

# SCHWAIKHEIM



Dieser Bebauungsplan  
wurde dem Landratsamt  
Rems-Murr-Kreis gem.  
§ 4 Abs. 3 GemO  
angezeigt.

Datum 06.10.2004

REMS-MURR-KREIS

Unterschrift

*Ruppert*  
Ruppert

# BEBAUUNGSPLAN

SÜDLICH der LUDWIGSBURGER  
STRASSE

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen 17.3.1993

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung  
vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253),  
geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S.1093).

durch den Einigungsvertrag

vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz  
vom 23.09.1990 (BGBl. II Seite 885, 1122)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung  
vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).

geändert durch Einigungsvertrag

vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz  
vom 23.09.1990 (BGBl. II Seite 885, 1124)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 28.11.1983

(681.S.770,berichtigt 1984 681. S.519),

geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (681.S.51),

vom 22.02.1988 (681. S. 55)

vom 08.01.1990 (681. S. 1)

und vom 17.12.1990 (681. S. 426)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

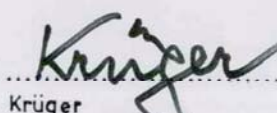
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß	nach § 2 (1) BauGB am 29.01.1991
Bekanntmachung	nach § 2 (1) BauGB am 28.11.1991
Beteiligung der Bürger	nach § 3 (1) BauGB am 25.03.1992
Auslegungsbeschuß des Entwurfs	nach § 3 (2) BauGB am 06.05.1993
Bekanntmachung	am 13.05.1993
Öffentliche Auslegung	vom 24.05.1993 bis 07.06.1993
Satzungsbeschuß	nach § 10 BauGB am 29.06.1993
Inkrafttreten	nach § 12 BauGB am 08.07.1993
Aufgestellt am	17.03.1993 / 18.06.1993

Schwaikheim, den 29.06.1993

  
.....  
Krüger  
Bürgermeister



Anlagen zum Bebauungsplan

Verkehrsgenäusche  
Untersuchung und Beurteilung

Dr. Schädcke + Bayer GmbH  
7050 Waiblingen vom 20.02.1991

BEBAUUNGSPLAN "Südlich der Ludwigsburger Straße" SCHWAIKHEIM 17.3.93  
SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Plansinschriften wird gem. § 9 Abs.1 BauGB,  
§ 73 LBO und der BauNVO folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

1.1.1 Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr.4 und 5 BauNVO  
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht  
Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr.1, 2 und 3  
BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO  
allgemein zulässig.

1.1.3 Baugebiet 1 und 2

Im eingeschossigen Bereich der Baugebiete 1  
und 2 sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr.1 und 3 BauNVO  
nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO  
und § 4 Abs. 3 Nr.1 und 2 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Festsetzungen

Festsetzungen nach §§ 16 - 20 BauNVO  
entsprechend den Platzeintragungen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Festsetzungen nach § 16 Abs. 2 BauNVO  
entsprechend den Eintragungen im Plan als  
Höchstgrenze.

2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzungen nach § 19 BauNVO entsprechend den  
Eintragungen im Plan. Bei der Ermittlung der  
zulässigen Grundfläche werden Anlagen gemäß § 19  
Abs. 4 Nr.1 und 3 BauNVO nicht mitgerechnet,  
sofern die Anlagen nach Nr.1 erdüberdeckt und  
begrünt sind bzw. wasserdurchlässig  
(Abstellplätze) gestaltet werden und die Anlagen  
nach Nr.3 erdüberdeckt und begrünt werden.

2.4 Maßgebende  
Grundstücksflächen

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der  
Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3  
BauNVO Flächenanteile an außerhalb des  
Baugrundstückes festgesetzten  
Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1  
Nr.22 BauGB (z.B. Zufahrten, Stellplätze,  
Garagen) hinzuzurechnen.

3.	<u>Bauweise</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)	
3.1	Festsetzungen	Festsetzungen entsprechend den Planeintragungen nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
4.	<u>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	
4.1	Festsetzungen	Festsetzungen entsprechend den Planeintragungen nach § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO.
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.
5.	<u>Stellung der baulichen Anlagen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
5.1	Firstrichtungen	Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen.
6.	<u>Flächen für Stellplätze und Garagen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
6.1	Anordnung	Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO ist insofern ausgeschlossen.
7.	<u>Nebenanlagen</u> (§ 14 BauNVO)	
7.1	Platzierung	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7.2	Tierhaltung	Anlagen für Tierhaltung sind nicht zulässig.
7.3	Versorgung und Ableitung	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können auch außerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen als Ausnahme zugelassen werden.
8.	<u>Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	



8.1	Pflanzgebote	Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind zu beachten. Bis zu 500 qm Grundstücksfläche ist ein und bei mehr als 500 qm Grundstücksfläche sind zwei einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.																																		
8.2	Bepflanzung	Bei der Bepflanzung dürfen nur einheimische, standortgerechte Laubbäume einschl. Obstbäume und Laubsträucher gepflanzt werden.  Arten z.B.:  <u>Bäume</u> <table><tr><td>Quercus petraea</td><td>Stieleiche</td></tr><tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitzahorn</td></tr><tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Bergahorn</td></tr><tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Esche</td></tr><tr><td>Prunus avium</td><td>Vogelkirsche</td></tr><tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr><tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr><tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Vogelbeere</td></tr><tr><td>Tilia cordata</td><td>Winterlinde</td><td>o.ä.</td></tr></table> <u>Sträucher</u> <table><tr><td>Corylus avellana</td><td>Haselnuß</td></tr><tr><td>Rosa arvensis</td><td>Kriechrose</td></tr><tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr><tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr><tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td></tr><tr><td>Rosa rubiginosa</td><td>Weinrose</td></tr><tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td><td>o.ä.</td></tr></table>	Quercus petraea	Stieleiche	Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Fraxinus excelsior	Esche	Prunus avium	Vogelkirsche	Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Tilia cordata	Winterlinde	o.ä.	Corylus avellana	Haselnuß	Rosa arvensis	Kriechrose	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	o.ä.
Quercus petraea	Stieleiche																																			
Acer platanoides	Spitzahorn																																			
Acer pseudoplatanus	Bergahorn																																			
Fraxinus excelsior	Esche																																			
Prunus avium	Vogelkirsche																																			
Acer campestre	Feldahorn																																			
Carpinus betulus	Hainbuche																																			
Sorbus aucuparia	Vogelbeere																																			
Tilia cordata	Winterlinde	o.ä.																																		
Corylus avellana	Haselnuß																																			
Rosa arvensis	Kriechrose																																			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																																			
Ligustrum vulgare	Liguster																																			
Rosa canina	Hundsrose																																			
Rosa rubiginosa	Weinrose																																			
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	o.ä.																																		
9.	<u>Gebäudehöhen und Höhenlagen der baulichen Anlagen</u> (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 73 Abs. 1 LBO, § 16 Abs. 3 BauNVO)																																			
9.1	Baugebiete 1, 2 und 5	Die Traufhöhen werden entsprechend den Planeinschriften als maximale Höhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.																																		
9.2	Baugebiete 3 und 4	Die Traufhöhen werden entsprechend den Planeinschriften als maximale Höhen festgesetzt. Die maximal festgesetzte Höhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Vorderkante Gehweg in der Gebäudemitte.																																		
9.3	Traufhöhe	Die Höhenbegrenzung der Traufhöhe gilt über mindestens 3/4 der Gebäudelänge.																																		
9.4	Vorbauten	Bei Inanspruchnahme der eingeschossigen Vorbauten in den Baugebieten 1 und 2 darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe dieser Vorbauten maximal 20 cm über Vorderkante Gehweg in der Gebäudemitte liegen.																																		
9.5	Attika	Die Oberkante Attika bei den eingeschossigen Vorbauten darf maximal 3,80 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen.																																		

10. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton  
(§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers einschließlich Gehweg sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbawerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,50 m und der erforderlichen Tiefe ohne Entschädigung zu dulden.

11. Standorte für die öffentlichen Straßen- und Gehwegbeleuchtungen  
(§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 m x 0,50 m gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

12. Lärmschutz  
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Innerhalb der im Plan eingezeichneten und in der Legende erläuterten Flächen mit besonderen Vorkehrungen müssen die im Gutachten über Verkehrslärm des BÜros Dr. Schäcke + Bayer GmbH Waiblingen vom 20.02.1991 geforderten Vorkehrungen berücksichtigt werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 73 Abs. 1 Nr.1 LBO)

1.1 Außenwandflächen

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen, weiß oder leicht farbig getönt, auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Ausführung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachformen und Dachneigung

1.2.1 Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Planeintragungen.

1.2.2 Für eingeschossige Vorbauten in den Baugebieten 1 und 2 sind nur begründete Flachdächer zulässig.

1.3 Dachdeckung

Dacheindeckung der Satteldächer mit dunkelbrauner bis naturroter Ziegeldeckung.

1.4 Dacheinschnitte und Dachaufbauten

1.4.1 Dacheinschnitte sind bis zu 40 % der Gebäudelänge zulässig.

1.4.2 Dachaufbauten (Dachgauben) mit einer Einzellänge von maximal 4,00 m sind zulässig bis 1/2 der Gebäudelänge. Der Abstand der Dachgauben zur seitlichen Dachaußenkante muß mindestens 2,50 m, zur gemeinsamen Gebäudegrenze bei Doppelhäusern oder Hausgruppen mindestens 1,50 m betragen.

1.5 Tiefgaragen und eingeschossige Vorbauten sind mit Erde einzudecken und zu begrünen.

2. Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 und 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind mit Ausnahme von Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig.

Sofern der Anschluß an eine Sammelanlage oder Kabelanschluß möglich sind, sind Einzelantennen nicht zulässig.

3.1 Einfriedigungen und Vorgärten

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Vorgärten bis zu einer Tiefe von 3,00 m dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht eingefriedet werden.

Stellplätze dürfen nicht durch Abschränkungen jedweder Art gegen öffentliche Flächen abgegrenzt werden.

3.2 Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken

sind nur ab einem Abstand von 3,00 m ab Gehweghinterkante und nur als lebende Einfriedigungen (frei wachsende Hecken, Solitärsträucher, Heister u.a.) und darin einbezogene Draht- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

4. Stellplätze

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster herzustellen.

5. Geländeveränderungen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Geländeveränderungen werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

6. Stützmauern

(§ 73 Abs. 2 LBO in Verbindung mit § 52 Abs. 1 LBO)

Private Stützmauern werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

7. Heizung

(§ 73 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen dürfen zur Wärmeversorgung Holz, Kohle und Koks nicht verbrannt werden. Für offene Feuerstellen, die nicht als Raumheizung dienen oder für Kachelöfen als Zusatzheizung sind Holz, Kohle und Koks zulässig.

C. Hinweise

1. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem alten Höhennetz.
2. Bei der Bepflanzung der Baugrundstücke ist das Nachbarrecht in Baden - Württemberg zu beachten.
3. Für sämtliche Bauvorhaben sind mit dem Baugesuch Geländeschnitte und Straßenabwicklungen einzureichen.
4. Die Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen ist im Baugesuch anzugeben.
5. Gebäude, die unter der Rückstauenebene liegen, sind von den Eigentümern mit Rückstauvorrichtungen auszustatten, falls erforderlich sind die Untergeschosse mit Hebeanlagen zu versehen.
6. Jeder Bauherr ist verpflichtet, für jedes Baugrundstück Stellplätze oder Garagen in der jeweils erforderlichen Zahl herzustellen.
7. 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 sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
8. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.
9. Bodenfunde  
Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen. Bei der Ausführung von Ausgrabungsarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesdenkmalamt vier Wochen zuvor mitzuteilen.
10. Bodenschutz  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.  
In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (siehe "Beiblatt" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in Besigheim).
11. Maßnahmen, bei denen ausgehend von der hydrogeologischen Erkundung wegen der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind dem Landratsamt als untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.