TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN KLINGWIESEN

Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein Zeichnungsteil als separater Lageplan im Maßstab 1:500

ÜBERSICHTSPLAN



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BauGB	in der Fassung vom 27.08.1997
BauNVO	in der Fassung vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993
PlanzV	in der Fassung vom 18.12.1990
LBO	in der Fassung vom 08.08.1995 zuletzt geändert am 15.12.1997

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß	§ 2 (1)	BauGB	vom	05.07.1994
1. Änderung des Geltungsbereichs BPlan			vom	29.11.1994
Öffentliche Bekanntmachung	§ 2 (1)	BauGB	vom	08 12 1994
Frühzeitige Bürgerbeteiligung			am	18.01.1995
laut öffentlicher Bekanntmachung			vom	08.12.1994
			und	12.01.1995
2. Änderung des Geltungsbereichs BPlan			am	21.11.1995
Öffentliche Bekanntmachung	§ 2 (1)	BauGB	vom	11.07.1996
Entwurfsbeschluß			vom	01.10.1996
Auslegung des Entwurfs	§ 3 (2)	BauGB	vom	25.10.1996
			bis	25.11.1996
laut öffentlicher Bekanntmachung			vom	17.10.1996
Satzungsbeschluß	§ 10	BauGB	vom	31.10.2000
In Kraft getreten	§ 10	BauGB		
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.46			am	16.11.2000

Ausfertigung:

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

Aufgrund von §10 Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.97 sowie aufgrund von §74 Landesbauordnung in der Fassung vom 08.08.95, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.97, in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.83, zuletzt geändert durch Gesetze vom 18.12.95 und 20.03.97, hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwaikheim in seiner Sitzung am 05.10.2000 folgende

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplans "Klingwiesen" in Schwaikheim erlassen:

Einziger Paragraph

1. Der Bebauungsplan "Klingwiesen" in Schwaikheim besteht aus dem Lageplan mit Textteil der freien Architekten Heuser, Florjancic, Raschke, Arsenalstr. 6, 71638 Ludwigsburg, Maßstab 1:500 vom 17.09.1996/18.09.2000.

2. Durch diesen Bebauungsplan werden sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

3. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan, in dem die Grenzen eingezeichnet sind.

4. Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. §10 BauGB in Kraft.

Schwaikheim, den 06.11.2000 Bürgermeister Häuser

GEMEINDE SCHWAIKHEIM
REMS-MURR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN

"KLINGWIESEN"

gefertigt:

Fläche 58468 qm
Höhen im alten System

Anlage Begründung

Lbg. 17.09.1996/18.09.2000
Heuser Florjancic Raschke
Dipl.Ing. Freie Architekten
Arsenalstr.6 Ludwigsburg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE) — § 8 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmittel dienen, Vergnügungsstätten sowie Anlaen für kirchliche Zwecke nicht zulässig. I.V.m. § 1 (6) 2 BauNVO sind gemäß § 8 (3) 1 BauNVO bis zu max. 2 Wohneinheiten pro Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässig. Die Wohneinheiten müssen baulich in das Betriebsgebäude integriert sein.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) — § 8 BauNVO

Es gelten die Festsetzungen von Ziffer 1.1, jedoch sind im Sinne von § 6 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird bei baulichen Anlagen entlang der Haupterschliessung Straße A zwingend vorgeschrieben, auf den übrigen Flächen ist sie als Höchstmaß festgesetzt.
Die im Plan angegebenen Höhen dürfen nicht überschritten werden. Unterer Bezugspunkt ist die im Mittel gemessene Geländeoberfläche, die sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken ergibt Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante von Dachgesims bzw Dachfirst. Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen können für untergeordnete technische Dachaufbauten bis zu 3,00 m auf max. 10% der Gebäudegrundfläche zugelassen werden.

3. Abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

4. Nebenanlagen — § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen - sofern keine Gebäude - sind auf der gesamten Grundstücksfläche, mit Ausnahme der Pflanzgebotsflächen, zulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ebenerdige Stellplätze sind unter Berücksichtigung von Ziffer B.3 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen die mit Pfg 1 und Pfg 2 festgesetzten Flächen.

6. Garagengeschossflächen § 21a (4) 3 BauNVO

Zur Erhaltung privater Grünflächen können die Flächen notwendiger Stellplätze innerhalb von Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche als Ausnahme unberücksichtigt bleiben, wenn die entsprechenden Flächen auf dem Grundstück als Grünfläche gemäß Pfg 1, Ziffer 14.2 angelegt werden.

7. Zufahrten § 9 (1) 11 BauGB

Grundsätzlich ist pro Baugrundstück eine Zufahrt mit max. 6,00 m Breite von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise kann bei Baugrundstücken größer als 2.500 qm Grundstücksfläche außer einer Zufahrt von Straße A eine zweite Zufahrt von den Stichstrassen B, C oder D zugelassen werden. In den mit Pfg 1+2 festgesetzten Flächen, die das Gewerbegebiet nach aussen hin einfrieden, sind keine Zufahrten zulässig.

8. Grundstücksgrössen § 9 (1) 3 BauGB

Die Grundstücksgrössen innerhalb der als GE und GEe festgesetzten Flächen dürfen eine Grösse von 1.300 qm nicht unterschreiten.

9. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

10. Obstbaumwiese/ Pflanzbindung § 9(1)15,25b BauGB

Die vorhandenen Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Die landwirtschaftliche Fläche ist als solche weiterhin zu nutzen. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Obstbäume lokal typischer Sorten zu ersetzen.

11. Zentraler Grünzug/ Klimaökologische Freifläche § 9(1)15,25b BauGB

Die ausgewiesenen Flächen sind als zentraler Grünzug mit integriertem Wassergraben standortgerecht auszubilden und zu bepflanzen.

12. Bachrenaturierung § 9 (1) 20 BauGB

Der vorhandene, stark verarmte Klingwiesenbach ist in Linienführung, Querschnittgestaltung und Bepflanzung naturnah wieder herzustellen.

13. Grünflächen im Verkehrsraum § 9(1)15,25a BauGB

Die so ausgewiesenen Flächen sind als öffentliche Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

14. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

14.1 Die festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Ein Abweichen vom festgelegten Standort um bis zu 2,00 m ist zulässig.

14.2 Die mit Pfg 1 festgesetzten Flächen sind als heckenartige Randeingrünung herzustellen und mit Arten heimischer Gehölze stufig zu bepflanzen.

14.3 Die mit Pfg 2 festgesetzten Flächen sind entsprechend Pfg 1 herzustellen und zu bepflanzen. Darüberhinaus dienen sie zur Sammlung bzw Aufnahme von Oberflächenwasser. Zu diesem Zweck sind diese Flächen mit offenen Gräben bzw. erdüberdeckten Rigolen auszubilden, die in den Klingwiesenbach entwässert werden.

15. Dachentwässerung § 9 (1) 20 BauGB

Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist über offene Gräben bzw. erdüberdeckte Rigolen in die mit Pfg 2 bezeichneten Flächen oder in den Vorfluter abzuleiten.

16. Geh-,Fahr-und Leitungsrechte § 9(1)2 BauGB

gr, fr, lr mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten belastete Flächen zugunsten der Gemeinde Schwaikheim zur Errichtung und Unterhaltung von Rigolen

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1 Dachform

Zulässig sind Fluchdächer, flachgeneigte Pult- oder Satteldächer bis 7° Neigung, flache Tonnendächer, deren Stichhöhe max. 10% der Spannweite beträgt, sowie Sheddächer.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und müssen gegenüber öffentlichen Flächen 1,00 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.
Einfriedungen in Form baulicher Anlagen sind min. 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

3. Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände und Fassaden ab einer Fläche von 40 qm sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

4 Stell- und Parkierungsflächen

Stell- und Parkierungsflächen für PKW sind wasserdurchlässig und begrünt zu gestalten. Das Verhältnis von Traggerüst (Belag) zu unbefestigter Fläche muß mind. 1 : 1 betragen. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Stellplätze für LKW sind vorsorglich weitgehend flüssigkeitsdicht herzustellen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in Flächen mit Pflanzzwang. Werbeanlagen über Dach sind nicht zulässig. Selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen, die in den Aussenbereich oder zu einer benachbarten Wohnbebauung abstrahlen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

6. Freileitungen

Niederspannungsleitungen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Aussenwände der Gebäude sind in hellen gedeckten Farben zu halten, Licht-Remissionswert 60 - 80%. Die Farbgebung ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

8. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

HINWEISE

1. Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG

2. Schutz des Grundwassers
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
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.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit zulässig Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder ein Oberflächenwasser ist unzulässig.
Im Falle der Versickerung bzw. Einleitung von Dachflächenwasser in den Klingwiesenbach ist das Umweltschutzamt des Landratsamts im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

3. Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.
Regelungen zum Schutz des Bodens:

3.1 Wiederverwertung von Erdaushub
Unbelasteter Erdaushub ist wiederzuverwerten. Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzuschieben. Bis zur weiteren Verwertung ist er vom übrigen Aushub getrennt zu lagern.
Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10 Luft-Boden-Abfall, Ministerium für Umwelt, Baden-Würtemberg.

3.2 Freiflächen
Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z. B Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm) ausgeführt werden.

3.3 Bodenbelastung
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z B Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschrankt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschliessen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen.
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Im Bereich der Nord-Süd verlaufenden Talsenke des Klingwiesenbachs werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen angeraten.

5. Die Tiefenlage der Mischwasserkanalisation wurde so festgelegt, daß generell Untergeschosse bis zu einer Geschoßhöhe von ca. 2,80 m im freien Gefälle entwässert werden können. Dabei wurde davon ausgegangen, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhe aufgrund der topographischen Situation ca. 1,0 m höher liegt als die Staßenhöhe am Anschlußpunkt.
Jeder Bauherr bzw. Architekt hat sich bei der Gebäudeplanung über die Tiefenlage des Mischwasserkanals im Bereich des geplanten Entwässerungsanschluß beim Tiefbauamt der Gemeinde in Kenntnis zu setzen.
Die Belange der DIN 1986 bezüglich Rückstau sind davon nicht berührt und gelten uneingeschränkt für alle Grundstücke.

6. Rückstauebene ist O.K. Straße. Tieferliegende Räume sind durch Rückstauverschluß zu sichern bzw. über eine Hebeanlage zu entwässern.