

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

0,6	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

THmin	minimale Traufhöhe
THmax	maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
GHmax	maximale Gebäudehöhe

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. ART ODER MAß DER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)

---+---	Abgrenzung unterschiedliche Festsetzung
---------	---

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) (Hauptbaufenster)
	überbaubare Fläche unterhalb Gelände (Nebenbaufenster)

BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB)

g	geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
a1-3	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) 4 BauGB)

	Garagen / überdachte Stellplätze
--	----------------------------------

VERKEHRSLÄCHEN UND ANGRENZENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Verkehrsfläche
	Zu- und Abfahrtsverbot

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
--	--

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB)

	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
--	-------------------------------

PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) 20 und 25a und b BauGB)

	Flächen mit Pflanzgebot / -bindung
--	------------------------------------

DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 74 (1) LBO)

SD, PD	Satteldach, Pultdach
DN 40-50°	Dachneigung mit Neigungswinkel

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--	---

SONSTIGE PLANDARSTELLUNGEN

	Bestandsgebäude
--	-----------------

NUTZUNGSSCHABLONEN

A	WA	a1
	0,4	1,2
SD, PD	DN 40-50°	
	THmin. = 8,00 m	
	THmax. = 10,00 m	
	GHmax. = 13,00 m	

B	WA	a2
	0,4	1,2
SD, PD	DN 40-50°	
	THmax. = 6,00 m	
	GHmax. = 10,00 m	

C	MI	g
	0,75	1,2
SD, PD	DN 20-30°	
	THmin. = 9,00 m	
	THmax. = 11,00 m	
	GHmax. = 14,00 m	

D	MI	a3
	0,75	1,2
SD, PD	DN 30-45°	
	THmin. = 6,50 m	
	THmax. = 8,00 m	
	GHmax. = 11,50 m	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.
Grundfläche betragen muss.
- MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
1.2.1 Von den nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsgaststätten wie z. B. Spielhallen, Diskotheken, Nachtbars ausgenommen (Hinweis: Vergnügungsgaststätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexus-, Spiel- und/oder Geselligkeitsbedürfnisses einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 29.07.1991).
- 1.2.2 Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO) sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl GRZ: siehe Platzeinschrieb.
- 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet:
Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte. Die zulässige bauliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen ausnahmsweise dann bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden, wenn befestigte Flächen wasserdurchlässig, bzw. wenn unterirdische Bauteile mit mind. 0,50 m Erdmaterial überdeckt sind.
- 2.1.2 Im Mischgebiet:
Es gelten abweichend von § 17 (1) BauNVO die im Lageplan eingetragenen höheren Werte. Die zulässige bauliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen ausnahmsweise dann bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, wenn befestigte Flächen wasserdurchlässig, bzw. wenn unterirdische Bauteile mit mind. 0,50 m Erdmaterial überdeckt sind.
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ): siehe Platzeinschrieb
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen:
Gemäß Platzeinschrieb gelten für Gebäude und Gebäudeteile
- 2.3.1 eine minimale bzw. maximale Traufhöhe (THmin / THmax), gemessen von der vor dem jeweiligen Grundstück im Mittel gemessenen Höhe der Straßenecke bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut - bei traufständigen Gebäuden gilt dies nur für die der Straße zugewandte Traufe - und
- 2.3.2 eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) - gemessen von der vor dem jeweiligen Grundstück im Mittel gemessenen Höhe der Straßenecke bis Oberkante Dachhaut am First / über der Attika.
- 2.3.3 Für das Baufenster A gilt: THmin = 8,00 m, THmax = 10,00 m, GHmax = 13,00 m.
- 2.3.4 Für das Baufenster B gilt: THmax = 6,00 m, GHmax = 10,00 m.
- 2.3.5 Für das Baufenster C gilt: THmin = 9,00 m, THmax = 11,00 m, GHmax = 14,00 m.
- 2.3.6 Für das Baufenster D gilt: THmin = 6,50 m, THmax = 8,00 m, GHmax = 11,50 m.

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO): gemäß Platzeinschrieb.
- Abweichende Bauweise (22 (4) BauNVO): gemäß Platzeinschrieb.
- a1: Im Baufeld A ist die teil- oder vollständige Überbauung bis an die im Planfeld ausgewiesenen Baugrenzen (siehe Punkt B4 "Abstandsflächen") zulässig.
- a2: Im Baufeld B gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
Die jeweils zulässige Länge der Hauptgebäude wird auf 17,00 m beschränkt; dabei gelten auch Doppelhäuser und Hausgruppen als ein Gebäude; Garagen bleiben unberücksichtigt.
- a3: Im Baufeld D sind einseitige Grenzabstände zulässig.
Die jeweils zulässige Länge wird auf 24,00 m beschränkt; dabei gelten auch Doppelhäuser und Hausgruppen als ein Gebäude; Garagen bleiben unberücksichtigt.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.
Über der Fläche sind bauliche Anlagen im rückwärtigen Bereich der Baufenster A, C und D zulässig, sofern sie das bergseitige, gewachsene Gelände mit der Oberkante der Dachbegrenzung nicht überragen. Erlang der Nebengebäude sind keine Lichthöfe oder sonstige Abgratungen zulässig.
- Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)
In den Baufenstern B sind nur Wohnhäuser mit maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der WA- und MI-Flächen - auch in den Pflanzgebotflächen - und (soweit es sich um Gebäude handelt) bis insgesamt je Grundstück max. 6 m² Grundfläche und 15 m² umbauten Raum zulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- Garagen, überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den nicht überbaubaren Flächen nicht jedoch auf privaten Grundflächen und nicht in den Pflanzgebieten zugelassen werden.
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- Zu- und Abfahrtsbeschränkung (§ 9 (1) 11 BauGB)
Gemäß Platzeinschrieb sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsflächen Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen.

Führung von Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

- Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden; davon darf nur ausnahmsweise und im Einvernehmen der Gemeinde abgewichen werden.
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
Private Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung "Obstbaumwiese/Gärten" festgesetzt. Eine entsprechende Bepflanzung gemäß Pflanzgeboten, Pflanzbindungen und Pflanzenlisten ist zu beachten.
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
Auf den im Plan mit Pflanzungen und "Gr", "Fr" und "Lr" gekennzeichneten Flächen bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzbereichen zugunsten der Allgemeinheit, der Gemeinde Schwaikheim bzw. des jeweiligen Leitungsträgers. Für Unterhaltungsarbeiten sind die Flächen auf Anforderung freizumachen.

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)
13.1.1 Pflanzgebot 1 (Pfl 1): Obstbaumstämme Stammhöhe 150 - 180 cm sind Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden:
Apfelsorten, z. B. Brettacher Sämling, Gewürzchen, James Grieve, Schwarzer Glockenapfel, Jacob Fischer.
Birnensorten, z. B. Alexander Lucas, Gelferts Butterbirne, Stuttgarter Gelbbirne, Schweizer Wasserbirn.
Kirschensorten, z. B. Hedelfinger Riesen.
- Pflanzgebot 2: extensive Dachbegrünung
Flachdächer, Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind extensiv (10 cm) zu begrünen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzgebot 3: intensive Dachbegrünung für den rückwärtigen Bereich der Baufenster A, C und D (Nebenbaufenster) mit Substratmächtigkeit von mindestens 40 cm im Bereich der Garagen.
Ansatz einer Wildblumenwiese mit zertifizierter Herkunft. Der Bedeckungsgrad mit nachfolgend vorgeschlagenen Gehölzen soll 30% der Bezugsfläche nicht übersteigen:
Lonicera xylosteum, Viticrum lanata, Ligustrum vulgare, Eucymia europaea, Hedera helix, Vinca minor, bodendeckende Rosen in Sorten.

Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

- Die vorhandenen Obstgehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen, ihre Vitalität zu fördern und bei Abgang zu ersetzen.
- Ausschluss von Pflanzenarten:
Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eiben (Taxus baccata) als Neuanpflanzungen generell nicht zugelassen.

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
1.1 Dachform / Dachneigung
Es werden gemäß Platzeinschrieb (Dachform und Dachneigung) für Hauptgebäude zugelassen:
- SD = Satteldach
- PD = Kombination aus Pultdach und Flachdach, wobei der Anteil des Pultdaches mindestens 30% der Belange gem. § 4 (1) BauGB.
Für die baulichen Anlagen im rückwärtigen Bereich der Baufenster A, C und D (Nebenbaufenster) sind nur Flachdächer (FD, DN max. 5°) zulässig (siehe Punkt A 13.1.3 "Pflanzgebot 3: intensive Dachbegrünung"). Die Dachbegrünung muss in das gewachsene bergseitige Gelände übergehen.
1.2 Dachdeckung
Giebel- und Dachflächen sind mit naturbelassenen Dachziegeln einzudecken. Glänzende bzw. engoblierte Ziegel sowie glänzende Materialien sind nicht zulässig.
1.3 Außenwände
Die Außenwände sind zu verputzen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Steinzeug und Keramik sind unzulässig.
Im Mischgebiet sind neben verputzten Flächen auch Verkleidungen aus Metall, Zementfaserplatten und Glas zulässig.
Hinweis: Die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit dem Bauverwaltungsamt der Gemeinde Schwaikheim abzustimmen.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

- 2.1 Bodenbeläge
Garagenvorfälle und PKW-Stellplätze sowie Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Kies, Rasenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen, o. Ä.) herzustellen.
Die nicht mit Belägen versehenen Flächen sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern (s. beispielhafte Pflanzenlisten im planungsrechtlichen Textteil) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen:

- Erlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von 0,50 m sind Mauern und Hecken mit einer Höhe von max. 1,20 m - straßenseitig gemessen - zugelassen. Feste Einfriedungen müssen gemauert und verputzt, aus Naturstein oder als Holzzaun hergestellt sein; ausgeschlossen sind Betonfertigteile.
Zulässig sind auch Kombinationen aus Mauerwerk und Holzzaun. Ausgeschlossen sind Metallzäune aus Maschendraht und Blech.
- 3 Werbeanlagen und Automaten (§ 11 (3) 1. V. m. § 74 (1) 2 LBO)
3.1 Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
3.1.1 Werbeanlagen sind kenntnisgabepflichtig (§ 74 (1) Nr. 6 LBO).
3.1.2 Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und an den Wandflächen der den direkten Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden; sie dürfen die Attika/Traufe nicht überragen und höchstens 30 cm über die Fassade vorstehen. Ausragende Embleme sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie nicht als beleuchtete Kästen ausgeführt werden.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbungen mit mehr als 1,50 m² Fläche,
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- Schriftzüge als Schriftband oder durchgehende Kastenreklame,
- Schriftzüge über 50 cm Höhe,
- mehr als 2 Schriftarten und Farben an der Fassadenwand,
- Laserlichtwerbung.
- 3.2 Automaten müssen in Verbindung mit einer Gebäudewand aufgestellt und farblich in die Fassade integriert werden.
- 4 Abstandsflächen (§ 74 (1) 7 LBO i. V. m. § 6 (3) LBO)
Entsprechend der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in der Planzeichnung sind im Baufeld A gemäß § 74 (1) Nr. 7 LBO i. V. m. § 6 (3) LBO geringere als die in § 5 (4) und (7) LBO vorgeschriebenen Maße zulässig.

5 Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

- Je abgesprochene Wohneinheit sind nachzuweisen:
- bei Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz
- bei Wohnungen über 50 bis 110 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- bei Wohnungen mit mehr als 110 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze
Halbe Stellplätze werden im Ergebnis aufgerundet.

6 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen Ortslichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C HINWEISE

- Planungsgrundlagen
Für das Pflanzgebot liegt bei der Gemeinde eine landschaftlich-ökologische Untersuchung des Büros Bässler, Fellbach, vom 04.05.2012 vor.
- Grundwasserschutz/ Gewässerschutz
Die Merkblätter "Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen" und "Bauen im Grundwasser" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis sind zu beachten.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Entdeckung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.
- Bodenschutz
Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
- Geotechnik
Für Neubauten werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
- Altlasten und Schadensfälle
Auf dem Grundstück Nr. 365 liegt der im Bodenschutzkatalog des Kreises aufgeführte Altstandort "Ludwigsburger Straße 1/1", der mit "Belassen nach Sanierung, Entsorgungselevanz" bewertet ist.
- Denkmalschutz
Wer im Zuge von Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemäß § 20 DSchG anzuzeigen.

7 Sonstige Hinweise

- Energieerzeugungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungunterlagen dargestellt werden.
- Beim Bau von Speicherzisternen und der Nutzung von gesammeltem Regenwasser ist nach § 13 der Trinkwasserverordnung die Betriebswasseranlage dem LRA/Gesundheitsamt anzuzeigen (Meldungen). Eine Kennzeichnung und strikte Trennung von der Trinkwasserinstallation bzw. vom Trinkwassernetz ist erforderlich.
- Bei der Planung neuer Baumstände ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom (DTG) zu beachten. Vorhandene Fernmeldearbeiten dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldearbeiten verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegrafienweggesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.

7.4 Bauvorhaben:

- Allen Bauanträgen bzw. den Planunterlagen im Kenntnisgabeverfahren sind folgende Darstellungen im Maßstab 1:100 beizugeben:
- Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen
- Aufteilung der sonstigen Freiflächen und deren Nutzung
- Bepflanzungsvorschläge für die Grünflächen, Standorte und Art der Baumpflanzungen, Einfriedung, Mauern und Zäune.

D RECHTSGRUNDLAGEN

- Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1995 (BGBl. I S. 486)
der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (BGBl. S. 357, 416).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am	12.04.2011/15.05.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	24.04.2011/14.06.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am	20.06.2012
aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung	am	14.06.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	am	08.06.2012
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	am	20.11.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der off. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am	20.12.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom	07.01.2013 bis 08.02.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB	am	13.12.2012
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am	08.10.2013
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt Nr. 42	am	17.10.2013

Satzung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein.
Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§ 1-10 BauGB) sind eingehalten.

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie aufgrund von § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwaikheim in seiner Sitzung am 08.10.2013 folgende

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplan "Zwischen der Ludwigsburger Straße und Panoramastraße" erlassen:

Satzung nach BauGB und Satzung nach LBO

- Der Bebauungsplan "Zwischen der Ludwigsburger Straße und Panoramastraße" in Schwaikheim besteht aus einem zeichnerischen Teil (Lageplan Maßstab 1 : 500) mit planungsrechtlichen Festsetzungen mit Datum vom 08.11.2012 sowie einem Textteil mit Datum vom 08.11.2012/08.10.2013 des Büros AGOS Arbeitsgruppe Objekt-Stadtplanung, Stuttgart / Waiblingen.
- Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Ortslichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.11.2012/08.10.2013 werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 der GemO als Satzung nach den Verfahrensvorschriften für das BauGB beschlossen.
- Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
- Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan, in dem die Grenzen einzeln eingezeichnet sind.
- Dieser Bekannungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Schwaikheim, den 09.10.2013

Bürgermeister Häuser

C HINWEISE

- Planungsgrundlagen
Für das Pflanzgebot liegt bei der Gemeinde eine landschaftlich-ökologische Untersuchung des Büros Bässler, Fellbach, vom 04.05.2012 vor.
- Grundwasserschutz/ Gewässerschutz
Die Merkblätter "Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen" und "Bauen im Grundwasser" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis sind zu beachten.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Entdeckung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.
- Bodenschutz
Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
- Geotechnik
Für Neubauten werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
- Altlasten und Schadensfälle
Auf dem Grundstück Nr. 365 liegt der im Bodenschutzkatalog des Kreises aufgeführte Altstandort "Ludwigsburger Straße 1/1", der mit "Belassen nach Sanierung, Entsorgungselevanz" bewertet ist.
- Denkmalschutz
Wer im Zuge von Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemäß § 20 DSchG anzuzeigen.

7 Sonstige Hinweise

- Energieerzeugungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungunterlagen dargestellt werden.
- Beim Bau von Speicherzisternen und der Nutzung von gesammeltem Regenwasser ist nach § 13 der Trinkwasserverordnung die Betriebswasseranlage dem LRA/Gesundheitsamt anzuzeigen (Meldungen). Eine Kennzeichnung und strikte Trennung von der Trinkwasserinstallation bzw. vom Trinkwassernetz ist erforderlich.
- Bei der Planung neuer Baumstände ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom (DTG) zu beachten. Vorhandene Fernmeldearbeiten dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldearbeiten verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegrafienweggesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.

7.4 Bauvorhaben:

- Allen Bauanträgen bzw. den Planunterlagen im Kenntnisgabeverfahren sind folgende Darstellungen im Maßstab 1:100 beizugeben:
- Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen
- Aufteilung der sonstigen Freiflächen und deren Nutzung
- Bepflanzungsvorschläge für die Grünflächen, Standorte und Art der Baumpflanzungen, Einfriedung, Mauern und Zäune.

D RECHTSGRUNDLAGEN

- Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1995 (BGBl. I S. 486)
der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (BGBl. S. 357, 416).

bearbeitet:
AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Breuninger, Fr. Architekt+Stadtplaner SRL
Prof. Dr.-Ing. M. Mutschler, Freier Stadtplaner SRL
Rebhalde 37, 70191 Stuttgart, Tel. 0711-257 87 17
H-Ködeln-Str. 65, 71332 Waiblingen, Tel. 07151-520 38

06.11.2012 Maßstab 1 : 500