



Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

Zwischen der Ludwigsburger Straße und Panoramastraße

Gemeinde Schwaikheim
Rems-Murr-Kreis



Bürgermeister

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.-Küderli-Str. 55, 71332 Waiblingen, Tel. 07151-520 38



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 öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am	20.12.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	07.01.2013 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

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

1. 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 06.11.2012 sowie einem Textteil mit Datum vom 06.11.2012/08.10.2013 des Büros AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung, Stuttgart / Waiblingen.
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen 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.
3. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
4. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan, in dem die Grenzen eingezeichnet sind.
5. Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 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.

1.2 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 Vergnügungsstätten wie z. B. Spielhallen, Diskotheken, Nachtbars ausgenommen (Hinweis: Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/ oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 29.07.1991).

1.2.2 Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO) sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ: siehe Planeinschrieb.

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 Planeinschrieb

2.3 Höhe baulicher Anlagen:

Gemäß Planeinschrieb 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 Straßenachse 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 Straßenachse bis Oberkante Dachhaut am First / oberster 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 die 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.

- 3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 3.1 Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO): gemäß Planeinschrieb.
- 3.2 Abweichende Bauweise (22 (4) BauNVO): gemäß Planeinschrieb.
- 3.2.1 a1: Im Baufeld A ist die teil- oder vollflächige Überbauung bis an die im Planteil ausgewiesenen Baugrenzen (siehe Punkt B4 "Abstandsflächen") zulässig.
- 3.2.2 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:
- 3.2.3 a3: Im Baufeld D sind einseitige Grenzbauten zulässig.
Die jeweils zulässige Länge der Hauptgebäude wird auf 24,00 m beschränkt; dabei gelten auch Doppelhäuser und Hausgruppen als ein Gebäude; Garagen bleiben unberücksichtigt:
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.
Darüber hinaus sind bauliche Anlagen im rückwärtigen Bereich der Baufenster A, C und D zulässig, sofern sie das bergseitige, gewachsene Gelände mit der Oberkante der Dachbegrünung nicht überragen.
Entlang der Nebenbaugrenze sind keine Lichthöfe oder sonstige Abgrabungen zulässig.
- 5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)
In den Baufenstern B sind nur Wohnhäuser mit maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- 6 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 Pflanzgebotsflächen - und (soweit es sich um Gebäude handelt) bis insgesamt je Grundstück max. 6 m² Grundfläche und 15 m³ umbauten Raum zulässig.
- 7 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen, überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den nicht überbaubaren Flächen nicht jedoch auf privaten Grünflächen und nicht in den Pflanzgebieten zugelassen werden.
- 8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- 9 Zu- und Abfahrtsbeschränkung (§ 9 (1) 11 BauGB)
Gemäß Planeinschrieb sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsflächen Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen.
- 10 Führung von Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden; davon darf nur ausnahmsweise und im Einvernehmen der Gemeinde abgewichen werden.
- 11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
Private Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung 'Obstbaumwiese/Gärten' festgesetzt. Eine entsprechende Bepflanzung gemäß Pflanzgebieten, Pflanzbindungen und Pflanzenlisten ist zu beachten.
- 12 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
Auf den im Plan mit Planzeichen und "Gr", "Fr" und "Lr" gekennzeichneten Flächen bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen zugunsten der Allgemeinheit, der Gemeinde Schwaikheim bzw. des jeweiligen Leitungsträgers. Für Unterhaltungsarbeiten sind die Flächen auf Anforderung freizumachen.

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

13.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

13.1.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Obsthochstämme
Stammhöhe 160 - 180 cm; es sind Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Apfelsorten, z. B.	Brettacher Sämling Gewürzluiken James Grieve Schweizer Glockenapfel Jacob Fischer
--------------------	---

Birnensorten, z. B.	Alexander Lucas Gellerts Butterbirne Stuttgarter Geißhirtle Schweizer Wasserbirn
---------------------	---

Kirschensorten, z. B.	Hedelfinger Riesen
-----------------------	--------------------

13.1.2 Pflanzgebot 2: extensive Dachbegrünung
Flachdächer, Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind extensiv (10 cm) zu begrünen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten.

13.1.3 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.
Ansaat einer Wildblumenwiese mit zertifizierter Herkunft. Der Bedeckungsgrad mit nachfolgend vorgeschlagenen Gehölzen soll 30% der Bezugsfläche nicht übersteigen:

Lonicera xylosteum
Viburnum lantana
Ligustrum vulgare
Euonymus europaeus
Hedera helix
Vinca minor
bodendeckende Rosen in Sorten

13.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)
Die vorhandenen Obstgehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen, ihre Vitalität zu fördern und bei Abgang zu ersetzen.

13.3 Ausschluss von Pflanzenarten:
Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eiben (Taxus baccata) als Neuanpflanzungen generell nicht zugelassen.

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform / Dachneigung

Es werden gemäß Planeinschrieb (Dachform und Dachneigung) für Hauptgebäude zugelassen:

- SD = Satteldach
- PD = Kombination aus Pultdach und Flachdach, wobei der Anteil des Pultdaches mindestens 30% der Grundfläche betragen muss.

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

Geneigte Dächer sind mit naturroten bis rotbraunen Dachziegeln einzudecken. Glänzende bzw. engobierte 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.

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

2.1 Bodenbeläge

Garagentorflächen und PKW-Stellplätze sowie Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Kies, Rasenpflaster, Drainpflaster, 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:

Entlang aller 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 Mauerpfeilern und Holzzäunen. Ausgeschlossen sind Metallzäune aus Maschendraht und Blech.

3 Werbeanlagen und Automaten (§ 11 (3) i. 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. Auskragende 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 Kastenelemente,
- Schriftzüge über 50 cm Höhe,
- mehr als 2 Schriftarten und Farben an der Fassadenseite,
- 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 abgeschlossene Wohneinheit sind nachzuweisen:
- | | |
|---|------------------|
| - bei Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche: | 1,0 Stellplatz |
| - bei Wohnungen über 50 bis 110 m ² Wohnfläche: | 1,5 Stellplätze |
| - bei Wohnungen mit mehr als 110 m ² Wohnfläche: | 2,0 Stellplätze. |
- Halbe Stellplätze werden im Ergebnis aufgerundet.
- 6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C HINWEISE

- 1 Planungsgrundlagen
Für das Plangebiet liegt bei der Gemeinde eine landschaftlich-ökologische Untersuchung des Büros Bässler, Fellbach, vom 04.05.2012 vor.
- 2 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 Erschließung 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.
- 3 Bodenschutz
Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
- 4 Geotechnik
Für Neubauten werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 5 Altlasten und Schadensfälle
Auf dem Flurstück Nr. 355 liegt der im Bodenschutzkataster des Kreises aufgeführte Altstandort "Ludwigsburger Straße 1/1", der mit "Belassen nach Sanierung, Entsorgungsrelevanz" bewertet ist.
- 6 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 heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemäß § 20 DSchG anzuzeigen.

7 Sonstige Hinweise

- 7.1 Energiegewinnungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.
- 7.2 Beim Bau von Speicherzisternen und der Nutzung von gesammeltem Regenwasser ist nach § 13 der Trinkwasserverordnung die Betriebswasseranlage dem LRA/Gesundheitsamt anzuzeigen (Meldebogen). Eine Kennzeichnung und strikte Trennung von der Trinkwasserhausinstallation bzw. vom Trinkwassernetz ist erforderlich.
- 7.3 Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom/ DVGW zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenwegegesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.
- 7.4 Bauvorhaben:
Allen Bauanträgen bzw. den Planunterlagen im Kenntnissgabeverfahren sind folgende Darstellungen im M 1:100 beizulegen:
- Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen
 - Aufteilung der sonstigen Freiflächen und deren Nutzung
 - Bepflanzungsvorstellungen für die Grünflächen, Standorte und Art der Baumpflanzungen, Einfriedigung, 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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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 (GBl. S. 357, 416).