



Gemeinde Schwaikheim

Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan "Frauenweg" und Satzung der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Gefertigt Schwaikheim,
den 02.02.2015 / 09.09.2015

Planungsgruppe KPS

Freie Architekten und Stadtplaner
Claude-Dornier-Str. 4 73760 Ostfildern
Tel 0711 / 31 54 70 - 0 Fax - 20
kps@altewache.de - www.plankps.de

Verfahrensvermerke:

| | |
|--|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB | am 18.12.2012 |
| Bekanntmachung - § 2 (1) BauGB | am 17.01.2013 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB | am 30.01.2013 |
| sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - § 4 (1) BauGB | vom 14.01.2013 bis 26.02.2013 |
| Auslegungsbeschluss - § 3 (2) BauGB | am 17.03.2015 |
| Bekanntmachung - § 3 (2) BauGB | am 26.03.2015 |
| Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB | vom 07.04.2015 bis 07.05.2015 |
| Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - § 4 (2) BauGB von der Auslegung | am 01.04.2015 |
| Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB | am 13.10.2015 |
| in Kraft getreten - § 10 (3) BauGB | am 22.10.2015 |

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Ausgefertigt:
Schwaikheim, den 14.10.2015

Gerhard Häuser
Bürgermeister

Gemeinde Schwaikheim - Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan "Frauenweg"

Planungsrechtliche Festsetzungen und Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften vom 02.02.2015 / 09.09.2015

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. -I-, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. -I-, S. 1748)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. Nr. 7 vom 26.02.2010), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. -I-, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. -I-, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich folgende bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ungültig:

- Bebauungsplan "Bühl" rechtsverbindlich seit 12.05.1981, geändert 14.04.1994 Teilbereich Frauenweg und
- Bebauungsplan "Bühl II" rechtsverbindlich seit 30.06.1987, Teilbereich Feldweganschluss am Frauenweg.

Die Aufhebung der Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne (Teilbereiche) hat auch dann Bestand, wenn sich der Bebauungsplan "Frauenweg" als unwirksam erweisen sollte.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

2.1.1 WA = Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten der Versorgung des Gebiets dienenden allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht zulässig.

2.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

2.2.1 Grundfläche der baulichen Anlage

§ 19 (2) BauNVO

Im Plangebiet wird die Grundfläche je Einzelhaus auf 230qm und je Doppelhaushälfte auf 115qm begrenzt.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen - Erdgeschossfußbodenhöhe

§ 9 (1, 2) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Obergrenze der im Plan eingetragenen Traufhöhe (Schnittkante Außenwand / Dachhaut) und Firsthöhe (Oberkante First) bezogen auf die im Plan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über Normalnull festgesetzt.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf um maximal 0,30m überschritten und 0,40m unterschritten werden (Entwässerung im Freispiegel).

2.2.3 Höhenlage des Geländes

§ 9 (3) BauGB

Das geplante Gelände darf maximal 0,50 m über oder unter dem bestehenden Gelände liegen. Ausgenommen hiervon sind die zulässigen Stellplätze und die Zufahrten zu den Garagen sowie die Zugänge zu den Gebäuden. Das bestehende Gelände ist durch Höhenlinien im Plan definiert.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen gelten nur für oberirdische Anlagen.

Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile gemäß § 5 (6) LBO wie

- Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand treten,
- Vorbauten, wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Bau-

stossen (Wintergärten) nicht mehr als 2,00 m vortreten.

- Terrassen

sind zulässig.

2.4 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

2.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 21a BauNVO

2.5.1 Offene Stellplätze (St) und Garagen / Carports (Ga) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den im Plan mit St und Ga bezeichneten Flächen zulässig.

2.5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern diese Nebenanlagen Gebäude sind, ist je Wohneinheit nur ein Nebengebäude bis maximal 15 cbm umbauten Raumes zulässig. In den Pflanzgebotsflächen des WA sind Nebenanlagen aller Art nicht zulässig.

2.6 Grünordnung

2.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche mit "T-Signatur", siehe Plan)

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a, b BauGB

Die Baumhecke ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche nach beiden Seiten hin von der Anlage her stufig aufzubauen, d.h. in der Mitte sind einzelne baumartigen Gehölze und zum Rand hin stocken die strauchartigen Gehölze. Die Pflege erfolgt durch das so genannte »auf den Stock setzen«, alle 8 bis 12 Jahre. Der einzelne Pflegeabschnitt soll nicht länger als 20 Meter sein (siehe GOP Ziff. 4.3, Maßnahme 1).

Die Fläche ist aufgeteilt in:

- **Pflanzbindung Pfb 1 - öffentliche Grünfläche**
Pflanzbindung für Bäume und Sträucher der Feldhecke (siehe Pflanzliste 1)
- **Pflanzgebot Pfg 2 - öffentliche Grünfläche**
Pflanzgebot Feldhecke (siehe Pflanzliste 2)

2.6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - weitere Pflanzgebotsflächen

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

Die Flächen mit Pflanzgebot (Pfg 3 - 5 und 7) dürfen weder über- noch unterbaut, noch versiegelt, noch überfahren werden. Auf ihnen dürfen keine Stellplätze, Lagerflächen o.ä. angelegt werden.

- **Pflanzgebot Pfg 3 - Randeingrünung**
Flächen für Pflanzgebote Randeingrünung Feldhecke (siehe Pflanzliste 3)
- **Pflanzgebot Pfg 4 - Vorgarten und Böschungen**
Flächen für Pflanzgebote Vorgarten (siehe Pflanzliste 4)
Im Bereich der Pflanzgebotsflächen sind die bestehenden Böschungen entlang des Frauenweges nach Abschluss der Baumaßnahmen wiederherzustellen und gärtnerisch zu gestalten.
- **Pflanzgebot Pfg 5 - Einzelbäume**

Pflanzgebot für Einzelbäume - Hochstämme (siehe Pflanzliste 5)

An den im Plan festgesetzten Standorten ist jeweils ein klein- bis mittelkroniger Baum als Hochstamm mit Stammumfang 16/18 cm (in 1m Höhe gemessen) zu pflanzen. Von dem festgesetzten Standort kann bis zu 2.00m abgewichen werden.

- **Pflanzgebot Pfg 6 - Dachbegrünung Garagen**

Die Flachdächer der Garagen sind extensiv zu begrünen. Das vegetationsfähige Bodensubstrat muss eine Mindestdicke von 7cm aufweisen. Die Dachbegrünung erfolgt flächenhaft und artenreich, der Bedeckungsgrad mit Pflanzen beträgt mindestens 90 %. Die Artenzusammensetzung erfolgt nach den Empfehlungen der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau).

- **Pflanzgebot Pfg 7 - Flächenhaftes Pflanzgebot**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zugangs- und Terrassenflächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen.

2.6.3 Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Hausgärten" darf weder überfahren werden noch als Stellplatz-, Arbeits- und / oder als Lagerflächen genutzt und nicht unter- noch überbaut werden. Sie darf nicht versiegelt werden. Es ist eine Nebenanlage (Gebäude bis 15 cbm, siehe 2.5.2) je Grundstück zulässig. Die private Grünfläche ist gemäß Pfg 7 herzustellen.

3. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

3.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude § 74 (1) Nr. 1 LBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung siehe Planeintrag.

3.1.2 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen in der Summe nicht mehr als 60% der jeweiligen Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte in der Länge der Traufe gemessen in Anspruch nehmen. Der Abstand der Dachgauben zu den Ortsgängen und zum First muß mindestens 1,00 m betragen.

3.1.3 Dachdeckung

Es sind nur Dachziegel und Betondachsteine in roter bis rotbrauner und grauer bis anthraziter Farbe zulässig.

3.1.4 Fassadengestaltung

Fassaden aus Holz, z. B. mit Holzverschalung, Holzschindeln sind zulässig. Nicht zulässig sind sog. Blockhausfassaden (z. B. Bauweise mit Blockbohlen bzw. Vierkantbohlen und Rundbohlen sowie vergleichbare Bauweisen).

3.2 Garagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Die zulässigen Garagen sind mit einem begrünten Flachdach zu versehen (siehe Pfg 6). Die Flachdächer benachbarter Garagen sind höhengleich (Fußbodenhöhe, Gebäudehöhe) zu errichten.

3.3 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.4 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze, Zufahrten und Zugänge zu den Gebäuden sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen (z.B Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen).

3.5 Grundstückseinfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Vorgartenmauern bis 0,30m Höhe mit dahinter liegenden Hecken- oder Strauchgruppen zulässig. Sonstige seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als nicht geschlossene Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

3.6 Anzahl notwendiger Stellplätze

§§ 37, 74 (2) Nr. 2 LBO

Gemäß Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 (1) Nr. 1 LBO sind im Einzelhaus je Wohnung bis 50qm Wohnfläche 1 Stellplatz, je Wohnung größer als 50qm und je Doppelhaushälfte 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die Abstandsfläche vor Garagen und vor Carports kann auf die Zahl der Stellplätze angerechnet werden.

3.7 Höhenlage der Grundstücke

§ 74 (3) Nr. 2 LBO in Verbindung § 10 LBO

Das natürlich vorhandene Gelände ist zu erhalten, um überschüssigen Bodenaushub und eine Verunstaltung des Straßen-/ Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Unberührt hiervon bleiben die unter Ziff. 2.2.3 festgesetzten Abweichungen.

3.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zur Verwendung von Brauchwasser

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in privaten Retentionszisternen zu sammeln. Das Gesamtvolumen der Zisternen muss den Vorgaben der DIN 1989 Nr. 16.2 bzw. 16.3 entsprechen (zuzüglich Rückhaltevolumen von mindestens 20 l je qm Dachfläche).

4. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen

- 4.1** Mit dem Bauantrag ist für die **Gestaltung der Außenanlagen** ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen (Geländeprofil), bestehende und geplante Bäume (Pflanzgebote), Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungs- bzw. evtl. Lagerflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen (LBOVVO v. 13.11.1995, GBI S. 794).
- 4.2 Grundwasserschutz**
Die Fläche des Planbereiches liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III A) des mit Rechtsverordnung vom 01.01.2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes "TB Rössleswiesen". Die Vorgaben dieser Rechtsverordnung, insbesondere die des § 6 "Wassergefährdende Stoffe, Abwasser, Abfall" und des § 7 "Bauliche Nutzungen" sowie das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" des Rems-Murr-Kreises vom 30.01.2019 sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten.
- 4.3 Geotechnik**
Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts und dergleichen) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 4.4 Bodenschutz**
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.
Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.
Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.
Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Rems-Murr-Kreises vom 06.02.2009 wird verwiesen.
- 4.5 Altlasten / Bodenverunreinigungen**
Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor. Sollten bei der Durchführung der weiteren Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtsamt des Landratsamts unverzüglich zu informieren.
- 4.6 Bodenfunde** im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.
- 4.7** Auf den "Müll-Kalender" des Landratsamts wird insbesondere wegen des **Bodenaushubs und der Baustellenabfälle** sowie der Abfallverwertung und -entsorgung verwiesen.

5. Pflanzenliste Wohnbebauung Frauenweg in Schwaikheim als Empfehlung

5.1 Pflanzbindung 1 (Pfb 1): Vorhandene Feldhecke (öffentliche Grünfläche)

Arten:

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldahorn), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Ligustrum vulgare (Rainweide), Corylus avellana (Hasel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Holunder), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rubus ssp. (Brombeere), Rosa ssp. (Rose), Apfel verwildert, Zwetschge verwildert

5.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2): neu anzulegende Feldhecke (öffentliche Grünfläche)

Qualität und Pflanzdichte:

Sträucher 2 x verpflanzt ohne Ballen gebietsheimischer Herkunft, 1 Stück pro 1,5 qm

Arten:

Acer campestre (Feldahorn), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Ligustrum vulgare (Rainweide), Corylus avellana (Hasel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Holunder), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

5.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Randeinrönung Feldhecke (privat)

Qualität und Pflanzdichte:

Sträucher 2 x verpflanzt ohne Ballen gebietsheimischer Herkunft, 1 Stück pro 1,5 qm

Arten:

Ligustrum vulgare (Rainweide), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Taxus baccata (Eibe), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche)

5.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4): Vorgarten (privat)

Qualität:

Gärtnerische Bepflanzung, flächenhaft mit Gräser, Stauden und Kleingehölzen begrünen (ohne weitere Festlegung der Arten), siehe auch Pfg 5

5.5 Pflanzgebot 5 (Pfg 5): für mittel- und kleinkronige Bäume (privat)

Qualität:

Mittel- bis kleinkronige Bäume als Hochstamm H, 3xv, mB, Stu mind. 16/18

Arten:

Prunus avium 'Plena' (gefüllte Vogel-Kirsche), Acer campestre i.S. (Feldahorn), Sorbus torminalis, Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Crataegus (Dorn), Apfel, z.B.: Brettacher Sämling, Gewürzluiken, James Grieve, Schweizer Glockenapfel, Jacob Fischer, Birnen, z.B.: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne, Kirschen, z.B.: Hedelfinger Riesen

6. Anlagen

- 6.1** Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 02.02.2015 / 09.09.2015
- 6.2** Informationsblatt Nr. 8 zur Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke des LRA Rems-Murr
- 6.3** Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Rems-Murr-Kreises vom 06.02.2009