Höhen im alten württembergischen System

Plangrundlage ist das Liegenschaftskataster mit Ergänzungen

Eventuell zusätzlich vorhandene unterirdische Kanäle und Leitungen sind nicht dargestellt

Entwurf:

Freie Architekten
Günter Müller und Günter Maier
Panoramastraße 41
71409 Schwaikheim

Ausarbeitung:

Vermessungsbüro
Gerhard Wittig
Traubenstraße 51
70176 Stuttgart

30706

Maßstab 1 : 500

ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung / weitereFestsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung		
1.1 Allgemeines Wohngebiet		WA
2. Maß der baulichen Nutzung		
2.1 Zahl der Vollgeschosse -Höchstgrenze-	z.B.	III
2.2 Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.	0,5
2.4 Höhe baulicher Anlagen (m ü. NN) max. Traufhöhe	z.B.	TRH 269.10
2.5 Grenze unterschiedlicher Nutzung		
2.6 Grenze unterschiedlicher Festsetzung		××××××
3. Bauweise		
3.1 Offene Bauweise		o
4. Dachform und Dachneigung		
4.1 Satteldach		SD
Neigungswinkel zwischen	z.B.	30° - 40°
5. Überbaubare Grundstücksfläche		
5.1 Baugrenze		
5.2 Baulinie		
6. Stellung der baulichen Anlagen		
6.1 Firstrichtung		
7. Grenze der Fläche für Nebenanlagen		
7.1 Garagen Tiefgaragen Stellplätze		Ga TGa St
7.2 Einfahrt und Ausfahrt		V Λ
7.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
8. Verkehrsflächen		
8.1 Straßenverkehrsflächen Gehweg / Fahrbahn		
9. Grünflächen		
9.1 Private Grünfläche		priv. Grün
9.2 Öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen		V
10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebotsflächen)		
Bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsgeräusche erforderlich (siehe Text und Gutachten)		×××××××
Aufgenommene Höhen	z.B.	H= 264.32
Gebäude vorhanden	z.B.	Whs , Schr , Schu , Lagg
Anpflanzen von Bäumen		
Anpflanzen von Sträuchern		
Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in m über NN	z.B.	265

BEBAUUNGSPLAN "Südlich der Ludwigsburger Straße" SCHWAIKHEIM 17.3.93

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe 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 Planeintragungen.

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

3.1 Festsetzungen — Festsetzungen entsprechend den Planeintragungen nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 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. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 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. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

7.1 Plazierung — 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. **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 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.:

Bäume

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.

Sträucher

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. **Gebäudehöhen und Höhenlagen der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 73 Abs. 1 LBO, § 16 Abs. 3 BauNVO)

9.1 Baugebiete 1,2 und 5 — Die Traufhöhen werden entsprechend den Planeinschrieben 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 Planeinschrieben 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 Stützbauwerke 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 Verkehrsgeräusche 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 begrünte 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 Abschrankungen 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 Rückstauebene 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.

SCHWAIKHEIM

REMS-MURR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN

SÜDLICH der LUDWIGSBURGER STRASSE

Maßstab 1:500

LANDRATSAMT REMS-MURR-KREIS

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

Datum 06.10.2004

Unterschrift [Unterschrift] Ruppert

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 (GBl.S.770, berichtigt 1984 GBl. S.519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl.S.51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) vom 08.01.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. 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

Aufstellungsbeschluß	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
Auslegungsbeschluß 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
Satzungsbeschluß	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
Krüger
Bürgermeister

GEMEINDE SCHWAIKHEIM REMS-MURR-KREIS

Anlagen zum Bebauungsplan

Verkehrsgeräusche Untersuchung und Beurteilung	Dr. Schäcke + Bayer GmbH 7050 Waiblingen vom 20.02.1991