

SCHWAIKHEIM

REMS-MURR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN

„BÜHL“

Maßstab 1:500

In der geänderten Ausführung vom 12.5.1987

Aufgrund der §§ 8 und folgende des BBauG v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. v. 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), des § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG v. 18.12.1979 (Ges. Bl. S. 42) u. v. 20.6.1983 (Ges. Bl. S. 274) u. des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg v. 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 373) in Verbindung mit dem § 73 der LBO für Baden-Württemberg i. d. Neufassung v. 1.4.1984 (Ges. Bl. S. 770)

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

B E B A U U N G S P L A N B Ö H L

s c h r i f t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

- das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 6.7.1979
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977
- die Landesbauordnung in der Fassung vom 1.4.1984

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG) Festsetzungen nach §§ 16 - 20 und 21a BauNVO entsprechend den Planeintragungen.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

1.3.1. Festsetzungen entsprechend den Planeintragungen nach § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO).

1.3.2. Festsetzungen über besondere Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO, hier Kettenbauweise entsprechend den Planeintragungen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand von min. 5,00 m an der Westseite und min. 3,00 m an der Ostseite zu errichten. Die seitlichen Grenzabstände können mit eingeschossigen Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthalts- und Nebenräume enthalten können, geschlossen werden. Werden diese nicht auf die Grenze gebaut, so sind Grenzabstände nach LBO einzuhalten. An der Südseite müssen Zwischenbauten und Hauptkörper um min. 1/3 der Hauptkörpertiefe gegeneinander versetzt sein. Zwischenbauten dürfen höchstens 10,00 m tief sein.

1.3.3. Im Bereich der besonderen Bauweise können die eingeschossigen Zwischenbauten ausnahmsweise auf der dem Strassenraum abgewandten Seite bis max. zur halben Tiefe der Zwischenbauten mit Flachdach erstellt werden, wenn sie für angrenzende Dachgeschosse als Terrasse genutzt werden. Ansonsten gelten auch hier die allgemeinen Vorschriften über Dachformen. Garagen sind in eine gemeinsame Dachform mit Haupt- und Zwischenbauten einzubeziehen, wobei die Garagen ohne Höhenbegrenzung nach § 7(1) LBO zulässig sind.

1.4. Oberbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 und Abs.3 BBauG)

1.4.1. Festsetzung entsprechend den Planeintragungen nach
§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO.

In den Bereichen der Kettenbauweise südl. der Straße Bühlgärten
sowie westl. u. östl. der Wendeplatte am Ende der Str. Bühlgärten
geschoßweise unterschiedliche Festsetzungen der Baugrenzen ent-
sprechend den Planeintragungen. § 9 (3) BBauG u. § 23 (2)1 BauNVO

1.4.2. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Balkonen und
überdachten Sitzplätzen bis zu 1.80 m ist gem. § 23
Abs.3 BauNVO zulässig, soweit § 7 Abs.6 LBO einge-
halten wird.

1.4.3. Nebenanlagen

1.4.3.1. Pergolen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb
des Baustreifens zulässig. Entlang der Grenzen max.
Länge 4.00 m. Zu Pergolen gehörende bauliche Sicht-
schutzmaßnahmen dürfen eine Höhe von 1.80 m nicht
überschreiten.

1.4.3.2. Andere Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind in den nicht
überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen,
bezügl. Garagen s. Ziffer 1.7.1.

1.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1. Nr.2 BBauG)

1.5.1. Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind
die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen.

1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BBauG)

1.6.1. Maximale Gebäudehöhen nach den Schnitten des
Bebauungsplanes. Höhen vom geplanten Gelände bis
zum Schnittpunkt Dachhaut-Gebäudeaußenwand ent-
sprechend den in den Schnitten eingetragenen max.
Traufhöhen.
Gebäude - und Traufhöhen sind Richtwerte, bezogen
auf die in den Schnitten angegebene Höhenlage des
nat. Geländes im Baustreifenbereich. Diese Richtwerte
sind im Baugenehmigungsverfahren anhand der eingereichten
Geländeschnitte (siehe 4.2.) zu überprüfen und ggf.
zu verändern.

1.7. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre
Einfahrten auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG)

1.7.1. Auf der Nordseite der Strassen A = Triberg (Teil),
B = Rommelshalde und D = Bühlgärten sind Garagen gem.
§ 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der über-
baubaren Grundstücksfläche und der für Garagen festge-
legten Flächen zulässig.

1.8. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG)

- 1.8.1. Die im Plan eingetragenen Sichtfelder müssen von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe ab 0,60 m über der Fahrbahnoberkante freigehalten werden. Das höherliegende Gelände ist entsprechend abzutragen.

1.9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

- 1.9.1. Die Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch nach den Maßgaben dieses Bebauungsplanes zu gestalten.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 und 26 BBauG)

- 1.10.1. Entlang der Bismarckstrasse wird ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Höhe über Strassenachse 2.00 m. Die Wallfläche ist landschaftsgärtnerisch nach den Massgaben dieses Bebauungsplanes zu gestalten.

- 1.10.2. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von den Anliegern zu dulden.
Erforderliche Stützmauern bis 1.00 m Höhe können entsprechend den Bauvorschriften über Einfriedigungen (2.7.) hergestellt werden.

1.11. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

- 1.11.1. Die im Plan eingetragenen Flächen mit der Bezeichnung 1r sind belastet mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Schwaikheim.

1.12. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BBauG)

- 1.12.1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind zu beachten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs.4 BBauG und § 73 LBO)

2.1. Dachformen

- 2.1.1. Dachneigungen entsprechend den Planeintragungen.
Walm- und Flachdächer sind nicht zulässig.
Die in den zum Bebauungsplan gehörenden Schnitten
festgelegten Höhenbegrenzungen sind einzuhalten.
- 2.1.2. Dacheindeckungen: Die Satteldächer sind mit dunkel
bis rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen
Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

2.1.3.

Deckblatt zur Änderung des Textteils des Bebauungsplans "Bühl - Änderung"
in der Fassung vom 29.06.1987 in Ziffer 2.1.3 (Dachaufbauten)

"Dachaufbauten - ausgenommen aus versetzten Dachflächen resultierende Oberlicht-
bänder sind nur nach den nachstehend aufgeführten Festlegungen zulässig:

Dachaufbauten mit einer Einzellänge von 2,50 m sind zulässig
bis 1/2 der Gebäudelänge bei Dachneigungen $\geq 30^\circ$.

Der Abstand der Dachaufbauten zur seitlichen Dachkante muß mindestens
2,50 m, zur gemeinsamen Gebäudegrenze bei Doppel- und Reihenhäusern
mindestens 2,00 m betragen.

Dachaufbauten mit einer Länge von mehr als 2,50 m sind als gereifte
Einzelgauben auszuführen.

Traufhöhen der Dachaufbauten max. 1,60 m über Oberkante Dachhaut,
bei Schleppgauben max. 1,40 m über Oberkante Dachhaut.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen zusammen 2/3 der Gebäudelänge nicht
überschreiten.

Schwaikheim, den 14.04.1994

Häuser
Bürgermeister



- 2.1.4. Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge zugelassen.
- 2.1.5. Garagen, die nicht unter einem gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude liegen, müssen ein Flachdach mit max. 2° Neigung erhalten.

2.2. Äußere Gestaltung (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)

- 2.2.1. Als Außenwandgestaltung sind nur Putze, Holz, Asbestzementplatten und Sichtbeton in gedeckter Farbe zulässig. Grelles weiß und schwarz ist nicht zulässig.
- 2.2.2. Doppelhäuser sind einheitlich und gleichzeitig zu errichten.
Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.

2.3. Garagen und Stellplätze (§ 39 und § 73 Abs. 1)

- 2.3.1. Die Stellplätze und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstrassen offen zu halten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Schlagbäumen u.ä. ist unzulässig. Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein.
- 2.3.2. Bergseitige Garagen sind, soweit es das Gelände erlaubt, anzufüllen und mit Erde zu überdecken.

2.4. Geländeveränderungen (§ 11 Abs.3 und § 73 Abs. 1)

- 2.4.1. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind anhand von Geländeschnitten im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im allgemeinen nur bis 1.00 m zulässig. Geländebedingte Ausnahmen können nachgewiesen werden.

2.5. Außenantennen (§ 73 Abs.1 Nr.3 LBO)

- 2.5.1. Außenantennen sind nicht zulässig. Die Anschlußmöglichkeit wird durch Errichtung einer Gemeinschaftsantenne sichergestellt.

2.6. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs.1 Nr.4 LBO)

- 2.6.1. Niederspannungsfreileitungen sind unbeschadet der Bestimmungen des Telegraphenweggesetzes im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

2.7. Einfriedigungen (§ 73 Abs.1 Nr. 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 Sichtbetonmauern, Natursteinmauern oder Holzpalisaden bis max. 1,00 m Höhe auszuführen. Mehrhöhen sind auf den Grundstücksflächen abzuböschten. Bezüglich der Freihaltung von Sichtfeldern wird auf Ziffer 1.8. verwiesen.

2. 2.7.2. Zäune dürfen max. 1,00 m hoch sein. Geschlossene Einfriedigungen ausgenommen notwendige Stützmauern sind nicht zulässig.

- 2.7.3. Vorgärten sowie die erdüberdeckten Tiefgaragenflächen dürfen nicht als Nutzgärten, Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden. Gleiches gilt für seitliche Flächen zwischen Garagen und Verkehrsflächen.

- 2.7.4. Schallschutzmaßnahmen nach Ziffer 1.10.1. sind von den vorgenannten Bestimmungen ausgenommen.

- 2.7.5. Evtl. erforderlich werdende Stützmauern entlang der Fußwege E = Teil von Str. Rommelshalde und F = Teil von Str. Tribergle sind als Teil der Erschließungsanlage auf den Grundstücken auszuführen.(§ 9 Abs.1 Nr.II u.26 BBauG)
Ausführung entsprechend den Festlegungen in Ziffer 2.7.2 u.1.10.2

2.8. Grenzabstände (§ 111 Abs.1 Nr.7 LBO i.V.m. § 7 LBO)

- 2.8.1. Bei den Gebäuden entlang der Strassen A=Tribergle und B = Rommelshalde, der Südseite der Str.C =Tribergle, der Nordseite der Str.D = Bühlgärten werden die seitlichen Grenzabstände festgesetzt

auf der Ostseite auf minimal 3,00 m
auf der Westseite auf minimal 5.00 m

es sei denn, die Eintragungen von Baugrenzen erfordern grössere Abstände.

- 2.8.2. Die Geschossbauten südwestlich und am Ostende der Strasse D=Bühlgärten richten sich in ihren Grenzabständen nach den Planeintragungen hinsichtlich der Baugrenzen bzw. nach den diesbezüglichen Vorschriften der LBO.

3. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BBauG)

3.1. Immissionsschutz.

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen sind bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich. Der im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige energie-äquivalente Dauerschallpegel soll nach der Vornorm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 55 dB (A) nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) 40 dB (A) nicht überschreiten (gemessen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster außerhalb des Hauses). Ausreichend sind solche baulichen Sicherungsmaßnahmen, die gewährleisten, dass die vorgenannten Werte nicht um mehr als höchstens 10 dB (A) überschritten werden.

4. Hinweise

- 4.1. Für die Garagen sind Fußbodenhöhen im Baugesuch anzugeben. Sie werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Die Höhenlagen benachbarter Grenzgaragen sind entsprechend dem Strassengefälle aufeinander abzustimmen.
- 4.2. Für sämtliche Bauvorhaben sind mit dem Baugesuch Geländeschnitte einzureichen. (s.1.6.1.)
- 4.3. Die Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen ist im Baugesuch anzugeben.
- 4.4. Mit der Bebauung darf erst begonnen werden, wenn Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Baustraßen fertiggestellt sind.
- 4.5. Zwischen Garagenausfahrt und öffentl. Verkehrsfläche ist ein Stauraum von min. 5,50 m max. 7,50 m einzuhalten.
- 4.6. Jeder Bauherr ist verpflichtet, für jedes Baugrundstück ausreichend Stellplätze oder Garagen herzustellen. Im Plangebiet gelten pro Wohnung 1,5 Stellplätze.
- 4.7. Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden nach § 74 (2) 2 LBO geahndet.

Entwurf :

Architektengemeinschaft
BREGLER - ECKSTEIN
MAIER / MÜLLER
WELZ / FINCKH

Schwaikheim, den 12. Mai 1987

Hei

Auszug aus dem Liegenschafts -
kataster gefertigt und zum
Bebauungsplan ausgearbeitet :

Stuttgart, den 11.12.1979

Änderung am 12.5.1987

Dipl. Ing. Heinz Bucher
Öffentlich best. Verm. Ing.

Fleckenweinberg 50

7000 Stuttgart 1

Bucher

Die Gemeinde hat am.....18. Jan. 1983.....(die Aufstellung des
Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs.1 BBauG)

Die Gemeinde hat am.....12. Mai 1987.....die öffentliche Aus -
legung beschlossen(2a Abs.6 BBauG).

Schwaikheim, den..12. Mai 1987.. Der Bürgermeister

Krüger

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über
die Dauer eines Monats vom **22. Mai 1987** bis ... **22. Juni 1987** ...
einschließlich öffentlich ausgelegt. (§ 2a Abs. 6 BBauG).

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am. **14. Mai 1987**
ortsüblich bekanntgemacht worden. (§ 2a Abs. 6 BBauG).

Schwaikheim, den. **24. Juni 1987** ... Der Bürgermeister *Künzer*

Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan als
Satzung beschlossen.

Schwaikheim, den. **29. Juni 1987** ... Der Bürgermeister *Künzer*

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB durch das Landratsamt
ausgeführt
genehmigt worden *mit Erlaß vom 29.9.87 Nr. 4015*
Schwaikheim 19.10.87
Waiblingen, den

Künzler

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit
seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind
am *22.10.87* ortsüblichen bekanntgemacht worden.

Schwaikheim, den *22.10.87*... Der Bürgermeister *Künzler*