

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanV	Platzchenverordnung 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, 618)
BNatSchG	Bundnaturschutzgesetz 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).

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

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

- 1.1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
- Für das gesamte allgemeine Wohngebiet (WA) dieses Bebauungsplans gelten die zeichnerischen Festsetzungen und die textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans "Schorndorfer Straße Änderung im Bereich des Schilfwegs" unverändert weiter. Ausgenommen ist die neue Festsetzung Einfriedungen (siehe Punkt. 2.4.1)
- 1.1.2 MI - Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)
- Für das gesamte Mischgebiet dieses Bebauungsplans sind die neuen zeichnerischen Festsetzungen maßgebend. Die textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans "Altzentrum Änderung" gelten unverändert weiter.
- 1.1.3 SO 1 - Sondergebiet – Drogeriemarkt** (§11 BauNVO)
- Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb für Drogerieartikel mit maximal 700 m² Verkaufsfläche. Rand- und Nebensortimente dürfen nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.
- 1.1.4 SO 2 - Sondergebiet - Lebensmittel Einzelhandel** (§ 11 BauNVO)
- Zulässig ist:
- Ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in Form eines Discounters mit maximal 1100 m² Verkaufsfläche. Rand- und Nebensortimente dürfen nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.
- Ein Einzelhandelsbetrieb für Backwaren (Bäcker) mit Kaffee. Maximale Verkaufsfläche 150 m² im Innen- und Außenbereich.
- SO-Verkaufsfläche im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzung ist die gesamte von Kunden zugängliche Innen- und Außenverkaufsfläche mit Ausnahme der Kundensozialräume.
- 1.1.5 BfG - Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Altenzentrum und sonstige soziale Zwecke** (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)
- Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen für den Heilkräutergarten und den Pflegeheimpark (Geräteküthen, Einfriedungen, Brunnen, Parkbänke, etc.).

- ## 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO und § 16 Abs. 2 BauNVO)
- ### 1.2.1 Gebäudehöhen (GBH) (§ 18 BauNVO)
- Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird festgesetzt durch:
- Festlegung einer Bezugshöhe (BZH siehe Planscheinricht) über NN als empfohlene EFH.
  - Festlegung der maximalen Gebäudehöhe (z.B. GBH max. 10,50 m) bezogen auf die Bezugshöhe (BZH) bis zum First bzw. bei Flachdach Oberkante Attika.
- Ausnahmen hiervon sind bei technische Aufbauten und Kaminen zulässig.
- ### 1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GRZ = 0,4, 0,6 bzw. 0,8
- Ausnahme: wenn Stellplätze bei der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- ## 1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO und § 22 BauNVO)
- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - a = abweichende Bauweise: offene Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Im Mischgebiet (Ml) dürfen untergeordnete Bauteile und Vorbauten gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 1, 2 LBO wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und

**1.5. Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**1.5.1** Stellplätze

Im Mischgebiet (MI) sind Garagen, überdeckte Stellplätze und Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Sondergebiet (SO) sind Stellplätze (St) nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Überdachung von max. 20 m² für Einkaufswagen und Fahrräder zulässig.

- 1.5.2. **Nebenabflänge**  
Auf den ausgewiesenen Flächen (Na) ist ein Werbepolygon mit max. 5,0 m Höhe zulässig. Die Ansichtsfäche darf max. 9 m<sup>2</sup> pro Seite betragen, bei beidseitiger Belegung mit Werbefläche somit 18 m<sup>2</sup>.
- 1.6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.6.1. **Einzelbäume**  
An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind einheimische, mittelgroße Laubbäume (Hochstamm), auch Obstbäume, zu pflanzen. Die Standorte sind bis zu 5 m veränderbar.
- 1.6.2. **Pflanzgebot – Dachbegrünung.**  
Auf den ausgewiesenen Flächen (pfg-dg) mit Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen.
- 1.6.3. **Pflanzgebot-Fassadenbegrünung.**  
Im Gebiet SO 1 ist die Außenwand der Gebäudewestseite an vier Flächen mit je 25 m<sup>2</sup> zu begrünen. An den Flächen sind Rankhilfen anzubringen, einheimischen Kletterpflanzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.7. **Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Die gekennzeichneten Flächen (Heilkräutergarten) und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 und 7 LBO)

- 2.1. **Dachform** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die Dächer der Einkaufsmärkte sind als Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von 0 - 5 Grad auszuführen.
- 2.2. **Dachgestaltung**  
Dachaufbauten: Die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) ist zulässig. Der Abstand von den Baukörperaußenwänden muss mindestens 2,5 m betragen.

- 2.3. Außere Gestaltung der Gebäude** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.3.1 Fassadenflächen im SO 1 - Gebiet:**  
An der Nordfassade ist eine Holzverkleidung mit einer Größe von mind. 48 m<sup>2</sup>, sowie an der Ostfassade von mind. 60 m<sup>2</sup> und an der Südsseite im Bereich der abgesetzten Einhausung des Lkw-Anlieferungsereiches auf der gesamten Fassadenfläche, anzubringen.  
Die Holzverkleidungen sind mit horizontal verlaufenden Rhombusleisten (behandelt in Holzoptik) vom Sockel bis zur Attika auszuführen. Die Restflächen der Gebäudefassaden sind dann als Putzflächen mit einem hellgrauen Farbton auszuführen. Der Sockel darf in einem dunkleren Farbton ausgeführt werden.
- 2.3.2 Farbgebung im SO 2 - Gebiet:**  
Die Putzflächen für Fassaden sind in der RAL-Farbe 9016 auszuführen. Für untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende Farben zulässig.
- 2.3.3 Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

Im SO 1 dürfen an der Ostfassade des Gebäudes Werbeanlagen mit einer Größe von zusammen max. 30 m<sup>2</sup> angebracht werden. An der Nord-, West- und Südfassade dürfen Werbeanlagen mit einer Größe von zusammen max. 8 m<sup>2</sup> (je Fassade) errichtet werden. Werbeanlagen auf Fensterflächen sind hiervon ausgenommen und werden nicht mitgerechnet.

Im SO 2 dürfen an der Westfassade des Gebäudes Werbeanlagen mit einer Größe von zusammen max. 30 m<sup>2</sup> angebracht werden. An der Nord-, Ost- und Südfassade dürfen Werbeanlagen mit einer Größe von zusammen max. 8 m<sup>2</sup> (je Fassade) errichtet werden. Werbeanlagen auf Fensterflächen sind hiervon ausgenommen und werden nicht mitgerechnet.

- 2.4. Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 2.4.1** Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Eibenhecke mit einer max. Höhe von 2 m an der gesamten Westgrenze und entlang des Fußweges (Südgrenze) bis zum Schilfweg zulässig.
- 2.4.2** Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen:  
Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen. Mit allen Einfriedungen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Zulässige Höhe: max. 1,2 m über Straßenniveau.
- 2.5. Gestaltung der Stellplätze** (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
- 2.6. Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

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)).

### Anordnung in der Nutzungsschabl

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO	Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
BfG	Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 19 Abs.1 Nr.5)

Maß der baulichen Nutzung		
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 20 Abs.1 BauN)
GBH	Gebäudehöhe <i>mindest</i> / <i>maximal</i>	(§ 18 Abs.1 BauN)
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">BZH 246,30 m</div>	Bezugshöhe ü. NN.	
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	(§ 19 Abs.2 BauN)
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;">0,8</div>	Geschossflächenzahl (GFZ)	(§ 20 Abs.2 BauN)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauN

o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauN)
a	abweichende Bauweise - ohne Längenbeschränkung	(§ 22 Abs. 4 BauN)








  





überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Abs.1 BauN)

	Fläche für Stellplätze Fläche für Nebenanlage	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
	Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehr)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
	Fußweg	
	Verkehrsgrünfläche (öffentlich)	
	Ein- und Ausfahrtsbereich	
	Pflanzgebot - Einzelbäume	(§ 9 Abs.1 Nr. 25)
	Pflanzgebot - Dachbegrünung	

	Pflanzgebot - Fassadenbegrenzung	
	Pflanzbindung - Einzelbäume	(§ 9 Abs.1 Nr. 25f)
	Pflanzbindung - Heilkräutergarten	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Zeichen  
 Grenze unterschiedlicher Festsetzu

FD	Örtliche Bauvorschriften	(§ 74 LBO)
DN 45°-50°	Flachdach	
	Dachneigung	

- 3.2. Eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung ist vorzuziehen, 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. Jedem Grundwasserhaltigen 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. Dies ist unverzüglich einer Denkmalerschutzhbehörde 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 Denkmalschutzhbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
- 3.5. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Remstalstrecke der Deutschen Bahn. Nach Planatz 4.1.2.1.4 (Z) des Regionalplanes des Verbandes Region Stuttgart ist in Abschnitt Waiblingen – Schomdorf die Trasse für die Erweiterung der Remstalstrecke um ein drittes Gleis freizuhalten. Nutzungen und Maßnahmen, die einem späteren Ausbau entgegenstehen könnten, sind unzulässig.



**Schorndorfer Straße 12 - 18**

Vorgänge: Bebauungsplan Schorndorfer Straße II rechtskräftig 07.03.1991  
Bebauungsplan Schorndorfer Straße Änderung rechtskräftig 27.02.1992  
Bebauungsplan Altenzentrum Änderung rechtskräftig 08.10.2015

Gefertigt:  
Schorndorf, den 27.04.2018 / 09.07.2018

 Vermessungsbüro  
**HENN+KESSLER**  
info@henn-kessler.de  
Hauffstraße 28 Tel. 0 71 81 / 40 95-0  
73614 Schorndorf Fax 0 71 81 / 40 95-95

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs. 1 BauGB) am	15.05.2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB) am	17.05.2011
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB) am	17.05.2011
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom	25.05.2011
	bis	25.06.2011
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs. 1 BauGB) am	24.07.2011
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB) am	02.08.2011

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

Ausgefertigt:  
Winterbach, de

M ü l l e r (Bürgermeister)