Gemeinde Schwaikheim
Rems-Murr-Kreis

Wohn- und Mischgebiet Heiße Klinge
Bebauungsplanentwurf

M 1 : 500
0 10 20 50

Grundlage: ALK, des Landesvermessungsamtes Baden-Württemberg (www.lv-bw.de) Az.: 2851.9-1/20, Stand der Basisinformationen: 04/2009



Allgemeines Wohngebiet Flachdach

WA 1	Z III
0,40	WH: max. 10.00 m GbH: max. 12.80 m
o	Flachdach Staffelgeschoss siehe Text und Skizze

WA 2	Z II
0,40	WH: max. 7.00 m GbH: max. 9.50 m
a	Flachdach Staffelgeschoss siehe Text und Skizze
Längenbegrenzung 28,00 m	

WA 3	Z II
0,40	WH: max. 7.00 m GbH: max. 9.50 m
a	Flachdach Staffelgeschoss siehe Text und Skizze
Nur Einzel- und Doppelhäuser max. 2 WE je Einzelhaus max. 1 WE je DH-Hälfte	
Längenbegrenzung 16,00 m	

Allgemeines Wohngebiet Satteldach

WA 4	Z II
0,40	TrH: max. 7.00 m FH: max 12.00 m
o	Satteldach DN 30° - 45°

WA 5	Z II
0,40	TrH: max. 6.00 m FH: max 12.00 m
H	Satteldach DN 30° - 45°
nur Hausgruppen (Reihenhäuser) max. 1 WE je RH-Einheit	

WA 6	Z II
0,40	TrH: max. 6.00 m FH: max 12.00 m
a	Satteldach DN 30° - 45°
Nur Einzel- und Doppelhäuser max. 2 WE je Einzelhaus max. 1 WE je DH-Hälfte	
Längenbegrenzung 16,00 m	

Mischgebiet

MI 5	Z II
0,40	WH: max. 7.00 m GbH: max. 9.50 m
o	Flachdach Staffelgeschoss siehe Text und Skizze

MI 4	Z III
0,50	WH: max. 10.00 m GbH: max. 12.80 m Abweichungen siehe Einschrieb
o	Flachdach Staffelgeschoss siehe Text und Skizze

MI 3	Z II
0,50	GbH Satteldach: siehe Einschrieb GbH Flachdach: max. 5,00 m
a	Satteldach DN 30° - 45° Flachdach
Längenbegrenzung 30 m	

MI 2	Z II
0,60	GbH Satteldach: TrH: max. 7.50 m FH: max 13.00 m GbH Flachdach: max. 6,00 m
a	Satteldach DN 30° - 45° Flachdach
Längenbegrenzung 30 m	

MI 1	Z III
0,60	GbH Satteldach: TrH: max. 8,50 m FH: max. 14,00 m GbH Flachdach: max. 10,00 m
o	Satteldach DN max. 45° Flachdach

Lärmpegelbereiche
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 2.10.2 und Hinweis Ziff. 4.1

Grundlage: "Bebauungsplan "Heiße Klinge" in Schwaikheim, Untersuchung der Schallimmissionen durch den Schienen-, und Straßenverkehr, die P+R-Parkplätze am Bahnhof Schwaikheim sowie durch gewerblich genutzte Bereiche des Ingenieurbüros W&W Bauphysik GbR, Leutenbach, vom 14.02.2017 in Verbindung mit dem ergänzenden Gutachten vom 01.03.2018

A – Lärmpegelbereiche Immissionhöhe bis 8,00m über Bezugshöhe

B – Lärmpegelbereiche Immissionhöhe über 8,00m über Bezugshöhe

Lärmpegelbereich I
Lärmpegelbereich II
Lärmpegelbereich III
Lärmpegelbereich IV
Lärmpegelbereich V
Lärmpegelbereich VI

Überschreitung der Wandhöhen durch ein Staffelgeschoss (StG) Im WA 1, WA 2 und WA 3 und im MI 4 und MI 5
siehe Planeintrag und Textlichen Festsetzungen

StG 1 = Rücksprung des Staffelgeschosses gemäß Planeintrag

min. 1.20 m / min. 2,50 m; min. 1.20 m; Wandhöhe StG maximal 3.50 m; maximale Wandhöhe; maximale Gebäudehöhe; Oberstes Vollgeschoss; Staffelgeschoss; Rücksprung min. 4.00 m; umlaufend min. 1.20 m; Rücksprung min. 2.50 m

StG 2 = Rücksprung des Staffelgeschosses nur auf einer Seite des Baufensters gemäß Planeintrag

min. 2.50 m; Wandhöhe StG maximal 3.50 m; maximale Wandhöhe; Z = II; maximale Gebäudehöhe; Oberstes Vollgeschoss; Staffelgeschoss; Rücksprung min. 2.50m

Zeichenerklärung

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
0,40	Grundflächenzahl	§ 19 (1) BauNVO
Z II	Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze)	§ 16 (2) BauNVO
GbH, FH	Gebäudehöhe / Firsthöhe als Obergrenze	§ 16 (2) BauNVO
TrH / WH	Traufhöhe / Wandhöhe als Obergrenze siehe Planeinschrieb und Text	§ 16 (2) BauNVO
o	Offene Bauweise, siehe Text	§ 22 (2) BauNVO
H	Nur Hausgruppen (Reihenhäuser)	
a	Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, aber mit Längenbegrenzung siehe Plan und Text	§ 22 (4) BauNVO
	Gebäudestellung verbindliche Hauptfirstrichtungen	§ 9 (1) 2 BauGB
StG 1 / 2	Gebäudestellung der Flachdachgebäude i.V.m. der Ausführung des Staffelgeschosses siehe Planskizze und Text	
	Baugrenze (oberirdisch) Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 (3) BauNVO
BzH 288,00	Bezugshöhe für die Gebäudehöhen über NN	§ 9 (3) BauGB
283,00	Höhe des geplanten Geländes auf den privaten Grundstücken, Abweichungen siehe Text / Begründung	§ 9 (3) BauGB
283,00 283,00 uml.	Höhe des geplanten Geländes am Hausgrund: an der Gebäudeecke oder Gebäudeseite von Ecke zu Ecke oder umlaufend auf allen Gebäudeseiten, siehe Text und Begründung	
Ga / CP / St	Fläche für Garagen, Carports und offene Stellplätze mit ihren Zufahrten Abweichend hiervon entsprechend Einschrieb: Beschränkt auf Garagen, Carports und / oder offene Stellplätze mit ihren Zufahrten	§ § 9 (1) 4 BauGB § 21 a BauNVO §12 BauNVO
	Fläche für Tiefgaragen	§ § 9 (1) 4 BauGB § 21 a BauNVO §12 BauNVO
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Aufteilung Fahrbahn / Gehweg ist Richtlinie für die Ausführung)	§ 9 (1) 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Zufahrtsverbot (siehe Planeinschrieb)	§ 9 (1) 11 BauGB
	Versorgungsanlage Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB
	Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	§ 9 (1) 15 BauGB
	Private Grünfläche - Vereinsanlage / Kleingärten	§ 9 (1) 15 BauGB
Pfg / Pfb	Flächen mit Pflanzgebot / Pflanzbindung (siehe Planeinschrieb und Text)	§ 9 (1) 25 a, b BauGB
Pfg	Kleinere Flächen mit Pflanzgebot (Vorgärten und Geländeabfangungen)	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Pflanzgebot / Anpflanzung von Bäumen (Abweichungen siehe Text) Pflanzbindung / Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25 a/b BauGB
	Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten Anlieger Leitungsrecht zugunsten Leitungsträger entsprechend Einschrieb	§ 9 (1) 21 BauGB
	Bereich für die Errichtung eines durchgehendes Lärmschutzes (siehe Text)	§ 9 (1) 24 BauGB
	Bereich der Mischgebietsflächen MI 1 - MI 4 mit einem gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel von ≥ 60 dB (A) (siehe Text)	§ 9 (1) 24 BauGB
	Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung sonstiger Festsetzungen (Gebäudehöhe, Gebäudestellung, Bezugshöhe)	

Örtliche Bauvorschriften

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
SD, FD DN	Gestaltung baulicher Anlagen: Satteldach, Flachdach Dachneigung als Mindest- bzw. Höchstgrenze	§ 74 (1) 1 LBO

Hinweise

Zeichen	Bedeutung
	Vorschlag Grundstücksgrenze
290,00	Höhenlinie des Bestandsgeländes mit Höhenangabe
+ 290,00	Gelände- / Straßenhöhe - Bestand
291.79	OK Böschung Bahngleise Bestand
290,00	Geplante Geländehöhen auf öffentlichen Flächen
296,45	Höhe der geplanten Straße
	Böschungen entlang der geplanten Straßen bezogen auf das bestehende Gelände
	Die zeichnerische Darstellung von Wegen, Plätzen, Spielflächen un ähnlichem entspricht dem städtebaulichen Entwurf und soll bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.
M	Standorte für bewegliche Abfallbehälter inklusive Sicht- und Sonnenschutz im PfG 4, siehe Text
C	Möglicher Standort für Wertstoffcontainer
3	Nummerierung der Baufenster
	Altlastenverdachtsbereiche (siehe Begründung)
	Gebäudebestand im Planungsgebiet

Gemeinde Schwaikheim
Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan "Wohn- und Mischgebiet Heiße Klinge"

Satzung der Örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO

Gefertigt Schwaikheim,
den 24.10.2017 / 01.03.2018

Planungsgruppe KPS
Freie Architekten und Stadtplaner
Claude-Dornier-Str. 4 73760 Ostfildern
Tel 0711 / 31 54 70 - 0 Fax - 20
kps@altewache.de - www.plankps.de

Verfahrensvermerke:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB	am 11.02.2014
Bekanntmachung - § 2 (1) BauGB	am 13.03.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	am 26.03.2014
sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - § 4 (1) BauGB	vom 04.07.2014 bis 01.09.2014
Auslegungsbeschluss - § 3 (2) BauGB	am 28.03.2017
Bekanntmachung - § 3 (2) BauGB	am 01.06.2017
Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB	vom 12.06.2017 bis 12.07.2017
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - § 4 (2) BauGB von der Auslegung	mit Schreiben vom 07.06.2017
Beschluss über die erneute Auslegung - § 3 (2) BauGB	am 07.11.2017
Bekanntmachung - § 3 (2) BauGB	am 09.1.2017
erneute Öffentliche Auslegung - §§ 3 (2), 4 (2) BauGB und Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	vom 20.11.2017 bis 20.12.2017
Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB	am
in Kraft getreten - § 10 (3) BauGB	am

Ausfertigungsvermerk:
Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Ausgefertigt: Schwaikheim, den

Bürgermeister