

Höhen im alten württembergischen System
Plangrundlage ist das Liegenschaftskataster mit Ergänzungen.
Eventuell zusätzlich vorhandene unterirdische Kanäle und Leitungen sind nicht dargestellt.



Entwurf:
Freie Architekten
Gunter Müller und Günter Maier
Panoramastraße 41
7052 Schwaikheim

Ausarbeitung:
Vermessungsbüro
Gerhard Witting
Traubenstraße 51
7000 Stuttgart 1

Maßstab 1 : 500

ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung / weitere Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung max. Traufhöhe max. Firsthöhe

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze-
2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
2.4 Höhe baulicher Anlagen (m ü. NN.)
Erdgeschossfußbodenhöhe
max. Traufhöhe
max. Firsthöhe
Garagenfußbodenhöhe

- 2.5 Grenze unterschiedlicher Nutzung
2.6 Grenze unterschiedlicher Festsetzung

3. Bauweise

3.1 Offene Bauweise

4. Dachform und Dachneigung

4.1 Satteldach

Neigungswinkel zwischen

Neigungswinkel größer

5. Überbaubare Grundstücksfläche

5.1 Baugrenze

6. Stellung der baulichen Anlagen

6.1 Firstrichtung

7. Grenze der Fläche für Nebenanlagen

7.1 Garagen

Tiefgaragen

7.2 Einfahrt und Ausfahrt

7.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Verkehrsflächen

8.1 Straßenverkehrsflächen

Gehweg
Fahrbahn

9. Grünflächen

9.1 Private Grünfläche

10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

von Bäumen und Sträuchern

(Pflanzgebotflächen)

Sichtfeld

Bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

erforderlich (siehe Text und Gutachten)

Lage der Höhenschnitte

Gebäude vorhanden

WA

II

0,4

0,8

EFH 260,20

TRH 264,60

FH 271,25

FH 260,33

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

SD

30° - 35°

> 40°

BEBAUUNGSPLAN "BRÜCKENSTRASSE/LUDWIGSBURGER STRASSE" SCHWAIKHEIM
SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planinschriften wird gem. § 9 Abs. 1 BauRB i.d.F. vom 08.12.1986 (BRB1, I S. 225f.), § 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1993 (BRB1, S. 770f.), geändert durch das Gesetz vom 01.04.1995 (BRB1, S. 51) und der BauVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BRB1, S. 132) folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauRB und BauVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauRB und § 1-15 BauVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauVO)

1.1.2 Ausnahmen
Ausnahmen im Sinne von Abs. 3 des § 4 BauVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauRB und §§ 16 - 21 BauVO)

1.2.1 Festsetzungen
Festsetzungen nach §§ 16 - 20 entsprechend den Planzeichnungen

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRB und § 22 BauVO)

1.3.1 Festsetzungen
Festsetzungen entsprechend den Planzeichnungen nach § 22 Abs. 2 BauVO.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRB und § 23 BauVO)

1.4.1 Festsetzungen
Festsetzungen entsprechend den Planzeichnungen nach § 23 Abs. 1 und 3 BauVO.

1.4.2 Überschreiten der Baugrenzen
Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Balkonen und überdachten Sitzplätzen bis zu 2,00 m ist gemäß § 23 Abs. 3 BauVO zulässig, soweit § 6 Abs. 4 LBO eingehalten wird.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauVO)

1.5.1 Pergolen und bauliche Sichtschutzmaßnahmen
Pergolen sind nur bis zu einer Größe von 15 qm zulässig. Entlang der Grenzen max. Länge 4,00 m. Zu Pergolen gehörende Sichtschutzmaßnahmen Holzpalisaden, Sichtbauwerkmauern und verputzte Mäuer sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

1.5.2 Wintergärten
Eingeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 18 qm zulässig, wenn ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grenze eingehalten wird.

1.5.3 Andere Nebenanlagen
Andere Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRB)

1.6.1 Firstrichtungen
Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen.

1.7 Gebäudehöhen und Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauRB, § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO, § 16 Abs. 3 BauVO)

1.7.1 Baugebiet WA 1
Erdgeschossfußbodenhöhen sowie max. Trauf- und Firsthöhen nach Planzeichnungen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. In begründeten Fällen sind Ausnahmen von +/- 0,50 m zulässig.

1.7.2 Baugebiet WA 2 und WA 3

Max. Gebäudehöhen nach den Schritten zum Bebauungsplan Höhen von geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt Dachhaut - Gebäudeaußenwand entsprechend den in den Schritten eingezeichneten max. Traufhöhen, Gebäude- und Traufhöhen sind Höchstwerte. In begründeten Fällen sind Ausnahmen von +/- 0,50 m zulässig.

1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauRB)

1.8.1 Anordnung der Garagen
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, § 23 Abs. 5 BauVO ist insoweit ausgeschlossen.

1.9 Flächen für Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauRB)

1.10 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauRB)

1.10.1 Pflanzgebotflächen
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotflächen sind zu beachten. Bis zu 500 qm Grundstücksfläche ist ein, bei mehr als 500 qm Grundstücksfläche sind zwei heimische Laub- und Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

1.10.2 Bepflanzung
Entlang der Ludwigburger/Hauptstraße darf die Bepflanzung bis zu 2 m von der Gehwegunterkante nur max. 0,60 m über Fahrbahnoberkante hoch sein. Bei der Bepflanzung dürfen nur einheimische standortgerechte Laubbäume einloch, Obstbäume und Laubsträucher gepflanzt werden.

1.10.3 Arten z.B.:
Bäume: Stieleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Eiche, Vogelkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Winterlinde.
Sträucher: Haselnuss, Kriechrose, Schwarzer Holunder, Roter Hartriegel, Hundrose, Weibenei.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauRB und § 73 LBO)

2.1 Dachformen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Planzeichnungen

2.1.2 Dachneigungen der Satteldächer mit dunkelbraunen bis naturrotem Eindeckungsmaterial in kleinteiligen Formen (Ziegeldächer).

2.1.3 Garagen, die nicht unter einem gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude liegen, müssen ein Flachdach mit maximal 2° Neigung erhalten.

2.2 Dachneigungen und Dachaufbauten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Dachneigungen sind bis zu 40 % der Gebäudelänge zulässig.

2.2.2 Dachaufbauten - ausgenommen aus versetzten Dachflächen resultierende Überlichtbänder - sind nur nach den nachstehend aufgeführten Festlegungen zulässig:

Baugebiet WA 1
Dachaufbauten sind zulässig auf 1/2 der Gebäudelänge. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander und bis zur Dachaußenkante muß mind. 2,00 m betragen. Traufhöhe der Dachaufbauten max. 1,60 m über Oberkante Dachhaut, bei Schieppguben max. 1,40 m über Oberkante Dachhaut.

Baugebiet WA 2 und WA 3
Dachaufbauten mit einer max. Einzellänge von 2,50 m sind zulässig auf 2/3 der Gebäudelänge. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander muß mind. 2,00 m, der Abstand der Dachaufbauten von den Dachaußenkanten mind. 2,50 m betragen. Dachaufbauten mit einer Länge von mehr als 2,50 m sind als geneigte Einzelguben auszuführen. Traufhöhen der Dachaufbauten max. 1,60 m über Oberkante Dachhaut, bei Schieppguben max. 1,40 m über Oberkante Dachhaut.

2.3 Dachneigungen und Dachaufbauten dürfen zusammen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3.1 Als Außenwandgestaltung sind nur Putze, Holz, Klinker und Sichtbeton in gedeckten Farben zulässig. Graues Weiß oder Schwarz ist nicht zulässig.

2.3.2 Außen Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.3.3 Als Außenwandgestaltung sind nur Putze, Holz, Klinker und Sichtbeton in gedeckten Farben zulässig. Graues Weiß oder Schwarz ist nicht zulässig.

2.4 Garagen und Stellplätze
(§ 39 LBO und § 73 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 LBO)

2.4.1 Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Rasengrassplanken herzustellen.

2.4.2 Geländeveränderungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.4.3 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind anhand von Geländeschnitten im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Allgemeinen nur bis +/- 0,50 m zulässig. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 LBO)

2.5.1 Niederspannungsfreileitungen sind mit Ausnahme von Fernleitungsleitungen den Deutschen Bundespost im gesamten Planungsbereich nicht zulässig.

2.6 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.6.1 Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Vorpostenmauern bis 0,60 m Höhe mit dazwischen liegenden Hecken oder Strauchgruppen zulässig.

2.6.2 Zäune dürfen nur max. 1,00 m hoch sein. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.

2.8 Arbeits- und Lagerflächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.8.1 Vorgärten sowie erdberücksichtigte Garagenoberflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden. Gleiches gilt für seitliche Flächen zwischen Garagen und Verkehrsflächen.

2.9 Grenzabstände (§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO in Verbindung mit § 6 LBO)

2.9.1 Die Grenzabstände richten sich nach den Planzeichnungen bzw. den diesbezüglichen Vorschriften der LBO, auf Ziff. 1.5.2 wird hingewiesen.

3. Hinweis

3.1 Für die Garagen sind im Baugesuch Fußbodenhöhen anzugeben, diese werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Die Höhenlage benachbarter Grenzgaragen sind entsprechend den Straßengrenzfällen aufeinander abzustimmen. Wird die Garagenfußbodenhöhe höher als das Straßenniveau festgelegt, darf die Steigung im Mittel nicht mehr als 3% betragen.

3.2 Für sämtliche Bauvorhaben sind mit dem Baugesuch Geländeschnitte und erforderlichenfalls Straßenabmessungen einzureichen.

3.3 Die Gestaltung der Grundstücksneinfriedigungen ist im Baugesuch anzugeben.

3.4 Gebäude, die unter der Rücktaubene liegen, sind von den Eigentümern mit Rücktaubeneinrichtungen auszustatten, erforderlichenfalls sind die Untergeschosse mit Hebeanlagen zu versehen.

3.5 Jeder Bauherr ist verpflichtet, für jedes Baugrundstück Stellplätze oder Garagen in der jeweils erforderlichen Zahl herzustellen.

3.6 Die geplante Bepflanzung des Grundstücks ist im Baugesuch anzugeben.

ENTWURF- SCHWAIKHEIM

REMS-MURR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN

Brückenstraße /
Ludwigsburger Straße

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung vom 08.12.1986

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung vom 23.01.1990

Bauordnungsverordnung (BauVO) In der Fassung vom 28.11.1993

Landesbauordnung (LBO) geändert durch Gesetz vom 01.04.1995

Planzeichenverordnung (BRB1) In der Fassung vom 30.07.1991

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisher geltenden Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

Verfahrensverfahren

Aufteilungsbescheid nach § 2 (1) BauRB am 9.10.1990

Bekanntmachung nach § 2 (1) BauRB am 13.11.1990

Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauRB am 5.11.1990

Auslegungsbescheid nach § 3 (2) BauRB am 18.5.1991

Bekanntmachung des Entwurfs am 31.5.1991

Öffentliche Auslegung vom 11.6.91 bis 24.6.1991

Satzungsbescheid nach § 10 BauRB am 24.9.1991

Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauRB am 19.11.1991

Inkrafttreten nach § 12 BauRB am 5.12.1991

Aufgestellt am 02.05.1991 / 25.6.1991 / 30.7.1991

24. Sep. 1991

Schwaikheim den

Anlagen zum Bebauungsplan

Verkehrsbesuche BfM Dr. Schöckle + Bayer GmbH

Untersuchung und Beurteilung 7050 Waiblingen vom 20.02.1991

Bestandteile des Bebauungsplans

Höhenschnitte Architekten Müller / Maier

7052 Schwaikheim vom 02.05.1991