

SCHWAIKHEIM

REMS - MURR KREIS

BEBAUUNGSPLAN MÜHLHALDE

1 : 500

Aufgrund der §§ 8 und folgende des BBauG v. 23.6.1960 (BGBl.I S. 341) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl.I S. 2256, berichtigt S. 3617),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) v. 26.6.1962 (BGBl.I S. 429) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl.I S. 1763),
des § 1 der zweiten Durchf.VO der Landesreg. zum BBauG vom 18.12.1979 (Ges.Bl. S. 42),
und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl.S. 129) i.d.F. vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S.1 berichtigt S. 408 berichtigt Ges.Bl.S. 420) in Verbindung mit dem § 11 der LBO für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S.352).

Dieser Bebauungsplan tritt an Stelle des am 26.7.1977
genehmigten Bebauungsplanes.

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

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäß § 9 Abs. 1 BBauG, § 111 LBO und BauNVO 1968 festgesetzt:

- | | | |
|---------|---|--|
| 1.0 | Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO) | |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 7 BBauG) | |
| 1.1.1 | Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO) | Ausnahmen im Sinne von Abs. 3 des § 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 ⁴ BauNVO nicht zugelassen. |
| 1.1.2 | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen | Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind zulässig. |
| 1.2 | Die Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 ^{1b} BBauG) | |
| 1.2.1 | Stellung der baulichen Anlagen | Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen. |
| 1.2.2 | Nebenanlagen
(§14 Abs.1 u.2 BauNVO) | Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO Abs. 1 und 2 sind zulässig. |
| 1.2.2.1 | Pergolen | Pergolen nur innerhalb des Baustreifens. Entlang der Grenzen sind Pergolen nur auf eine Länge von max. 4,00 m zulässig, dazugehörige Sichtschutzmauern dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

Bei Gebäuden entlang der L1140 dürfen Pergolen auch innerhalb der unüberbaubaren Flächen auf den Nordseiten der Gebäude erstellt werden, wenn die übrigen Festlegungen von Ziffer 1.221 eingehalten werden. |
| 1.2.3 | Überschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO) | Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Balkonen und überdachten Sitzplätzen bis zu 1,80 m ist zulässig, soweit § 7 Abs. 6 LBO eingehalten wird.
Im übrigen gilt § 23 Abs. 3 BauNVO. |

- 1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. ~~2~~ Nr. ~~1d~~ BBauG)
- 1.3.1 Im Gebiet II Die im Bebauungsplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen gelten als Richtwerte, die endgültigen Höhen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- 1.3.2 Garagen Die Fußbodenhöhen der Garagen sind im Baugesuch anzugeben und werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.
Die Höhenlagen benachbarter Grenzgaragen sind entsprechend dem Straßengefälle aufeinander abzustimmen.
- 1.3.3 Geländeschnitte Für sämtliche Bauvorhaben nach Ziffer 1.3.1 bis 1.3.3 sind mit dem Baugesuch Geländeschnitte einzureichen.
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. ~~4~~ BBauG)
- 1.4.1 Anordnung der Garagen Garagen dürfen nur auf den besonders für Garagen ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.
- 1.4.2 Stauraum Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,5 m einzuhalten.
- 1.4.3 Ausnahmen Bei den Gebäuden entlang der Nordseite des Mühlbachweges und jeweils entlang der Nordseite der Straße A sind Garagen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei senkrechter Stellung zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,5m, max. 6,0m (bei Doppelgaragen max. 7,5m) einzuhalten.
- 1.5 Sichtfelder ~~104.77~~
(§ 9 Abs. 1 Nr. ~~2~~ BBauG)
- Die im Plan eingetragenen Sichtfelder müssen von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe ab 0,6m über der Fahrbahnoberkante freigehalten werden. Das höherliegende Gelände ist entsprechend abzutragen.
- 1.6 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. ~~15~~ BBauG)
- 1.6.1 Bauliche Anlagen Bauliche Anlagen, die dem Betrieb und der Unterhaltung des Spielgeländes dienen, sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen usw.
(§ 9 Abs. 1 Nr ~~17~~ 9 BBauG)

1.7.1 Lärmschutzwall Entlang des Parallelweges zur L1140 wird ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Höhe über Geländeoberkante 1,50m. Neigung strassenseitig 1 : 1,5, grundstückseitig 1 : 3 . Die Nutzung der Wallfläche ist mit Ausnahme des Pflanzgebotes nicht eingeschränkt.

1.7.2 Böschungen Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von dem Angrenzer zu dulden.
Erforderliche Stützmauern bis 1,0m Höhe können entsprechend den Bauvorschriften über Einfriedungen hergestellt werden

1.8 Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind
(§ 9 Abs. 1 Nr ~~21~~ 11 BBauG)

1.8.1 Leitungsrecht Die im Plan bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten für die Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr ~~25~~ 16 BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind nach Maßgabe des GRÜNORDNUNGSPLANES zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Gem. Erlaß des Landratsamtes vom 19.8.81
Textteil berichtigt (rot)
Schwaikheim, den 21.8.1981

Bürgermeister

Künzler



2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 42 BBauG und § 111 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Auffallend grelle Farben sind zu vermeiden. Im Untergeschoß sind Balkone nicht zulässig.

2.1.2 Dachneigungen entsprechend den Planeinschriften. Walm- und Flachdächer sind nicht zulässig.

Die in den zum Bebauungsplan gehörenden Schnitten festgelegten Höhenbegrenzungen sind einzuhalten.

Das vorgeschriebene Lichtraumprofil ist eingehalten. In begründeten Fällen ist eine Ausnahme zulässig (unterbrochene grüne Linie). Bei Inanspruchnahme dieser Alternativlösung sind Balkone an der Südseite der Dachflächen nicht zulässig.

2.1.3 Dacheindeckungen nur mit dunkel engobierten Pfannen bzw. dunkel eingefärbten Asbestzement-Platten. Großflächige Wellplatten sind nicht zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel der Gebäudelänge gestattet.

2.1.5 Garagen, die nicht unter einem gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude liegen, müssen ein Flachdach mit max. 2° Neigung erhalten.

2.1.6 Im Gebiet (II) sind Kniestöcke nicht erlaubt.

2.2 Höchstgrenzen der Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

2.2.1 Im Gebiet I + U

Maximale Gebäudehöhen nach den Schnitten des Bebauungsplanes. Höhe vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt Dachhaut - Gebäudeaußenkante

a) auf der Talseite max. 5,80m
auf mind. zwei Drittel der Gebäudelänge

b) auf der Bergseite max. 4,50m

2.3 Garagen und Stellplätze (§ 69 u. § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.3.1 Jeder Bauherr ist verpflichtet, für jedes Baugrundstück ausreichend Stellplätze oder Garagen herzustellen. Im Plangebiet gelten pro Wohnung 1,5 Stellplätze, für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze.

2.3.2 Die Stellplätze und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offen zu halten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen u. dergl. ist unzulässig. Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein.

2.3.3 Das Oberflächenwasser der Stellplätze und Stauräume darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.

2.3.4 Im Bereich des Mühlbachweges dürfen in den Baukörpern nicht mehr als drei Garagen im Untergeschoß eingebaut werden.

2.3.5 Bergseitige Garagen sind, soweit es das Gelände erlaubt, anzufüllen und mit Erde zu überdecken.

2.4 Geländeänderungen
(§ 13 Abs. 3 und § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind anhand von Geländeschnitten im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im allgemeinen nur bis zu 1,00 m zulässig. Geländebedingte Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie durch Geländeschnitte nachgewiesen sind.

2.5 Außenantennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht gestattet. Ausnahmen können bei den Gebäuden entlang der Ostseite der Hochberggasse und südlich des Mühlbachweges zugelassen werden.

2.7 Einfriedungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

2.7.1 Die Gestaltung der Einfriedungen der Grundstücke ist im Baugesuch anzugeben.

2.7.2 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Vorgartenmauern bis max. 30 cm Höhe mit dahinterliegenden Hecken oder Strauchgruppen zulässig. Wo das Gelände Stützmauern erfordert, sind diese auf den Grundstücken aus schalungsrauen Sichtbetonmauern oder Natursteinmauern max. 1,00m hoch auszuführen. Mehrhöhen sind auf den Grundstücksflächen abzuböschten. Bezüglich der Freihaltung von Sichtfeldern wird auf Ziffer 1.5 verwiesen.

2.7.3 Zäune dürfen max. 0,80 m hoch sein.

2.7.4 Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen von Straßen oder Wegen erforderlichenfalls in die angrenzenden Grundstücke einzulegen, falls vom Eigentümer keine Vorgarten- bzw. Stützmauern errichtet werden.

2.7.5 Erforderliche Stützmauern entlang der Fußwege B und C sind als Teil der Erschließungsanlage auf den Grundstücken auszuführen. Ausführung entsprechend den Festlegungen in Ziffer 2.7.2.

2.7.6 Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten, Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden. Das gleiche gilt für die seitlichen Flächen zwischen Garagen und Verkehrsflächen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.7.7 Schallschutzmaßnahmen nach Ziffer 1.7.1 sind von den vorgenannten Bestimmungen ausgenommen.

2.8 Grenzabstände
(§ 111 Abs. 1 Nr. 7 LBO in Verbindung mit § 7 LBO)

Bei den Gebäuden entlang den Nord- und Südseiten der Straße A werden die seitlichen Grenzabstände

auf der Ostseite auf mind. 3,00 m
auf der Westseite auf mind. 5,00 m

festgesetzt.

2.9 Ordnungswidrigkeiten (§ 112 LBO)

Ordnungswidrig i.S. des § 112 handelt, wer den Festsetzungen der hiermit erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach § 111 zuwiderhandelt.

3.0 Besondere Bauliche Vorkehrungen
(§ 9 Abs 5 BBauG)

3.1 Immissionsschutz

In der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche südlich der L1140 sind die im Lärmschutzgutachten von Prof. Schäcke genannten Vorkehrungen zu beachten.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom **16. März 1981** bis **21. April 1981** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **15. März 1981** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwaikheim, den **27. Mai 1981** Der Bürgermeister



Künzer

Die Gemeinde hat nach §10 BBauG diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen am **26. Mai 1981**

Schwaikheim, den **27. Mai 1981** Der Bürgermeister



Künzer

Dieser Bebauungsplan ist nach §11 BBauG durch das Landratsamt genehmigt worden.

Waiblingen, den

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach §12 BBauG sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwaikheim, den Der Bürgermeister

Entwurf



Kröger

Schwaikheim, den **27. Mai 1981**

Ausarbeitung:

DIPL.-ING. HEINZ BUCHER

ÖFFENTLICH BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR

STÜTTGART-1 (KILLESBERG) FLECKENWEINBERG 50

TELEFON (07 11) 81 46 81 - 82 - 83

Bucher
Stuttgart, den **24. 4. 80**

13. Nov. 1979

Die Gemeinde hat am die Aufstellung des
Bebauungsplanes beschlossen.

Schwaikheim, den **27. Mai 1981**



Kröger