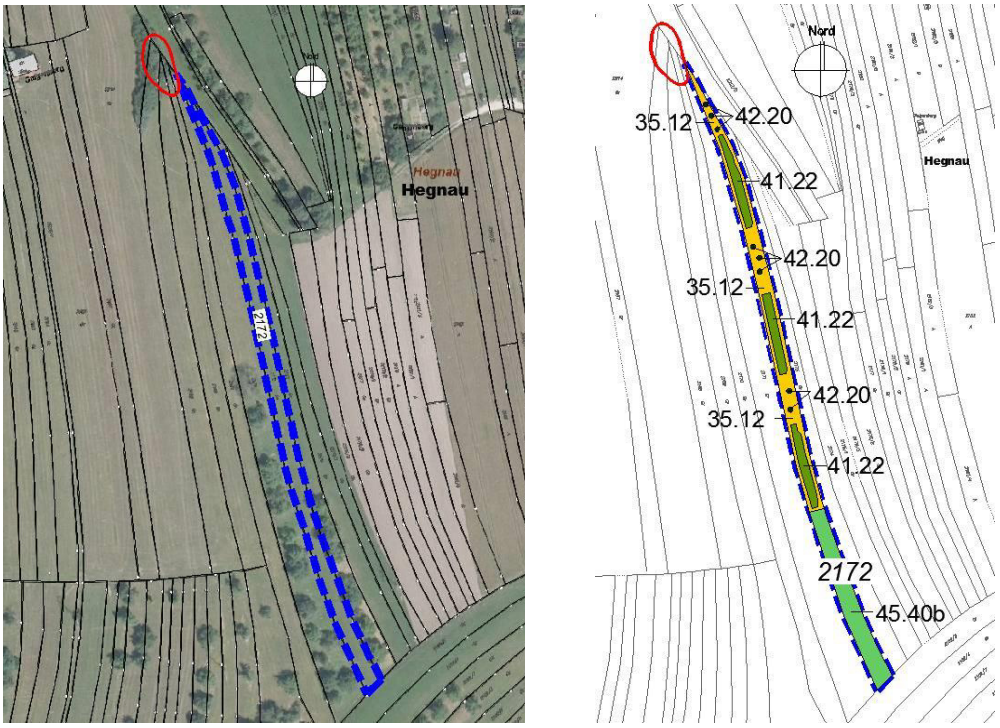

Planausschnitt Ersatzhabitat Zauneidechse im Gewann „Dürrbach/Galgenwiesen“ – Bestand und Planung

Maßnahme A 3.1$_{CEF}$ – Pflanzung von Hecken mit Krautsaum
(interne Maßnahmenflächen)

Anpflanzung von Hecken aus gebietsheimischen Sträuchern als Brutstätte für die Goldammer
Anpflanzung eines Saumstreifens für Insekten
(siehe Umweltbericht Anlage 2 Maßnahmenplan)

Maßnahme A 3.2$_{CEF}$ – Pflanzung von Hecken mit Krautsaum
Schorndorf – Gewann „Hegnau“ Flurstück 2172

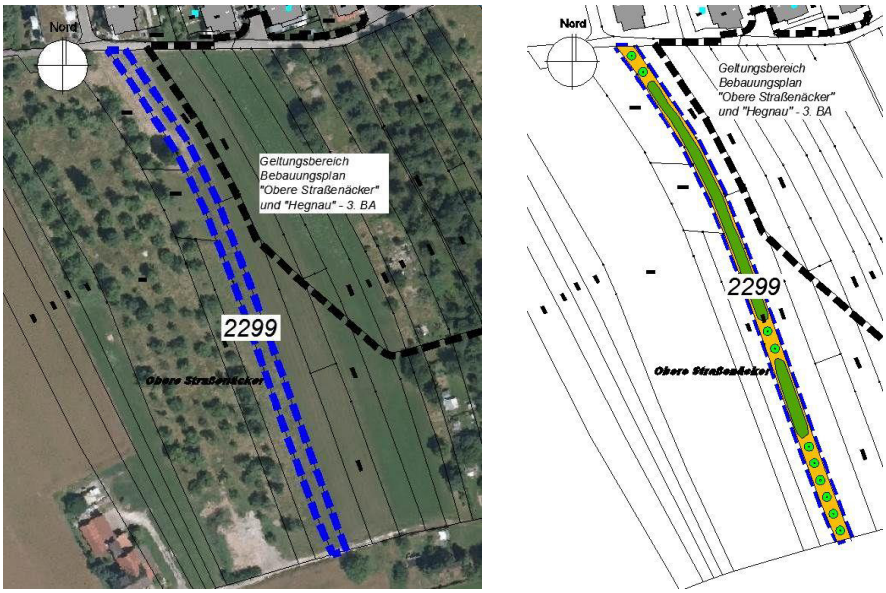
Entwicklung einer standortgerechten Feldhecke mit vorgelagerter Saumvegetation und einer Anpflanzung von Solitärsträuchern zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungsstätten von Goldammer und Neuntöter sowie anderen Brutvögeln
Streuobstanpflanzung im südlichen Bereich der Fläche



Planausschnitt Feldhecken mit Krautsaum sowie Streuobstwiese im Gewann „Hegnau“ – Bestand und Planung

Maßnahme A 3.3$_{CEF}$ – Pflanzung von Hecken
Schorndorf – Gewann „Obere Straßenäcker“ Flurstück 2299

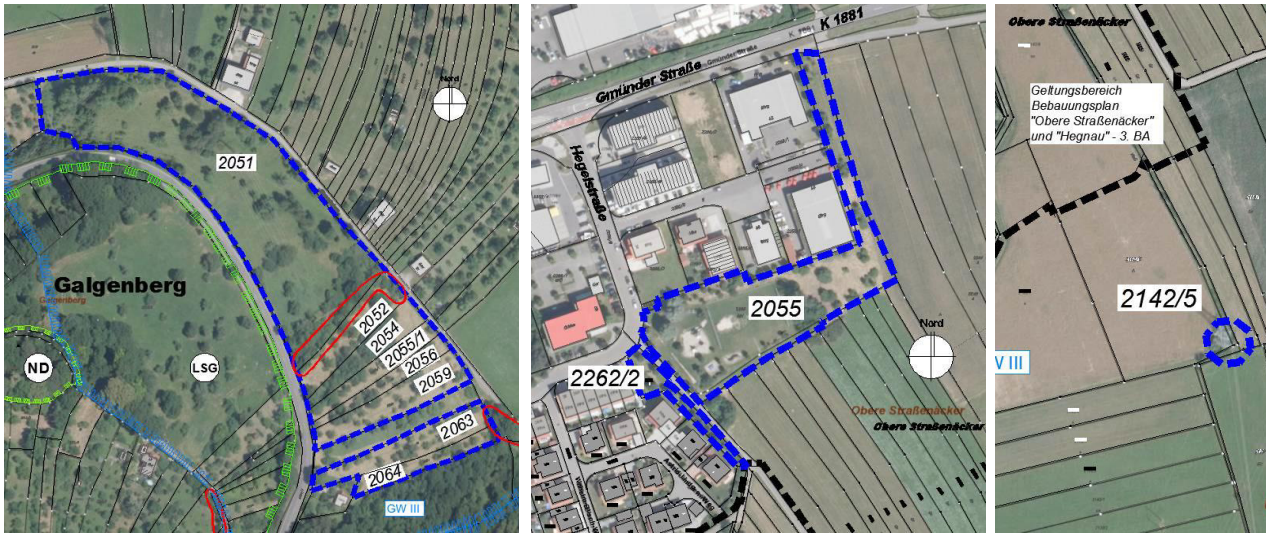
Anpflanzung von Feldhecken aus gebietsheimischen Sträuchern sowie Reisigstrukturen als Habitat für die Goldammer
Anpflanzung einer blütenreichen Saatgutmischung zur Verbesserung des Nahrungsangebots für die Goldammer
Streuobstanpflanzungen an den nördlichen und südlichen Rändern zur Erhöhung der Strukturvielfalt



Planausschnitt Feldhecken sowie Streuobstwiese im Gewann „Obere Straßenäcker“ – Bestand und Planung

Maßnahme A 4_{CEF} – Anbringung von Nistkästen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten Schorndorf – Gewann „Galgenberg/“ Flurstücke 2051, 2052, 2054, 2055/1, 2056, 2059, 2063 und 2064 sowie Gewann „Obere Straßenäcker“ Flurstücke 2055, 2262/2 und 2142/5 sowie SPE-Fläche 2 innerhalb des Geltungsbereichs Flurstück 2142/8

Anbringen von 15 Höhlenkästen für Feldsperlinge, 21 Höhlenkästen für Haussperlinge oder 7 Sperlingskolonien, 15 Starenkästen, 3 Halbhöhlenkästen für Grasschnäpper und 1 Turmfalkenkasten



Planausschnitt Nistkästen im Gewann „Galgenberg“ und „Obere Straßenäcker“

F. FARBENAUSWAHL

1. Fassaden (nach RAL Farbgruppen) im Sondergebiet landwirtschaftliche Feldscheunen

Brauntöne	nach RAL 8002-8017

2. Dacheindeckungen (nach RAL Farbgruppen) im Sondergebiet landwirtschaftliche Feldscheunen

Rottöne	nach RAL 3004, 3005, 3007, 3009, 3011
Brauntöne	nach RAL 8002-8017

(Hinweis: Die RAL-Farbtabelle kann zu den Öffnungszeiten beim Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht eingesehen werden.)

G. HINWEISE

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise in der Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brunnen Rosswasen II, Brunnen Altlachen, Waldquelle Hegnauhof der Stadtwerke Schorndorf und der WVG Hegnauhof (LFU Nr. 155) rechtsverbindlich seit 14.05.1999. Abgrenzung siehe im Lageplan zum Bebauungsplan. Auf die Beachtung des Informationsblattes Nr.1 „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.
2. Bei der Erstellung von Doppelhäusern und Haugruppen in Form von Reihenhäusern sind die Erdgeschossrohfußbodenhöhen sowie die Gestaltung der Gebäude, Dächer und Garagen sowie Nebenanlagen vor Einreichung der Bauvorlagen mit dem Bauordnungsamt gemäß §§ 10 und 11 LBO abzustimmen.
3. 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.
4. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung.
5. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
6. 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.

7. Im Baugebiet besteht ein modifiziertes Mischsystem. Dachflächen- und Oberflächenwasser aus unbelasteten Grundstücksteilen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen, während Schmutzwasser und Oberflächenwasser aus Grundstückszufahrten und Straßen an die Mischwasserkanalisation anzuschließen sind. Die Grundstücke müssen im Trennsystem entwässert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers, z.B. mit Hilfe einer Retentionszisterne, genutzt werden.

8. 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.

9. 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, ist er zu sichern, fachgerecht in Mieten zwischenzulagern und anschließend wiederzuverwenden. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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).

13. 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.

14. 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.

15. Bei Anpflanzung von Pflanzen übernimmt die Stadt Schorndorf keine Verantwortung für eventuelle gesundheitliche Gefährdungen bei deren Verzehr oder Berührung.

16. Die öffentliche Beleuchtung ist in Bezug auf Lampentyp und Leuchtkörper insektenfreundlich auszuführen. Es werden warmweiße LEDs empfohlen.

H. 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 vom 18.12.1990 (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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO

In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).