SCHORNDORF »
DIE DAIMLERSTADT

REMS-MURR-KREIS
GEMARKUNG OBERBERKEN

Bebauungsplan

und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Planbereich

73/12

„Unterberken“
– Enzianweg –

– Verfahren nach § 13b BauGB –

Vorgänge:
Bebauungsplan „Gassenäcker“ – (Planbereich 73) Rechtskraft vom 15.08.1972

Für den Bebauungsplan
Fellbach, den 25.01.2022 / mit redaktioneller Änderung vom 12.08.2022

Planungsbüro

Käser ingenieure
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 25.01.2021 bis 26.02.2021
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am 07.04.2022
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Schorndorfer Nachrichten am 14.04.2022
Öffentlich ausgelegt samt Begründung vom 25.04.2022 bis 03.06.2022
Satzungsbeschluss am 27.10.2022

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

Schorndorf, den 11.11.2022

gez.
H o r n i k e l
Oberbürgermeister

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung in den Schorndorfer Nachrichten am 26.11.2022

Schorndorf, den 28.11.2022

gez.
E n g l e r t
Erster Bürgermeister

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Unterberken“ -Enzianweg- (Planbereich 73/12) 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.

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,deren Zufahrten und Zugangswege aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sind.

b) Höhe baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die maximale Wandhöhe auf 4,35 m begrenzt. Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

c) Zahl der Vollgeschosse

Siehe Eintrag im Lageplan

3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB,)

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) siehe Eintrag im Lageplan.

Eine maximale Abweichung der EFH von +/- 0,50 m ist zulässig.

Eine maximale Abweichung der EFH um bis zu +1,0 m ist zulässig, wenn die Abweichung auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs im Sinne des § 3 Abs. 3 LKreiWG zurückzuführen ist.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im WA wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind jedoch nur Einzel- & Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen können innerhalb der als WA festgesetzten Flächen mit untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Balkonen, Wintergärten und Glasvorbauten um bis zu 2,50 m Tiefe und maximal 5,00 m Breite ausnahmsweise überschritten werden.

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 zwischen der Straßengrenze und der rückwärtigen Baugrenze 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.

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.

Ein- und Ausfahrten sind entlang der im Lageplan gekennzeichneten Bereiche nicht zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

10. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

a) Fläche für Sammelbehälter wiederverwertbarer Abfälle am Tag der Abholung.
b) Fläche zur Einlegung einer Löschwasserzisterne.

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) Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude, die nicht als Terrasse oder Balkon genutzt werden, sind extensiv mit einer mindestens 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.

12. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „gr 1 + fr 1 + lr 1“ dargestellten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des rückwärtigen Grundstücks zu belasten.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „lr 1“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Einleitung, Haltung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen zugunsten der Stadtwerke Schorndorf/ Stadt Schorndorf zu belasten.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „lr 2“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Einleitung, Haltung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen zugunsten der Stadtwerke Schorndorf/ Stadt Schorndorf 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 (gem. Pflanzliste C.a) 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 (gem. Pflanzliste C.b) 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. (z.B. 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 10-18°.
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf ausnahmsweise bis zu 25° betragen, wenn die extensive Dachbegrünung durch entsprechenden technischen Unterbau sichergestellt ist.

b) Als Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind – ist ausschließlich ein Flachdach oder flach geneigtes Pultdach bis max. 15° Dachneigung zulässig. Die Dächer der freistehenden Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

c) Anlagen zur Photovoltaik/ Solaranlage
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.

d) Farbgebung der Dächer: rot, rotbraun, braun, anthrazitfarben. Solare Energiegewinnungsanlagen sind hiervon ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Spiegelnde oder glänzende Materialien sind unzulässig.

e) Dachaufbauten:
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf höchstens 2/3 der Gebäudelänge betragen.
Dabei sind mit den außenliegenden Flächen folgende Abstände einzuhalten:
- von der Giebelwand mindestens 1,00 m
- von der Traufkante mindestens 0,50 m (nur bei Dachaufbauten)

- vom First mindestens 1,00 m (vertikal gemessen).

f) 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.

g) Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

h) Firstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

2. Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zum Schutz des Bodens ist das bei Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial in nutzbarem Zustand schonend auszubauen, zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist sachgemäß zwischenzulagern und wieder einzubauen (Erdmassenausgleich). Sollte kein Erdmassenausgleich durchgeführt werden können, ist dies im Rahmen der Baugenehmigung ausreichend zu begründen.

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	Hundsrode
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

D HINWEISE

a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Oedachsee-Rechberghausen“. Auf die Beachtung des Informationsblattes Nr. 1 „Bauen im Wasserschutzgebiet“ Zone III des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.

b) 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.

c) Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung.

d) Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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).

i) 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 abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

j) 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.

k) 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.

l) 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.

m) 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).

n) 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.

o) 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.

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

q) Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen.

r) 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).

s) Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen.

E RECHTSGRUNDLAGEN

a) 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).

b) Landesbauordnung LBO für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

c) Planzeichenverordnung PlanZV
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

d) 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. 1802).