

GEM. SCHWAIKHEIM  
REMS - MURR - KREIS

# BEBAUUNGSPLAN

ZUR ANDERUNG DER BEBAUUNGSPLANE  
„SÜDLICH DER LERCHENSTRASSE“ UND „ERBACHWEGLE“

(UMWANDLUNG DER GEWERBEGEBIETSFLÄCHE IN WOHN-  
BAUFLÄCHE)

LAGEPLAN M. 1 : 500

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253)
  - die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II Seite 885, 1124)
  - die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58)
  - die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770, ber. 1984 Seite 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. Seite 51), vom 22.02.1988 (GBl. Seite 55) und vom 17.12.1990 (GBl. Seite 426)
  - Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I Seite 926)
- Artikel 2  
Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

Verfahrensvermerke

|                                      |               |       |     |                           |
|--------------------------------------|---------------|-------|-----|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluß                 | nach § 2 (1)  | BauGB | am  | 28.05.1991                |
| Bekanntmachung                       | nach § 2 (1)  | BauGB | am  | 29.08.1991                |
| .....                                |               |       |     |                           |
| Beteiligung der Bürger<br>(Anhörung) | nach § 3 (1)  | BauGB | am  | 09.09.1991                |
| Auslegungsbeschluß                   | nach § 3 (2)  | BauGB | am  | 24.09.1991                |
| öffentliche Auslegung                |               |       | vom | 14.10.1991 bis 28.10.1991 |
| Satzungsbeschluß                     | nach § 10     | BauGB | am  | 05.11.1991                |
| Anzeigeverfahren                     | nach § 11 (3) | BauGB | am  | 6.12.1991                 |
| Inkrafttreten                        | nach § 12     | BauGB | am  | 19.12.1991                |

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster bestätigt.

GEFERTIGT:

WN-HEGNACH, DEN 11.09.1991/ /RÖ/ 023 91

*W. H. H. H. H. H.*  
04.11.1991

ING. (GRAD.) A. J. BURKHARDT  
FREIER ARCHITEKT

Tel.: 07151/59632

Fax: 07151/54210



SCHWAIKHEIM, DEN 5.11.1991

*Kruger*  
KRÜGER  
BÜRGERMEISTER



# **BEBAUUNGSPLAN ZUR ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE "SÜDLICH DER LERCHENSTRASSE" UND "ERBACHWEGLE"**

## **SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird gem. § 9 (1) BauGB i.d.F. vom 08.12.1986, § 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 geändert durch das Gesetz vom 01.04.1985 und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 folgendes festgesetzt:

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
( § 9 (1) BauGB und BauNVO)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
( § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
  - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - 1.1.2 Ausnahmen  
Ausnahmen im Sinne von (3) des § 4 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
( § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
  - 1.2.1 Festsetzungen  
Festsetzungen nach §§ 16 - 20 BauNVO entsprechend den Planeintragungen.
  - 1.2.2 Maßgebende Grundstücksflächen  
Gemäß § 21a (2) BauNVO wird festgelegt, daß der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 9 (1) 22 BauGB (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Garagen) hinzuzurechnen sind.
  - 1.2.3 Geschoßflächen  
§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
  - 1.2.4 Zulässige Grundfläche  
§ 19 BauNVO Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Ziff. 1 und Ziff. 3 nicht mitgerechnet, sofern die Anlagen nach Ziff. 1 erdüberdeckt und begrünt (Garagen) bzw. wasser-durchlässig gestaltet werden und die Anlagen nach Ziff. 3 erdüberdeckt und begrünt werden.



### **1.3 Bauweise ( § 9 (1) 2 BauGB)**

- |       |               |   |
|-------|---------------|---|
| 1.3.1 | Festsetzungen | Festsetzungen entsprechend den Planeintragungen nach § 22 (2) BauNVO. |
|-------|---------------|---|

### **1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

- |       |                              |  |
|-------|------------------------------|--|
| 1.4.1 | Festsetzungen                | Festsetzungen entsprechend den Planeintragungen nach § 23 (1) und (3) BauNVO.  |
| 1.4.2 | Überschreiten der Baugrenzen | Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Balkonen und überdachten Sitzplätzen bis zu 1.80 m ist gem. § 23 (3) BauNVO zulässig, soweit die Abstandsflächen nach § 6 LBO eingehalten werden. |

### **1.5 Nebenanlagen ( § 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- |       |  |  |
|-------|--|--|
| 1.5.1 | Pergolen und bauliche Sichtschutzmaßnahmen | Pergolen, auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, sind nur bis zu einer Größe von 15m <sup>2</sup> zulässig.<br>Entlang der Grenzen max. Länge 4.00 m.<br>Zu Pergolen gehörende Sichtschutzmaßnahmen (Holzpalisaden, Sichtmauerwerkswände und verputzte Wände) sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. |
| 1.5.2 | Wintergärten (eingeschossige)              | Wintergärten sind, auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 18 m <sup>2</sup> zulässig, wenn ein Mindestgrenzabstand von 2,50 m eingehalten wird.   |
| 1.5.3 | Andere Nebenanlagen                        | Nebengebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.   |

### **1.6 Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 (1) 2 BauGB)**

- |       |                 |  |
|-------|-----------------|--|
| 1.6.1 | Firstrichtungen | Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen. |
|-------|-----------------|--|



**1.7 Traufhöhen der baulichen Anlagen (Hauptgebäude)**  
( § 9 (2) BauGB, § 73 (1) 7 LBO, § 16 (3) BauNVO)

- 1.7.1 Höhenlage Traufhöhen nach den Planeintragungen.  
Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante EG-Decke am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig (+ 0,30 m).

**1.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 (1) 25a + 25b BauGB)

- 1.8.1 Pflanzgebote (1 + 2) An den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten ist je ein Laubbaum oder Obstbaum, oder entsprechende Sträucher, zu pflanzen.
- 1.8.2 Pflanzgebot (3) Die Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muß mindestens 50 cm im Mittel betragen.
- 1.8.3 Bepflanzung Es sind nur einheimische standortgerechte Gehölze zugelassen:  
Arten:  
einheimische Obstbäume, Stieleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde, als Bäume,  
Haselnuß, Kriechrose, Schwarzer Holunder, Roter Hartriegel, Hundsrose, Liguster, Weinrose, als Sträucher.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
( § 9 (4) BauGB und § 73 (6) LBO )

**2.1 Dachformen ( § 73 (1) 1 LBO )**

- 2.1.1 Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Planeintragungen.
- 2.1.2 Dacheindeckung der Satteldächer mit dunkelbraunem bis naturrotem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße).

**2.2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten ( § 73 (1) 1 LBO )**

- 2.2.1 Dacheinschnitte sind bis zu 40% der Gebäudelänge zulässig.
- 2.2.2 Dachaufbauten - ausgenommen aus versetzten Dachflächen resultierenden Oberlichtbänder - sind nur nach den nachstehend aufgeführten Festlegungen zulässig:  
Dachaufbauten mit einer max. Einzellänge von 4,00 m sind zulässig auf 2/3 der Gebäudelänge bei Dachneigungen  $\geq 30^\circ$ . Der Abstand der Dachaufbauten untereinander und bis zur Dachaußenkante muß mind. 2,00 m betragen. Traufhöhe der Dachaufbauten max. 1,60 m über Oberkante Dachhaut.



## **2.3      Äußere Gestaltung ( § 73 (1) 1 LBO )**

- 2.3.1      Als Außenwandgestaltung sind nur Putze, Holz, Klinker und Sichtbeton in gedeckten Farben zulässig. Grelles Weiß und Schwarz ist nicht zulässig.

## **2.4      Stellplätze ( § 73 (1) 1 und 5 LBO )**

- 2.4.1      Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu gestalten.

## **2.5      Geländeänderungen ( § 73 (1) 5 LBO )**

- 2.5.1      Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind anhand von Geländeschnitten im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im allgemeinen nur bis +/-1,50 m zulässig. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig. Entstehende Stützmauern sind zu begrünen (siehe Ziff. 2.7).

## **2.6      Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen ( § 73 (1) 3 und 4 LBO )**

- 2.6.1      Außenantennen sind nicht zulässig. Die Anschlußmöglichkeit wird sichergestellt durch Kabelanschluß der Deutschen Bundespost.
- 2.6.2      Niederspannungsfreileitungen sind, mit Ausnahme von Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost, im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

## **2.7      Einfriedigungen und Stützmauern ( § 73 (1) 5 LBO )**

- 2.7.1      Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Vorgartenmauern bis max. 0,30 m Höhe mit dahinterliegenden Hecken oder Strauchgruppen zulässig.  
Wo das Gelände Stützmauern erfordert, sind diese auf den Grundstücken aus schalungsrauen Betonmauern, Natursteinmauern, Betonpalisadensteinen oder Holzpalisaden bis max. 1,50 m Höhe auszuführen.  
Mehrhöhen sind auf den Grundstücksflächen abzuböschten. In begründeten Fällen sind höhere Stützmauern zulässig.  
Stützmauern sind zu begrünen.
- 2.7.2      Zäune dürfen nur max. 1,00 m hoch sein. Geschlossene Einfriedigungen, ausgenommen notwendige Stützmauern, sind nicht zulässig.

## **2.8      Arbeits- und Lagerflächen ( § 73 (1) 5 LBO )**

- 2.8.1      Vorgärten, sowie die erdüberdeckten Garagenoberflächen, dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen verwendet werden. Gleiches gilt für seitlichen Flächen zwischen Garagen und Verkehrsflächen.

## **2.9      Vorgänge**

|               |   |
|---------------|---|
| Bebauungsplan | "Südlich der Lerchenstraße" gen. vom 07.12.1967 |
| Bebauungsplan | "Erbachwegle" gen. vom 19.03.1969.              |



### **3. Hinweise**

- 3.1 Für sämtliche Bauvorhaben sind mit dem Baugesuch Geländeschnitte und erforderlichenfalls Straßenabwicklungen einzureichen.
- 3.2 Die Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen ist im Baugesuch anzugeben.
- 3.3 Gebäude, die unter der Rückstrauebene liegen, sind von den Eigentümern mit Rückstauvorrichtungen auszustatten, erforderlichenfalls sind die Untergeschosse mit Hebeanlagen zu versehen.
- 3.4 Garagen und Stellplätze  
Jeder Bauherr ist verpflichtet, auf jedem Baugrundstück Stellplätze in der jeweils erforderlichen Anzahl herzustellen.
- 3.5 Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

### **4. Städtebaulicher Entwurf**

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes des Architekten vom 05.06.1991/02.07.1991

Ing.(grad.) A.J. BURKHARDT  
Freier Architekt  
Neckarremser Weg 5  
7050 Waiblingen-Hegnach  
Tel.: 07151/59632  
Fax: 07151/54210

erstellt.