

SCHWAIKHEIM

REMS-MURR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN

Brückenstraße /
Ludwigsburger Straße

Maßstab 1: 500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 08.12.1986
(BGBI.I S.2253)	
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990
(BGBI.I S.132)	
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 28.11.1983
(GBI.S.770, GBI.S.51)	geändert durch Gesetz vom 01.04.1985
Planzeichenverordnung	in der Fassung vom 30.07.1981
(BGBI.I S.833)	

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß	nach § 2 (1) BauGB am	... 9.10.1990
Bekanntmachung	nach § 2 (1) BauGB am	... 23.11.1990
Beteiligung der Bürger	nach § 3 (1) BauGB am	... 5.12.1990
Auslegungsbeschuß des Entwurfs	nach § 3 (2) BauGB am	... 28.5.1991
Bekanntmachung	am	... 31.5.1991
Öffentliche Auslegung	vom 11.6.91 bis	... 24.6.1991
Satzungsbeschuß	nach § 10 BauGB am	... 24.9.1991
Anzeigeverfahren	nach § 11 (3) BauGB am	... 19.11.1991
Inkrafttreten	nach § 12 BauGB am	... 5.12.1991

Aufgestellt am 02.05.1991 / 25.6.1991 / 30.7.1991

24. Sep. 1991

Schwaikheim den



Krüger

- | | | |
|-------|---|---|
| 1. | Planungsrechtliche Festsetzungen
<u>(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)</u> | |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung
<u>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1- 15 BauNVO)</u> | |
| 1.1.1 | Allgemeines Wohngebiet
<u>(§ 4 BauNVO)</u> | |
| 1.1.2 | Ausnahmen | Ausnahmen im Sinne von Abs.3 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig. |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung
<u>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)</u> | |
| 1.2.1 | Festsetzungen | Festsetzungen nach §§ 16 - 20 entsprechend den Planeintragungen |
| 1.3 | Bauweise
<u>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)</u> | |
| 1.3.1 | Festsetzungen | Festsetzungen entsprechend den Planeintragungen nach § 22 Abs. 2 BauNVO. |
| 1.4 | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
<u>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)</u> | |
| 1.4.1 | Festsetzungen | Festsetzungen entsprechend den Planeintragungen nach § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO. |
| 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 BauNVO zulässig, soweit § 6 Abs.4 LBO eingehalten wird. |

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

1.5.1 Pergolen und bauliche Pergolen sind nur bis zu einer Grösse
Sichtschutzmaßnahmen von 15 qm zulässig. Entlang der Grenzen
max. Länge 4.00 m. Zu Pergolen gehörende
Sichtschutzmaßnahmen (Holzpalisaden,
Sichtmauerwerkswände und verputzte Wände)
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 BauGB)

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 BauGB, § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO, § 16 Abs. 3 BauNVO)

1.7.1 Baugebiet WA 1 Erdgeschoßfußbodenhöhen sowie max. Trauf-
und Firshöhen nach Planeintragungen. 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	<p>Max. Gebäudehöhen nach den Schnitten zum Bebauungsplan. Höhen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt Dachhaut - Gebäudeaußenwand entsprechend den in den Schnitten eingetragenen max. Traufhöhen. Gebäude- und Traufhöhen sind Höchstwerte. In begründeten Fällen sind Ausnahmen von +/- 0,50 m zulässig.</p>
1.8	<p>Flächen für Stellplätze und Garagen</p> <p><u>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</u></p>	
1.8.1	Anordnung der Garagen	<p>Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO ist insofern ausgeschlossen.</p>
1.9	<p><u>Flächen für Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</u></p>	<p>Innerhalb der im Lageplan eingezeichneten und in der Legende erläuterten Flächen mit besonderen Vorkehrungen müssen die im Gutachten über Verkehrslärm des Büros Dr. Schacke + Bayer GmbH, Waiblingen vom 20.02.1991 geforderten Vorkehrungen berücksichtigt werden.</p>
1.10	<p>Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern</p> <p><u>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</u></p>	
1.10.1	Pflanzgebotsflächen	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotsflächen 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.</p> <p>Entlang der Ludwigsburger/Hauptstraße darf die Bepflanzung bis zu 2 m von der Gehweghinterkante nur max. 0,60 m über Fahrbahnoberkante hoch sein.</p>

1.10.2 Bepflanzung

Bei der Bepflanzung dürfen nur einheimische standortgerechte Laubbäume einschl. Obstbäume und Laubsträucher gepflanzt werden.

Arten z.B.:

<u>Bäume</u>	<u>Sträucher</u>
Stieleiche	Haselnuss
Spitzahorn	Kriechrose
Bergahorn	Schwarzer Holunder
Esche	Roter Hartriegel
Vogelkirsche	Hundrose
Feldahorn	Weinrose
Hainbuche	
Vogelbeere	
Winterlinde	

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und §73 LBO)

2.1 Dachformen (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Planeintragungen

2.1.2 Dacheindeckungen der Satteldächer mit dunkelbraunem bis naturrotem Eindeckungsmaterial in Kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße).

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

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

2.2.1 Dacheinschnitte sind bis zu 40 % der Gebäudelänge zulässig.

2.2.2 Dachaufbauten - ausgenommen aus versetzten Dachflächen resultierende Oberlichtbänder - 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 Schieppgauben max. 1.40 m über Oberkante Dachhaut.

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 gereifte Einzelgauben auszuführen. Traufhöhen der Dachaufbauten max. 1.60 m über Oberkante Dachhaut, bei Schleppgauben max. 1.40 m über Oberkante Dachhaut.

- 2.2.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen zusammen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.3 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.3.1 Als Außenwandgestaltung sind nur Putze, Holz, Klinker und Sichtbeton in gedeckten Farben zulässig. Grelles 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 Rasenpflaster herzustellen.
- 2.5 Geländeveränderungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 2.5.1 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.
- 2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 LBO)
- 2.6.1 Niederspannungsfreileitungen sind mit Ausnahme von Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig.
- 2.7 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 2.7.1 Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Vorgartenmauern bis 0.60 m Höhe mit dahinter liegenden Hecken oder Strauchgruppen zulässig.
- 2.7.2 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 erdüberdeckte 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 Planeintragungen bzw. den diesbezüglichen Vorschriften der LBO, auf Ziff. 1.5.2 wird hingewiesen.

3. Hinweise

- 3.1 Für die Garagen sind im Baugesuch Fußbodenhöhen anzugeben, diese werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Die Höhenlage benachbarter Grenzgaragen sind entsprechend dem Straßengefälle 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 Straßenabwicklungen einzureichen.
- 3.3 Die Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen ist im Baugesuch anzugeben.
- 3.4 Gebäude, die unter der Rückstauenebene liegen, sind von den Eigentümern mit Rückstauvorrichtungen 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.