



# Bebauungsplan nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Schorndorfer Straße 7 - 13

Lageplan Maßstab 1 : 500

Vorgang: Baulinienplan von 1925

Gefertigt:  
Schorndorf, den 01.03.2019 / 17.06.2019



### Planzeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone	GBH (Höhenbeschränkung)
Baugebiet	---
Grundfläche	---
Bauweise	Dachform

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

**WB** Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs.2 BauNVO)  
GBH max.254,10m Gebäudehöhe maximal ü.NN. (§ 18 Abs.1 BauNVO)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

offene Bauweise - nur Einzelhäuser (§ 22 Abs.2 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze (§ 23 Abs.1 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Fläche für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Stellplätze über Tiefgaragen

Fläche für Nebenanlagen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Pflanzgebot - Einzelbäume (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

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

Sonstige Zeichen

\*\*\*\*\* Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 74 LBO)

Örtliche Bauvorschriften

FD Flachdach



### Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	09.04.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.04.2019
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	18.04.2019
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	26.04.2019
		bis	31.05.2019
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	25.07.2019
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	26.09.2019

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:  
Winterbach, den

M ü l l e r (Bürgermeister)

### RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB u. BauNVO)

##### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WB - Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke.

Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO und Teil nach § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Das sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungstätten, sowie sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
- Tankstellen.

##### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

###### 1.2.1 Gebäudehöhen (GBH) (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird festgesetzt durch:

- Festlegung der max. Gebäudehöhe (z.B. GBH max. 251,20 m ü.NN.) bis zur Oberkante Attika.

Ausgenommen hiervon sind notwendige Geländer (Brüstungen), technische Aufbauten und Kamine.

###### 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 (§ 19 BauNVO)

Ausnahmsweise sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten bei der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen, wenn

- Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 30 cm ausgeführt sind,
- Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sind,
- Dächer der Wohngebäude extensiv begrünt sind.

##### 1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

E = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
zulässig sind nur Einzelhäuser.

##### 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Balkone dürfen die Baugrenze bis max. 2,00 m überschreiten.

##### 1.5. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen (TGa), Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Na 1 Fläche für Fahrradabstellraum  
Na 2 Fläche für Sichtschutteinrichtung (siehe Einfriedungen Pkt. 2.3.3)

##### 1.6. Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Einzelbäume  
An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind einheimische, mittelgroße Laubbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Die Standorte sind bis zu 5 m veränderbar.

1.6.2 Freiflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den geplanten Gebäuden, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu lassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.  
Mit Steinen (Schottergarten) bedeckte Flächen sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

1.6.3 Dachbegrünung  
Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm anzulegen.  
Ausgenommen sind Dachzugänge, Dachterrassen und technische Aufbauten.

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 und 7 LBO)

#### 2.1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdach mit 0 - 5° Dachneigung mit extensiver Begrünung.

#### 2.2. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Außenfassaden:  
Die Außenfassaden sind in hellen Weißfarben mit anthrazitfarbenen Fensterabsetzungen auszuführen.

2.2.2 Die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) auf den Dachflächen ist zugelassen. Die Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen bis zu einer Höhe von 1,0 m aufgeständert werden, diese sind aber vom Dachrand mind. 3,0 m zurück zu versetzen.

2.2.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis max. 1 m² Größe zulässig. Fassadenbeschriftungen sind nicht zulässig. Hausnummern sind hiervon ausgenommen.

#### 2.3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Mit Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Zulässige Höhe max. 0,80 m über Straßenniveau.

2.3.2 Einfriedungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Flst. 704) sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Gelände zulässig.

2.3.3 Sichtschutzeinrichtungen (Na 2) sind bis zur Höhe von 1,80 m über bestehenden Gelände zulässig.

#### 2.4. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen (siehe Freiflächen Pkt. 1.6.2).

Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert mind. 0,5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.ä.

#### 2.5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,0 m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 LBO möglich. Für die Zufahrten zu den Garagen sind die erforderlichen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen. Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

#### 2.6. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist max.1 Außenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen, Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

#### 2.7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

#### 2.8. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Notwendige Kfz-Stellplätze für Wohnungen, in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, werden wie folgt festgesetzt:

- Wohnfläche bis zu 50 m²	1,0 Stellplatz / Wohnung
- Wohnfläche über 50 m² bis 110 m²	1,5 Stellplätze / Wohnung
- Wohnfläche über 110 m²	2,0 Stellplätze / Wohnung

Ergibt diese Berechnung Nachkommastellen, so ist aufzurunden.

#### 2.9. Oberflächenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist mittels Zisterne als Brauchwasser zu sammeln. Je Gebäude ist ein Wasserspeicher von mindestens 5 m³ Fassungsvermögen vorzuhalten.

### 3. HINWEISE

3.1. Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Amt für Umweltschutz sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises zu beachten. (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de)).

3.2. Eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung ist vorzusehen, sofern die Ergebnisse der hydrologischen Erkundung dies zulassen. Details sind im Rahmen der Baugesuche mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt abzustimmen. Auf das anliegende Hinweisblatt Nr. 9 "Versickerung von Oberflächenwasser" wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

3.3. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann erforderlich werden.

3.4. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).