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

Christoph Paulitschek

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:

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 und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB	vom 12.06.2017 bis 12.07.2017
Beschluss über die 2. Auslegung - §§ 3 (2), 4a (3) BauGB	am 07.11.2017
Bekanntmachung - §§ 3 (2), 4a (3) BauGB	am 09.11.2017
2. Öffentliche Auslegung - §§ 3 (2), 4a (3) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange §§ 4 (2), 4a (3) BauGB	vom 20.11.2017 bis 20.12.2017
Beschluss über die 3. Auslegung - §§ 3 (2), 4a (3) BauGB	am 13.03.2018
Bekanntmachung - §§ 3 (2), 4a (3) BauGB	am 22.03.2018
3. Öffentliche Auslegung - §§ 3 (2), 4a (3) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange §§ 4 (2), 4a (3) BauGB	vom 03.04.2018 bis 03.05.2018
Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB	am 09.10.2018
in Kraft getreten - § 10 (3) BauGB	am 18.10.2018

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 11.10.2018

Gerhard Häuser, Bürgermeister

GEMEINDE SCHWAIKHEIM * REMS-MURR-KREIS *

§ 4

§ 14 c, Absatz 7 Grabfelder mit Gestaltungsvorschrift

§ 14 c, Absatz 7 wird neu eingefügt:

„(7) Bei Urnenbaumreihengräbern können die Namen der Beigesetzten auf Tafeln an den zugeordneten Stelen des Baumgrabfeldes bzw. bei Urnenbaumwahlgräbern auf den Grabplatten auf eigene Kosten angebracht werden. Die Anbringung der Schrift darf nicht zu einer Erhöhung der Grabplatten führen. Weitere Grabmale und Grabausstattungen sind nicht zulässig. Die Anlage von Pflanzbeeten ist nicht zulässig. Weitere Grabschmuck, gleich welcher Art, z.B. stehende Grabsteine oder Kreuze, Grabeinfassungen, Schalen, Blumen, Sträuße oder sonstige Bepflanzungen, „Ewiges Licht", Kerzen, Wege- oder Trittplatten usw. sind nicht zulässig. Trotzdem abgestellte Gegenstände werden vom Bauhof entfernt und entsorgt. Eine Aufbewahrungspflicht besteht nicht."

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die betroffenen Bestimmungen der bisherigen Fassung der Friedhofssatzung und die bisherige Fassung der Anlage zur Friedhofssatzung -Gebührenverzeichnis- außer Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs.4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt

Schwaikheim, den 10.10.2018

Häuser

Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans „Heiße Klinge" in Schwaikheim

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwaikheim hat am 09.10.2018 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) nach der vor dem 13.05.2017 geltenden Fassung (§ 245 c Abs. 1 BauGB) und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, da er aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt worden ist.

Das Plangebiet liegt auf Gemarkung Schwaikheim.

Maßgebend ist der zeichnerische Teil (Lageplan Maßstab 1:500), der Textteil mit örtlichen Bauvorschriften vom 24.10.2017 / 01.03.2018 und die Begründung vom 24.10.2017 / 01.03.2018 / 11.07.2018 der Planungsgruppe KPS, Ostfildern.

Der Bebauungsplan und die Begründung können beim Bauverwaltungsamt der Gemeinde Schwaikheim, 71409 Schwaikheim, Rathaus, Haus 1, Marktplatz 2 – 4, Zimmer 26 während der regelmäßigen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

Unbeachtlichkeit und Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs.1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung (GemO) wird hingewiesen.

Nach § 215 Abs. 1 des BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

wenn sie nicht innerhalb von **einem Jahr** seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Nach § 4 Abs. 4 GemO wird eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung – sofern nicht der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen oder die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung nach § 121 Abs. 1 GemO beanstandet hat – von Anfang an unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung der Satzung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gegenüber der Gemeinde Schwaikheim geltend gemacht worden ist. Die Unbeachtlichkeit tritt nicht ein, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung der Satzung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Entschädigung

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

Gemäß § 44 Abs. 3 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Gemäß § 44 Abs. 4 BauGB erlischt ein Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Der Bebauungsplan ist in diesem Amtsblatt abgedruckt.

Schwaikheim, den 11.10.2018

gez. Häuser

Bürgermeister

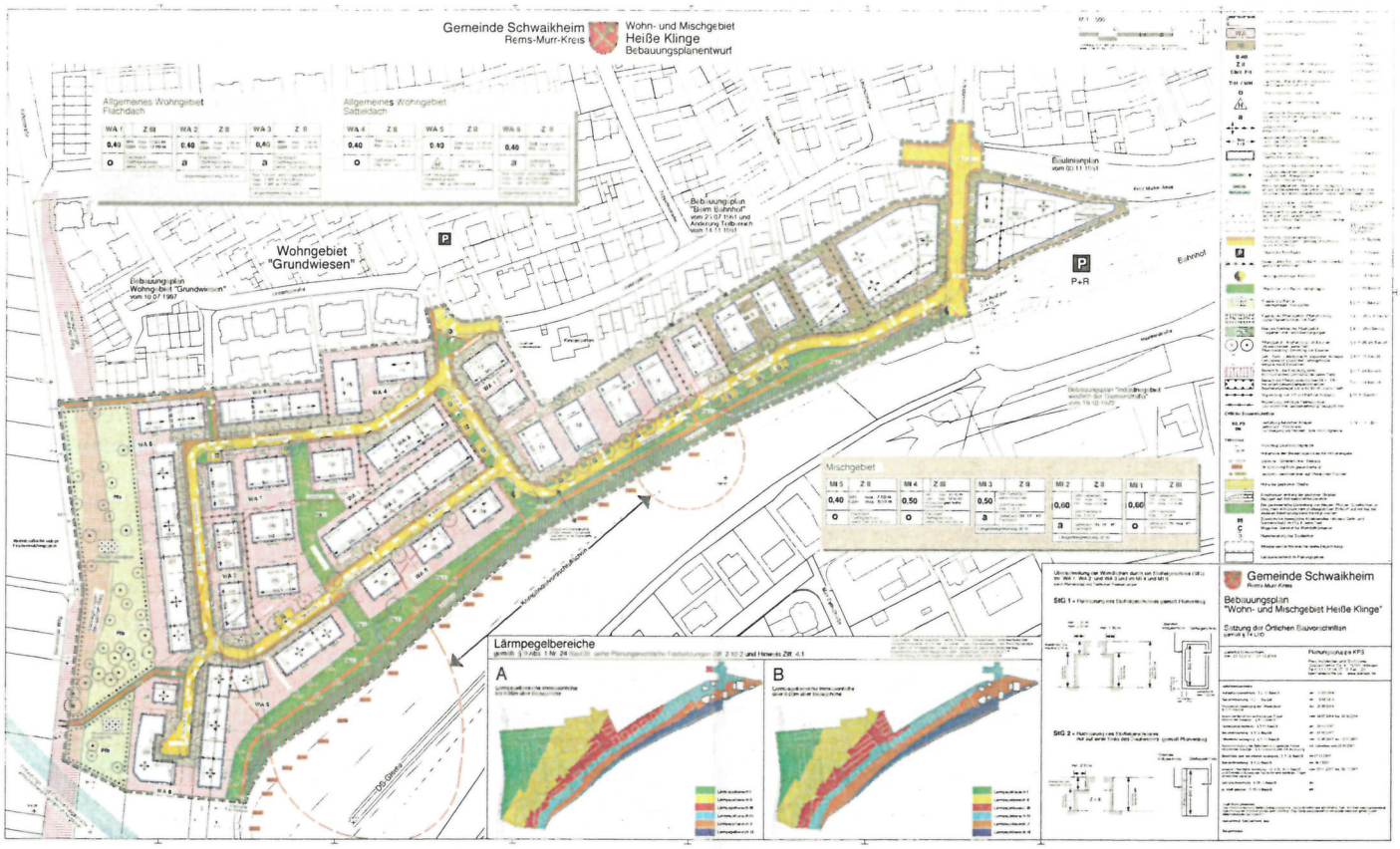


Foto: Gemeinde

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung aufgrund von § 25 Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (GKZ)

Die zwischen der Stadt Winnenden und der Gemeinde Schwaikheim im Gemeinderat am 06.02.2018 abgeschlossene öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Zusammenarbeit im Bereich der Gemeinschaftsschulen wird gem. § 25 Abs. 5 i.V.m. § 28 Abs. 2 Nr. 2 des GKZ.d.F. vom 16.09.1974 (GBl. S.408) seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart genehmigt.

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zur Zusammenarbeit der Gemeinde Schwaikheim und der Stadt Winnenden im Bereich der Gemeinschaftsschulen

Präambel

1. Das Land Baden-Württemberg hat mit dem Gesetz zur Änderung des Schulgesetzes und anderer Gesetze vom 24. April 2012 (GBl. S. 209) die Rechtsgrundlage für die Einrichtung und Unterhaltung der neuen Gemeinschaftsschule Schwaikheim ab dem Schuljahr 2017/2018 geschaffen. Auf dieser Basis sowie auf Grundlage von § 31 Schulgesetz Baden-Württemberg (SchG) und § 25 des Gesetzes über Kommunale Zusammenarbeit Baden-Württemberg(GKZ) schließen die Gemeinde Schwaikheim und die Stadt Winnenden diese öffentlich-rechtliche Vereinbarung (nachfolgend „Vereinbarung" genannt).
2. Im Jahr 2016 hat die Stadt Winnenden beim Land Baden-Württemberg die Aufhebung und auslaufende Weiterführung der Robert-Boehringer-Gemeinschaftsschule zum Schuljahr 2017/2018 beantragt und gemeinsam mit den Nachbargemeinden in einem Eckpunktepapier ihre Absicht erklärt, dass die Gemeinden Leutenbach und Schwaikheim ab dem Schuljahr 2017/2018 die Aufgaben des Trägers von Gemeinschaftsschulen auch für die Gemeinde Berglen und die Stadt Winnenden wahrnehmen sollen.
3. Darüber hinaus wurde in diesem Eckpunktepapier vereinbart, dass die Robert-Boehringer-Gemeinschaftsschule Winnenden und die Ludwig-Uhland-Gemeinschaftsschule Schwaikheim zu einer Gemeinschaftsschule unter der Schulträgerschaft der Gemeinde Schwaikheim (im Folgen den:„Gemeinschaftsschlue Schwaikheim") mit dem Schulstandort Schwaikheim (bisherige Ludwig-Uhland-Gemeinschaftsschule) ab dem Schuljahr 2017/2018 zusammengeführt werden soll. Die Klassen der bisherigen Robert-Boehringer-Gemeinschaftsschule werden zunächst weiterhin in Winnenden als ausgelagerte Klassen der „Gemeinschaftsschule Schwaikheim" beschult.
4. Hintergrund dafür ist, dass zur Beschulung aller Schüler/innen der „Gemeinschaftsschule Schwaikheim" am Standort der Ludwig-Uhland-Gemeinschaftsschule Schwaikheim (im Folgenden:„Standort Schwaikheim der Gemeinschaftsschule Schwaikheim") die dort derzeit vorhandenen Räumlichkeiten unzureichend sind. Die Gemeinde Schwaikheim plant daher umfassende Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an diesem Schulstandort. Ziel ist eine räumliche Zusammenführung beider Standorte und Schulgemeinden am Standort Schwaikheim, sobald dort die räumlichen Voraussetzungen geschaffen sind. Bis dahin bleiben beide Standorte in Schwaikheim und Winnenden parallel bestehen.
5. Um den Raumbedarf der Gemeinschaftsschule Schwaikheim auch in der Interimszeit bis zur Fertigstellung der geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen decken zu können, beabsichtigt die Stadt Winnenden, der Gemeinschaftsschule Schwaikheim am Standort der bisherigen Robert-Boehringer-Gemeinschaftsschule Winnenden Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die

Planungsgruppe KPS
Freie Architekten
und Stadtplaner

Claude-Dornier-Str. 4
73760 Ostfildern
Tel 0711 / 31 54 70 0
Fax 0711 / 31 54 70 20
KPS@altewache.de
www.plankps.de

Johannes Kleinhans
Christoph Paulitschek
Michael Paulitschek

Gemeinde Schwaikheim - Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan "Wohn- und Mischgebiet Heiße Klinge"

Planungsrechtliche Festsetzungen und Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

vom 24.10.2017 / 01.03.2018

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, nach der vor dem 13.05.2017 geltenden Fassung).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370) m.W.v. 16.09.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch den am 20.09.2013 in Kraft getretenen Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 606)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich folgende bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ungültig:

- Bebauungsplan "Wohngebiet Grundwiesen" rechtsverbindlich seit 10.07.1997
- Bebauungsplan "Beim Bahnhof" rechtsverbindlich seit 25.07.1961,
- Bebauungsplan "Beim Bahnhof" Änderung rechtsverbindlich seit 24.11.1961
- Baulinienplan an der Fritz-Eberhard-Straße, Alleen- und Bahnhofstraße vom 03.11.1951

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1und 4 BauNVO

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.

2.1.2 Mischgebiet

§§ 1, 6 BauNVO

Ausschluss von Gartenbaubetrieben im MI 1, MI 2, MI 4 und MI 5

In den Mischgebietsflächen MI 1, MI 2, MI 4 und MI 5 sind die nach § 6 (2) 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Ausschluss von kirchlichen und sportlichen Nutzungen und Tankstellen im MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5

In den genannten Mischgebietsflächen sind die nach § 6 (2) 5 BauNVO zulässigen kirchlichen und sportlichen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.
In den genannten Mischgebietsflächen sind die gemäß § 6 (2) 7 BauNVO zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Ausschluss von Vergnügungsstätten in allen MI-Flächen

In allen Mischgebietsflächen sind die nach § 6 (2) 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.
Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen im WA 3, WA 5 und WA 6

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA 5 wird gemäß Einschrieb Nutzungsschablone die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 1 Wohneinheit je Reihenhauseinheit beschränkt.

Im WA 3 und 6 wird gemäß Einschrieb Nutzungsschablone die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

2.2.1 Grundflächenzahl - GRZ

§§ 17 (1), 19 (1) BauNVO

Entsprechend § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.

In den Wohngebietsflächen WA 1, WA 2, WA 4 und in den Mischgebietsflächen darf für die Errichtung von Tiefgaragen mit Ihren Zufahrten sowie Kellerräumen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (1, 2) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO

2.2.2.1 Für Gebäude mit geneigten Dächern gilt:

Es werden Traufhöhen (TrH) und Firsthöhen (FH) als Obergrenzen festgesetzt. Die Traufhöhen (TrH) werden von der festgesetzten Bezugshöhe bis Schnittlinie Außenwand / Dachhaut, die Firsthöhen (FH) bis zur Oberkante First gemessen.

Ein Überschreiten der festgesetzten Traufhöhen (TrH) ist nach oben im Bereich von Zwerchgiebeln und für technische Aufbauten um maximal 2.00m zulässig.

2.2.2.2 Für Gebäude mit Flachdächern gilt:

Es werden Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GbH) als Obergrenzen festgesetzt. Diese werden zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem oberen Bezugspunkt, der jeweils durch die Oberkante der Attika bestimmt wird, gemessen.

Überschreitungen der Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GbH) nach unten
sind bis zur jeweils entsprechend Planeintrag am Baufenster festgesetzten Geländehöhe und durch Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu Garagen und Tiefgaragen zulässig.

Überschreitungen der Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GbH) nach oben
sind für die Errichtung von Solaranlagen und weiterer technischer Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrt) um maximal 1,00m und auf maximal 10% der Dachfläche zulässig.

Überschreitungen der Wandhöhen durch Staffelgeschosse (StG 1 und StG 2)
Die festgesetzten Wandhöhen dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und in den Mischgebieten MI 4 und MI 5 durch ein Staffelgeschoss überschritten werden.

Das **Staffelgeschoss** ist nur als oberstes Geschoss mit einer Wandhöhe von maximal 3,50 m bis zur jeweils festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Die Ausführung der Staffelgeschosse wird entsprechend Planeinschrieb (Baufenster) und Planskizze festgesetzt.

2.2.3 Bezugshöhe - Höhenlage der Gebäude

§ 9 (3) BauGB

Die Bezugshöhen für die festgesetzten Gebäudehöhen sind im Plan eingetragen und auf Normalnull bezogen.

2.2.4 Höhenlage des Geländes
§ 9 (3) BauGB

Das geplante Gelände wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Festsetzung über das geplante Gelände gilt jeweils entsprechend Planeinschrieb an der Gebäudeseite oder der Gebäudeecke oder umlaufend am Baufenster (Siehe hierzu auch die Begründung Ziff. 4.3).

Abweichungen von maximal 0,30 m über oder unter dem festgesetzten Gelände sind zulässig. Ausgenommen von den festgesetzten Geländehöhen sind die Zufahrten zu zulässigen Stellplätzen, Carports und Garagen und zu den Tiefgaragen sowie die Zugänge zu den Gebäuden.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen gelten nur für oberirdische Anlagen.

Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie

- Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand treten,
- Vorbauten, wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) nicht mehr als 2,00 m vortreten.
- Terrassen

sind zulässig.

- Tiefgaragen dürfen im Bereich der Baufenster 19 und 20 das Gelände bis zu der mit Planeinschrieb festgesetzten maximalen Oberkante der Tiefgarage (einschließlich der erforderlichen Erdüberdeckung) überragen. Die Gestaltung der freiliegenden Gebäudeteile ist unter Ziffer 3.5 geregelt.

2.4 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Es gilt die **offene Bauweise** sowie die **abweichende Bauweise** im Sinne der offenen Bauweise aber mit Längenbegrenzung gemäß Nutzungsschablone.

- Im WA 2 sind nur Gebäude mit einer Längenbegrenzung von maximal 28,00m zulässig.

- Im WA 5 sind nur **Hausgruppen** (Reihenhäuser) zulässig.

- Im WA 3 und WA 6 sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** mit einer Längenbegrenzung von maximal 16,00m je Gebäude zulässig.

- Im MI 2 und MI 3 sind nur Gebäude mit einer Längenbegrenzung von maximal 30,00 zulässig. Im MI 2 sind abweichend hiervon zwischen den einzelnen Gebäuden verbindende Bauteile bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 6,00 m und einem Rücksprung von der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite von mindestens 1,00 m zulässig.

2.5 Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 21a, 23 (5) BauNVO

2.5.1 In den WA-Flächen gilt:
Offene Stellplätze (St) und Garagen / Carports (Ga / CP) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im Plan festgesetzten Flächen sowie auf maximal 50 % der

hierfür ausgewiesenen Pflanzgebotsflächen PfG 5 entsprechend den dort festgesetzten Regelungen zulässig.

2.5.2 In den MI-Flächen MI 1, MI 2 und MI 3 gilt:
Offene Stellplätze (St) und Garagen / Carports (Ga / CP) und ihre Zufahrten sind in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 auf der gesamten Grundstückfläche unter Beachtung der Festsetzungen gemäß PfG 5 auf der gesamten Grundstückfläche zulässig. In den PfG 5 Flächen können diese Anlagen auf 70 % der PfG 5-Fläche realisiert werden.

2.5.3 In den MI-Flächen MI 4 gilt:
In der MI-Fläche MI 4 gilt:
Offene Stellplätze (St) und Garagen / Carports (GA / CP) und ihre Zufahren sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf der im Plan festgesetzten Fläche zulässig. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche PfG 5 sind offene Stellplätze und Carports auf 70 % der PfG 5-Fläche zulässig.

2.5.4 In den MI-Flächen MI 5 gilt:
Offene Stellplätze (St) und Garagen / Carports (GA / CP) und ihre Zufahren sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Pflanzgebotsfläche PfG 5: hier sind offene Stellplätze und Carports auf 70 % der PfG 5-Fläche zulässig.

2.5.5 In allen Gebietsflächen müssen Garagen einen Abstand von mindestens 1,50m und Carports von mindestens 0,50m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (bei Gehwegen bis zur Gehweghinterkante) jeweils auf der Erschließungsseite dieser baulichen Anlagen einhalten.

2.5.6 Tiefgaragen und Zufahrten

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5 und WA 6 sind Tiefgaragen nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, und im Mischgebiet MI 5 sind Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten zu diesen Tiefgaragen sind auch außerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.
- In den Mischgebietsflächen MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind Tiefgaragen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

  Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten 4 und 5 sind zu beachten.

2.6 Nebenanlagen
§ 14 BauNVO

Folgende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Gebäude (Geräteschuppen / Geschirrhütten) mit maximal 25 cbm umbautem Raum,
- Abstellplätze für Fahrräder einschließlich ihrer Überdachung,
- Standorte für bewegliche Abfallbehälter inklusive Sicht-/ Sonnenschutz und Überdachung

Die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen in den Pflanzgebotsflächen ist zu beachten. Es ist ein Abstand von mindestens 0,50m zu allen öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen einschließlich Gehwegen und öffentlichen Grünflächen) einzuhalten.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung des Eckgrundstücks im Nord-Westen des Planungsgebiets entsprechend Planeintrag.
- Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträgerzwischen Planstraße D und Grünzone entsprechend

Planeintrag. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

2.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 126 (1) Nr. 1 BauGB

Zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen auf einer Breite von maximal 50 cm die statisch erforderlichen Gründungen (Rückenstützen) der Rabatten- oder Randsteine u.ä. vom jeweiligen Grundstückeigentümer sowie die baulichen Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung zu dulden.

Hinweis:
Entsprechend Planeintrag (Böschungsschraffur) sind weitere Flächen für Abfangungen und Böschungen auf den privaten Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Die im Plan eingetragenen Böschungen beziehen sich derzeit nur auf die Herstellung der Verkehrsflächen im bestehenden Gelände und können deshalb auch nur als Hinweis auf größere Geländemodellierung angesehen werden. Erst wenn das geplante Gelände feststeht, können - wenn erforderlich - auch die Böschungen entsprechend ausgeformt werden.

2.9 Flächen für die Regenwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Ziffer 14 BauGB

Das **Schmutzwasser** ist getrennt vom Regenwasser abzuleiten (Trennsystem). Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den vorgelegten Schmutzwasserkanal-Hausanschluss an den Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße.

Behandlung von unbelastetem Regenwasser auf privaten Grundstücksflächen
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in privaten Retentionszisternen zu sammeln.

Nachzuweisen ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 20 l / qm Dachfläche (Satteldach) bzw. 7 l / qm (begrüntes Flachdach), das gedrosselt entleert wird. Der Abfluss ist durch eine Abflussdrossel auf 0,005 l/(s *qm) zu begrenzen. Nach Vollfüllung des gedrosselt entleerenden Rückhaltevolumens darf das darüber hinaus zufließende Regenwasser über einen Überlauf ungedrosselt dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Auch die Oberflächenentwässerung sonstiger befestigter Flächen auf dem Grundstück (Stellplätze, Zugänge, etc.) ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Das Niederschlagswasser von an der öffentlichen Grünfläche im Süden liegenden Grundstücken (Baufenster Nr. 30 bis 34) **kann** auch über die Retentionszisterne gedrosselt in die geplanten Mulden in der Grünfläche eingeleitet werden.
Zulässig ist auch das Niederschlagswasser von der straßenseitigen Dachfläche über die Retentionszisterne gedrosselt zum Regenwasserkanal in der Straße abzuleiten und das Niederschlagswasser von der zur südlichen Grünfläche geneigten Dachfläche ungedrosselt in die öffentliche Regenwassermulde abzuleiten, wenn das Rückhaltevolumen und der Drosselabfluss der Zisterne trotzdem unter Berücksichtigung der gesamten Dachfläche bemessen wird.

Zusätzlich kann unterhalb des Retentionsvolumens auch Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung nach den Vorgaben der DIN 1989 Nr.16.2 bzw.16.3 gespeichert werden. Entsprechend der Trinkwasserverordnung ist bei Brauchwassernutzung strikt zwischen Brauch-und Trinkwasser zu trennen.

Rückhaltung und Drosselung ist zeichnerisch und mit Bemessung im Bauantrag darzustellen.

2.10 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Schienenverkehr und Gewerbe-/Industriegebiet und Verwirklichungsbedingungen

§ 9 (1) 24 und (2) Nr. 2 BauGB

Grundlage für die Festsetzungen zu den Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Schienenverkehr und Gewerbe-/Industriegebiet und Verwirklichungsbedingungen ist das Gutachten "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, sowie das ergänzende Gutachten „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 – Ergänzung mit Anpassung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 (Ausgabe 07/2016) " des Ingenieurbüros W&W Bauphysik GbR, Leutenbach, vom 01.03.2018;
im Folgenden "Lärmgutachten" genannt.

2.10.1 Lärmschutzwand /-wall

Auf der im Plan festgesetzten Fläche (Bereich mit durchgehendem Lärmschutz) ist vor der Errichtung der zulässigen Nutzungen in den MI- und den WA-Flächen ein durchgehender Schallschutz mit einer Mindesthöhe von 4,00 m (absolute Höhen gemäß Lärmgutachten vom 14.02.2017) zu realisieren. Dies ist durch die Errichtung einer Schallschutzes als Kombination aus Schallschutzwand und Schallschutzwall zu gewährleisten, der mindestens die Anforderungen der ZTV-Lsw 06 mit einer Schallabsorption nach der Gruppe A3 (hochabsorbierend) und eine Abschirmwirkung mit einem bewerteten Schalldämm-Maß gemäß Gruppe B3 aufweist, siehe Lärmgutachten vom 14.02.2017.

2.10.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109-1 und DIN 4109-2 vom Juli 2016 zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Es werden deshalb Lärmpegelbereiche (vergleiche Spalte 1 Tabelle 7 der DIN 4109-1) festgesetzt und in den Planteil übernommen.

Die **Lärmpegelbereiche** werden

A in allen MI-Flächen für jede Immissionshöhe bis 8,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe und in allen WA-Flächen für jede Immissionshöhe von 2,00 m bis 8,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe entsprechend Planskizze A des Planteils festgesetzt,

B in allen Gebietsflächen für jede Immissionshöhe über 8,00m über der festgesetzten Bezugshöhe entsprechend Planskizze B des Planteils festgesetzt.

Ab Lärmpegelbereich III und höher müssen für schutzbedürftige Räume (Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verschlechtern (ggf. mechanische Be- und Entlüftungsanlagen).

Im Einzelfall ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens rechnerisch die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Nutzung, dem Flächenanteil der an der Schallübertragung beteiligten Bauteile und der Raumgröße nach DIN 4109-2, Abschnitt 4.4 nachzuweisen.

Ausnahmsweise können abweichend von den festgesetzten Lärmpegelbereichen geringere bauliche Anforderungen entsprechend DIN 4109 erforderlich sein, wenn der Nachweis über eine geringere Lärmbelastung des Bauvorhabens gutachterlich erbracht wird.
Siehe Hinweis 4.1.

2.10.3 Gesundheitsschutz in den Mischgebietsflächen MI 1- MI 4

Nachdem in den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen der Mischgebietsflächen MI 1 - MI 4 mit einem gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel von ≥ 60 dB (A) durch den Schienenverkehr zu rechnen ist, dürfen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 ausschließlich im MI 1 und MI 2 ab einer Höhe von über 3m und im MI 3 und MI 4 ab einer Höhe von über 6m, jeweils gerechnet ab der im Baufenster angegebenen Bezugshöhe, nur mit nicht öffenbaren Fenstern oder geschlossenen Fassaden (einschließlich geschlossenen Laubengängen) errichtet werden.

Ausnahmsweise können abweichend hiervon geringere bauliche Anforderungen entsprechend der Festlegungen der DIN 4109 erfolgen, wenn der Nachweis über geringeren erforderlichen baulichen Schallschutz erbracht wird, d.h. Beurteilungspegel von < 60 dB (A) nachgewiesen werden.

2.11 Grünordnung

2.11.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, weitere Pflanzgebotsflächen

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

Für die folgenden Pflanzgebote und -bindungen sind die unter Ziffer 5.0 aufgeführten Pflanzlisten maßgeblich.

Pflanzgebot Pfg 1
Öffentliche Grünfläche - Grünspange und Quartiersplatz

- Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit Wegen, Aufenthaltsflächen und Pflanzinseln entsprechend GOP gärtnerisch anzulegen.
- Neben der Pflanzung der im Plan festgesetzten Bäume sind weitere 6 groß- und mittelkronige Einzelbäume entsprechend GOP zu pflanzen.

Pflanzgebot Pfg 2
Öffentliche Grünfläche - Grünzone mit Fuß- und Radweg, Kinderspielplatz, Lärmschutz und Retentionsflächen

- Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche entsprechend GOP gärtnerisch anzulegen.
- Im Bereich des Grünzuges ist eine artenreiche Fettwiese anzusäen. Das Saatgut für die Anlage einer frischen Glatthaferwiese muss mit gebietsheimischem Herkunftsnachweis (zertifiziertes Saatgut) erfolgen.
- Kleinkinderspielplatz: Es sind heimische, gebietseigene Feldgehölze linienhaft und raumbildend sowie punktuell entsprechend GOP pflanzen.
- Die Begrünung der Lärmschutzwand erfolgt vollflächig durch Rank- bzw. Kletterpflanzen und durch eine ein- bis zweireihige, vorgelagerte, linienförmige Strauchbepflanzung. Die Begrünung erfolgt einseitig, auf der Seite der geplanten Bebauung (Richtung Nordwesten).
- Neben der Pflanzung der im Plan festgesetzten Bäume sind weitere 14 groß- und mittelkronigen Einzelbäume entsprechend GOP zu pflanzen.

Pflanzgebot Pfg 3
Eingrünung öffentlicher Parkierung und Verkehrsgrün
Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum

- Pflanzbeete, die den öffentlichen Straßen- und Wegeraum begleiten und öffentliche Stellplätze einfassen, sind zu begrünen. Die Begrünung erfolgt mit Gräsern, Stauden und Kleingehölzen. Die Beete sind so auszubilden, dass sie teilweise das Oberflächenwasser der Wege entwässerungstechnisch aufnehmen können.
- Auf den festgesetzten Standorten ist jeweils ein großkroniger Baum als Hochstamm mit

Stammumfang (Stu.) 18/20 cm in 1.00m Höhe gemessen zu pflanzen. Von den im Lageplan dargestellten Baumstandorten kann parallel zur Straßenachse bis zu 3,00m abgewichen werden.

Pflanzgebot Pfg 4
Vorgärten ohne Parkierung und Zufahrten
Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie dürfen weder unter- noch überbaut werden mit folgenden Ausnahmen:

- die Unterbauung durch Tiefgaragen und Kellerräume bis maximal 50% der PfG-Fläche,
- Standorte für bewegliche Abfallbehälter inklusive Sicht- und Sonnenschutz mit Überdachung entsprechend Planeitrag (**M**).

Die Anlage von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist nicht zulässig. Die Begrünung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und/oder zu ergänzen.

Entsprechend Planeintrag (Baumstandort) ist ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,00m Höhe zu pflanzen und zu unterhalten. Von den im Lageplan dargestellten Baumstandorten kann parallel zur Straßenachse bis zu 3,00m abgewichen werden.

Pflanzgebot Pfg 5
Vorgärten mit offenen Stellplätzen und Zufahrten
Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie dürfen auf maximal 50% der PfG-Fläche durch Tiefgaragen und Kellerräume unterbaut werden.

Die Begrünung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und / oder zu ergänzen. Entsprechend Planeintrag (Baumstandort) ist ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,00m Höhe zu pflanzen und zu unterhalten. Von den im Lageplan dargestellten Baumstandorten kann parallel zur Straßenachse bis zu 3,00m abgewichen werden.

- **In den WA-Flächen gilt:**
  Es sind nur offene Stellplätze und Zufahrten, Tiefgaragenzufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen gemäß Ziff. 2.6 auf maximal 50% der Fläche und maximal 50 % der Grundstückslänge entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

- **In den MI-Flächen gilt:**
  Es sind nur offene Stellplätze und Carports mit ihren Zufahrten, Tiefgaragenzufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen gemäß Ziff. 2.6 auf maximal 70% der Fläche zulässig.

Pflanzgebot Pfg 6
Flächenhaftes Pflanzgebot auf den nicht überbaubaren und nicht überbauten Teilen der privaten Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Erschließungsflächen genutzt werden, als begrünte Freiflächen anzulegen und zu unterhalten und / oder hausgärtnerisch zu nutzen. Die Begrünung ist vorzugsweise mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden herzustellen und / oder zu ergänzen.

Je angefangene 300qm Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,00m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten. Die unter Pfg 4 und 5 festgesetzten Einzelbäume sind anrechenbar.

Pflanzgebot Pfg 7
Extensive und intensive Dachbegrünung / Begrünung von Tiefgaragen

- Flachdächer und Dächer von Garagen und Carports sind **extensiv** zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen. Stärke des Dachsubstrates mindestens 10cm, flächenhaft und artenreich, Begrünung entsprechend den Empfehlungen der FFL, Bedeckungsgrad 90%. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind entsprechend aufzuständern, um eine dauerhafte Begrünung zu gewährleisten.

- Begrünung von Tiefgaragen
  Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen liegende Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm zu versehen und **intensiv** zu begrünen.

- Sämtliche Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebot Pfg 8
Stützmauern und Geländeabfangungen
In den Flächen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,00m zulässig, Geländeabfangungen größer als 1,00m sind gestaffelt mit einem Rücksprung (Absatz) von mindestens 1.00m auszubilden. Die Stützmauern sowie die Absätze zwischen den Stützmauern sind zu begrünen.

2.11.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 b BauGB

Pflanzbindung Pfb
Im Westen des Plangebietes ist die bestehende Ligusterhecke (siehe GOP), die das Kleingartengebiet umgrenzt, vollständig zu erhalten und zu unterhalten. Die im Plan dargestellten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen.

Pflanzbindung weiterer Bestandsbäume
Weitere im Plangebiet dargestellten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist jeweils ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20/25 cm, gemessen in 1,00m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten.

2.11.3 Private Grünfläche - Kleingartenanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zulässig sind Geschirrhütten, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und nicht dem Aufenthalt dienen. Der Einbau von Toiletten und Feuerstätten ist nicht zulässig. Die Größe darf 20 cbm umbauten Raum nicht überschreiten, Gewächshäuser sind nicht zulässig. Zulässig ist eine Gemeinschaftstoilettenanlage an einem geeigneten Standort, sofern sie nicht größer als 45 cbm und mit einem flachgeneigten Dach bis 20° ausgestattet ist.

3. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

3.1.1 Dachgestaltung, Dachneigung
Zulässige Dachform, Dachneigung und Firstrichtung siehe Planeintrag und Legende.
Doppel- und Reihenhäuser müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und -deckung aufweisen.

3.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Nutzung Solarenergie

Für **Flachdächer** gilt:
Aufgeständerte Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung müssen von den Dachkanten nach allen Seiten einen Abstand von mindestens 2,00m einhalten und dürfen nicht höher als 1,00m über die Oberkante der Attika hinausragen.

Für **geneigte Dächer** (Satteldach) gilt:
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Auf einer Dachseite sind nur Dachgauben in einer Art zulässig. Dachgauben sind jeweils bis zu einer Länge von 6,00m und nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Der Abstand von Dachgauben zum Dachüberstand auf der Traufe (Regenrinne) muss mindestens 0,80m gemessen in der Dachfläche betragen. Zum Ortgang (Dachüberstand auf der Giebelseite) ist ein waagrecht gemessener Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern nur in der Ebene der Dachfläche zulässig, zum Ortgang ist ein waagrecht gemessener Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten.

3.1.3 Zwerchgiebel bei Gebäuden mit geneigten Dächern
Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden mit geneigten Dächern und nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge bzw. mit einer maximalen Breite von 4,00m zulässig. Sie dürfen die festgelegte Traufhöhen (TrH) um maximal 2,00m überschreiten und maximal 1,00m vor den Hausgrund treten. Der First muss senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Zwischen Zwerchgiebeln und Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten.

3.1.4 Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Auf jeder Gebäudeseite darf die Gesamtlänge von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln in der Summe maximal 2/3 der Gebäudelänge betragen.

3.1.5 Dachdeckung
Nicht beschichtete kupfer-, zink- oder bleihaltige Bauteile oder Verwahrungen sind wegen des Eintrags von Schwermetallen in das Gewässer nicht zulässig.

Bei **geneigten Dächern** gilt:
Es sind nur Dachziegel und Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und dunkelgrau bis schwarz zulässig. Davon ausgenommen sind Wintergärten und Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung.

Bei **Flachdächern** gilt:
Flachdächer sind zu begrünen, siehe die Regelungen zum Pflanzgebot 7.

3.1.6 Fassadengestaltung
Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien, sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zulässig. Solare Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig.

Fassaden aus Holz, z. B. mit Holzverschalung, Holzschindeln sind zulässig. Nicht zulässig sind sog. Blockhausfassaden (z. B. Bauweise mit Blockbohlen bzw. Vierkantbohlen und Rundbohlen sowie vergleichbare Bauweisen).

Die Fassaden der Staffelgeschosse sind gestalterisch von den darunterliegenden Fassaden abzusetzen.

3.2 Gestaltung von Werbeanlagen
§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Es sind Werbeanlagen nur straßenseitig an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtreklamen sind nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber den Verkehrsflächen hervorgerufen wird. Anlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Auf den Dächern sind Werbeanlagen nicht zulässig. Eine Abstrahlung nach oben ist zum Schutz von Tieren zu vermeiden.

3.3 Gestaltung von Garagen und Carports
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Die zulässigen Garagen und Carports sind mit einem begrünten Flachdach zu versehen. Die Flachdächer jeweils zweier benachbarter Garagen und Carports sind höhengleich (Einfahrtshöhe, Gebäudehöhe) zu errichten.

3.4 Gestaltung der privaten Stellplätze und Zufahrten
§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze, Zufahrten und Zugänge zu den Gebäuden sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder offenporige Steine. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten. Die Höhe der Zufahrten benachbarter Garagen sind anzugleichen.

3.5 Gestaltung von Tiefgaragen und ihren Zufahrten
Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mit fachgerechtem Bodenaufbau (mindestens 50cm, siehe Pflanzgebot 7) zu überdecken. Tiefgarageneinfahrten sind einzugrünen. Die aus dem Gelände ragenden und freiliegenden Gebäudeteile von Tiefgaragen sind als Natursteinmauer (heimischer Naturstein z.B. Kalkstein, Sandstein) und / oder als begrünte Betonmauer herzustellen.

3.6 Müllbehälterstandplätze
§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO

Die Müllbehälterstandplätze sind möglichst mit baulichen Anlagen (Wohngebäuden, Garagen) zu verbinden, bzw. in diese zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Einfassungen (Holz, verputztes Mauerwerk), Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen. Die Abschirmung muss geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

3.7 Grundstückseinfriedungen
§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Als Einfriedungen sind nur Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Staketenzäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (nur Fahrbahnen) ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

3.8 Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländemodellierung, Stützmauern
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Das geplante Gelände kann von der festgesetzten Höhe des geplanten Geländes am Hausgrund maximal 0,30m nach oben und nach unten abweichen.
Auf den privaten Grundstückflächen und entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind geländebedingte Stützbauwerke als Natursteinmauer (heimischer Naturstein z.B. Kalkstein, Sandstein) und / oder als begrünte Betonmauer zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00m. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (nur Fahrbahnen) ist ein Abstand von mindestens 0,50m einzuhalten.
Zur Abfangung des Geländes können außerhalb der Pflanzgebotsflächen Pfg 8 auf den privaten Grundstücksflächen weitere geländebedingte Stützbauwerke auch über 1,00m ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind wie in Satz 2 geregelt zu gestalten.

3.9 Anzahl notwendiger Stellplätze
§§ 37, 74 (2) Nr. 2 LBO

Abweichend von § 37 (1) Nr. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

bei einer Wohnfläche
- bis zu 50 qm = 1 Stellplatz / Wohnung
- zwischen 50 und 110 qm = 1,5 Stellplätze / Wohnung
- größer als 110 qm = 2 Stellplätze / Wohnung

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden. Die Zufahrten zu Garagen und Carports können auf die Zahl der Stellplätze angerechnet werden.

4. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen

4.1 Für jedes Bauvorhaben ist im Zuge des Genehmigungs-/ Kenntnisgabeverfahrens ein gesonderter Lärmschutznachweis zu führen. Grundlage hierfür ist das Gutachten "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, sowie das ergänzende Gutachten „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 – Ergänzung mit Anpassung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 (Ausgabe 07/2016) " des Ingenieurbüros W&W Bauphysik GbR, Leutenbach, vom 01.03.2018; im Folgenden "Lärmgutachten" genannt.

Die Lärmgutachten sind Grundlage für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche gemäß § 9 (1) 24 und (2) Nr. 2 BauGB und erfolgt durch Übernahme der Karte Anlage LPB-3 des Lärmgutachtens (Immissionshöhe 8,0 m über der Bezugshöhe) in die Planskizze A des Planteils. Die Wohngebietsflächen sind bis zu einer Immissionshöhe von 2,00m über Bezugshöhe aufgrund der geringeren Lärmbelastung nördlich der Lärmschutzwand hiervon ausgenommen. Dies ist in der Karte Anlage LPB-1 des Lärmgutachtens dargestellt.

Entsprechend Karte Anlage LPB-4 (11,00 m Immissionshöhe über Bezugshöhe) ist in Teibereichen bei den über 8,00 m über der Bezughöhe herausragenden Gebäudeteilen (z.B. bei der Realisierung eines 4. Geschosses als Staffelgeschoss oder eines ausgebauten Dachgeschosses) mit höheren Lärmbelastungen und ebenso höheren Anforderungen an den Schallschutz zu rechnen. Die Lärmpegelbereiche über 8,00 m Immissionshöhe werden deshalb durch Übernahme der Anlage LPB-4 in die Planskizze B der Planzeichnung gesondert festgesetzt.

Die im Plan dargestellten Lärmpegelbereiche als Festsetzung stellen die notwendigen Anforderungen an den Lärmschutz am Gebäude im Planungsgebiet dar. Diese Anforderungen können je nach Lage, Ausrichtung des Bauvorhabens und der Immissionshöhe an der Fassade und einer ggf. zwischen Schienenverkehrslärm und Bauvorhaben gelagerten Bebauung auch geringer ausfallen. Siehe hierzu die Karten LPB-1 (2,00 m Immissionshöhe über BzH) und LPB-2 (4,70 m Immissionshöhe über BzH).

Der Nachweis der tatsächlich am Gebäude in unterschiedlichen Höhen auftretenden Belastung und daraus resultierender Anforderungen an den baulichen Lärmschutz am Gebäude ist zu führen. Er begründet auch den im letztem Satz von Ziffer 2.10.2 genannten Ausnahmetatbestand.

Die DIN 4109-1 und 4109-2 wird beim Bürgermeisteramt Schwaikheim, Marktplatz 2-4, 71409 Schwaikheim, im Bauamt zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin bezogen werden.

4.2 Mit dem Bauantrag ist für die **Gestaltung der Außenanlagen** ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen (Geländeprofil), bestehende und geplante Bäume (Pflanzgebote), Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Erschließungs- bzw. evtl. Lagerflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen (LBOVVO v. 13.11.1995, GBl S. 794).

4.3 Auf den Grünordnungsplan "GOP Vorentwurf mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan "Heiße Klinge" in Schwaikheim" vom 06.06.2014 des Büros Bässler, Fellbach, wird verwiesen.

4.4 Die Berechnung der Abstände der geplanten Gebäude ist auf das geplante Gelände zu beziehen.

4.5 Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrockung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht gänzlich auszuschließen. Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder vor Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrundundersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
(Quelle: Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg vom 12.08.2014)

4.6 Erschütterungen

Gutachten Erschütterungen vom 03.04.2014
Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH, Waiblingen in der Anlage

Um mögliche Erschütterungen, die durch den vorbeiführenden Schienenverkehr im Plangebiet erzeugt werden, in Zusammenhang mit einer Bebauung zu beurteilen, wurden gemäß Gutachten zwischen 24.10.2012 und 03.11.2012 Erschütterungsmessungen durchgeführt.

In seiner Beurteilung der Messergebnisse kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die unteren Anhaltswerte der DIN 4150-2 /7/ für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen "für alle aufgelisteten Einwirkungsorte unterschritten sind und die Anforderungen der DIN 4150-2 /7/ erfüllt sind". Lediglich an dem zur Bahnlinie nächstgelegenen Messort (Hinweis: an der Böschungskante der Gleisanlagen im Bereich des Lärmschutzwalls, also außerhalb der geplanten Bauflächen) ist der untere Anhaltswert nur "geringfügig" unterschritten.

Der Gutachter führt weiter aus:
"Im Hinblick auf eine sichere Einhaltung der Anforderungen der DIN 4150-2 /7/ für Wohn- bzw. Mischgebietsausweisung im Plangebiet werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Gebäude mit einem Abstand von weniger als 80 m zum nächstliegenden Gleis der Bahntrasse sind in Massivbauweise (massive Außenwände, massive Decken) zur erstellen. Hierbei sollte die Bebauung auf ein Untergeschoss (kein Wohngeschoss) und zwei oberirdische Geschosse beschränkt bleiben.

Folgende Flächenmassen m' sind hierbei zu berücksichtigen:
Außenwände = m' ≥ 350 kg/m2
Decken = m' ≥ 500 kg/m2
Kelleraußenwände / Bodenplatte = m' ≥ 550 kg/m2

Ergänzend wird ausgeführt:
"Bei Gebäuden, die von den o.g. Vorgaben abweichen, bzw. bei Gebäuden mit einem Abstand von weniger als 40 m zum nächstliegenden Gleis der Bahntrasse wird im Rahmen der Prognosesicherheit empfohlen, die Schwingungen projektbezogen zu prognostizieren um gegebenenfalls zusätzliche schwingungsreduzierende Maßnahmen auszuarbeiten.

4.7 Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1 BodSchG zu berücksichtigen. Auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Der Oberboden ist fachgerecht zu sichern. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a

(2) BauGB). Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst bei der Anlage der Lärmschutzanlagen bzw. auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).
Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.
Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.
Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Rems-Murr-Kreises vom 06.02.2009 wird verwiesen.

4.8 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Die Ergebnisse der unter Ziffer 6.9 aufgeführten Altlastengutachten sind zu beachten.

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtsamt des Landratsamts unverzüglich zu informieren.

4.9 Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme vom 22.11.2011 des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Regierungspräsidiums Stuttgart ergaben sich "Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardiereten Bereichen das Vorhandensein weiterer Blindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombadierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden." Die Kampfmittelverdachtsflächen sind im Plan eingetragen.
Die Stellungnahme mit Anlage (Az.: 62-1115.8/WN-1790) und Karte liegt der Begründung zu diesem Bebauungsplan bei.

4.10 **Bodenfunde** im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.

4.11 Insektenfreundliche Beleuchtung

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen wie der Straßenbeleuchtung angelockt und getötet (sie verbrennen). Auch nachtziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70 Grad)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln (z.B. LED-Leuchten möglichst mit warmer bis neutralweißer Tönung)
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen. Auf die Lichtrichtlinie wird verwiesen.

4.12 Auf den "Müll-Kalender" des Landratsamts wird insbesondere wegen des **Bodenaushubs und der Baustellenabfälle** sowie der Abfallverwertung und -entsorgung verwiesen.

5. Pflanzenlisten

Pflanzgebot Pfg 1

- Pflanzinseln entlang des Fußweges:
  Gräserpflanzungen z.B. Nassella, Miscanthus, Pennisetum, Stipa, Calamagrostis, Luzula, Zwiebelpflanzen.
- Begrünung Pergola mit Schling- und Kletterpflanzen: z.B. Clematis alpina (Alpen-Waldrebe), Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe), Humulus lupulus (Hopfen), Parthenocisus quinquefolia (Wilder Wein)
- Begrünung von Stützmauern: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus spec. (Weißdorn), Ligustrum (Rainweide), Taxus baccata (Eibe), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe), Hedera helix in Sorten (Gemeiner Efeu), Lonicera henryi (Henrys Geißblatt), Humulus lupulus (Hopfen)
- Einzelbäume: Acer platanoides (Spitzahorn in Sorten), Acer pseudoplatanus (Bergahorn in Sorten), Carpinus betulus (Hainbuche in Sorten), Quercus robur (Eiche in Sorten), Tilia cordata (Winterlinde in Sorten), Prunus avium (Vogelkirsche in Sorten), Pyrus pyraster (Holzbirne)

Pflanzgebot Pfg 2

- Kleinkinderspielplatz: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Corylus avellana (Hasel), Rosa canina (Hecken-Rose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Cornus mas (Kornelkirsche), Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne), Walnuß, Apfel, Birne, Kirsche, Sorbus torminalis (Elsbeere), Mespilus germanica (Echte Mispel).

- Lärmschutzwand
  Rank-und Kletterpflanzen: Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe), Hedera helix in Sorten (Gemeiner Efeu), Lonicera henryi (Henrys Geißblatt), Humulus lupulus (Hopfen)
  Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus spec. (Weißdorn), Ligustrum (Rainweide), Taxus baccata (Eibe), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche).

Pflanzgebot Pfg 3

Einzelbäume
Acer platanoides (Spitzahorn in Sorten), Acer pseudoplatanus (Bergahorn in Sorten), Carpinus betulus (Hainbuche in Sorten), Quercus robur (Eiche in Sorten), Tilia cordata (Winterlinde in Sorten)

Pflanzgebot Pfg 4 und 5

Einzelbäume und Sträucher
Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Pyrus pyraster (Holzbirne). Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Rainweide), Rosa spec. (Rosen, Strauchrosen), Ribes spec. (Johannisbeere), Sambuca nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum spec. (Schneeball), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Pflanzgebot Pfg 6

Einzelbäume
Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Pyrus pyraster (Holzbirne).

Pflanzgebot Pfg 7

- Extensive Dachbegrünung
  Die Artenzusammensetzung erfolgt nach den Empfehlungen der FFL:
  Campanula poscharskyana, Campanula rotundifolia, Chrysanthemum vulgare, Cerastium tomentosum, Dianthus carthusianorum, Dianthus deltoides i.S., Dianthus gratianopolitanus (D.caesius), Geranium magniticum, Hieracium aurantiacum, Hieracium pilosella, Petrorhagia saxifraga, Potentilla verna, Prunella grandiflora, Rumex acetosella, Saxifraga cotyledon, Sempervivum in Arten und Sorten, Thymusserpyllum, Thymus pulegioides, Armeria maritima, Euphorbia cyparissias, Iris barbata 'Nana', Iris tectorum, Saponaria ocymoides, Verbascum phoeniceum, Allium schoenopra-

sum, Origanum vulgare, Carex flacca, Festuca glauca, Festuca ovina, Koeleria glauca, Sedum acre, Sedum aizoon, Sedum album 'Coral Carpet', Sedum album 'Murale', Sedum album 'Roseum', Sedum cauticolum 'Robustum', Sedum ewersii, Sedum flor. 'Weihenstephaner Gold', Sedum hybridum 'Immergrünchen', Sedum kamtschatikum, Sedum lydium, Sedum reflexum, Sedum reflexum rupestre, Sedum sexangulare, Sedum spurium 'Album Superbum', Sedum spurium 'Fuldaglut', Sedum spurium 'Tricolor', Sedum telephium 'Herbstfreude'.

- Intensive Dachbegrünung:
  Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Rainweide), Rosa spec. (Rosen, Strauchrosen), Ribes spec. (Johannisbeere), Sambuca racemosa (Roter Holunder), Viburnum lantana (Schneeball), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche).

Pflanzgebot Pfg 8

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus spec. (Weißdorn), Ligustrum (Rainweide), Taxus baccata (Eibe), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe), Hedera helix in Sorten (Gemeiner Efeu), Lonicera henryi (Henrys Geißblatt), Humulus lupulus (Hopfen)

6. Gutachten, Stellungnahmen, Merkblätter

6.1a Gutachten "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

6.1b Ergänzendes Gutachten „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 – Ergänzung mit Anpassung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 (Ausgabe 07/2016) " des Ingenieurbüros W&W Bauphysik GbR, Leutenbach, vom 01.03.2018

6.2 Umweltbericht zum Bebauungsplan "Heiße Klinge" in Schwaikheim" vom 20.02.2017 des Büros Bässler, Fellbach, geändert 16.08.2017 durch Büro Steinbach, Öhringen.

6.3 Gutachten "GOP mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan "Heiße Klinge" in Schwaikheim" vom 20.02.2017 des Büros Bässler, Fellbach, geändert 16.08.2017 durch Büro Steinbach, Öhringen.

6.4 Schwaikheim »Heiße Klinge«, faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfung, Peter-Christian Quetz, Diplom-Biologe Essigweg 1A in 70565 Stuttgart und
Gärtnerei Bölle, Schwaikheim - Quartierkontrolle Fledermäuse, Dr. Hendrik Turni, Diplom-Biologe, Vor dem Kreuzberg 28, 72070 Tübingen, Dezember 2016.

6.5 Gutachten "Gemeinde Schwaikheim Verkehrliche Beurteilung Wohn-und Mischgebiet "Heiße Klinge", Zusammenfassung der Ergebnisse, des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 14.02.2017

6.6 "Geruchsgutachten zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen des neu zu erschließenden Bebauungsplangebietes "Heiße Klinge"" vom 11.07.2012 des Ingenieurbüros für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen

6.7 Baugrundgutachten Nr. 14012 vom 06.07.2012 des Ingenieurbüros Voigtmann in Winnenden

6.8 Gutachten "Erschütterungsmessungen im Plangebiet "Heiße Klinge" in Schwaikheim - im Zeitraum vom 24.10.2012 bis 03.11.2012" vom 03.04.2014 des Ingenieurbüros Dr. Schäcke + Bayer GmbH, Waiblingen-Hegnach

6.9 Gutachten Altlasten / Altablagerungen

6.9.1 Untersuchung "Orientierende Erkundungsmaßnahmen im Bereich der Altablagerungen Beinsteiner Weg, Gemeinde Schwaikheim" vom 17.10.1995 der Firma UMT GmbH, Stuttgart

6.9.2 Gutachten "Bodenuntersuchungen auf Schadstoffbelastungen im Bereich des geplanten Neubaugebiet "Heiße Klinge" in 71409 Schwaikheim" vom 10.11.2014 durch das BWU-Institut (Dipl.-Geologe W. Hammer) Kirchheim u.T.

6.9.3 **"Gemeinde Schaikheim, Baugebiet Heiße Klinge, XUMA-Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Mensch"** vom 06.09.2017 durch das BWU-Institut, (Dipl.-Geologe W. Hammer) Kirchheim u.T.

6.9.4 Altlastgutachten Nr. 16214/1 vom 25.08.2017 **"Altlastenuntersuchungen auf dem Altstandort Gärtnereigelände "Eugen Bölle Erben" in der Bahnhofstraße 84 in 71408 Schwaikheim** im Zuge der Baugebietserschließung "Heiße Klinge" durch das Ingenieurbüro Voigtmann, Winnenden.

6.9.5 **"Sanierungs- und Entsorgungsdokumentation hinsichtlich der Bodensanierung beim Heizöltank", vom 29.09.2017, Projekt-Nr. 16013, durch das Büro GUU Dr. Stefan Wozazek, Adelberg.**

6.10 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 22.11.2011 mit Anlage (Az.: 62-1115.8/WN-1790)

6.11 Energieversorgungskonzept Neubaugebiet Heiße Klinge - Schwaikheim vom 25.06.2015 durch das Ingenieurbüro Zeeh, Schreyer und Partner, Ludwigsburg

6.12 Informationsblatt Nr. 8 zur Speicherung von Regenwassser für Brauchwasserzwecke des LRA Rems-Murr

6.13 Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Rems-Murr-Kreises vom 06.02.2009

6.14 DIN 1989 Nr. 16.2 bzw. 16.3, Vorgaben für den Bau von Zisternen

6.15 Richtlinien für die Ausführungen von Lärmschutzwänden an Straßen der ZTV-Lsw 06

6.16 DIN 4109 Schallschutz im Hochbau
DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1 : Mindestanforderungen; Juli 2016
DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau – Teil 2 : Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen; Juli 2016

7. Anlage

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 24.10.2017 / 01.03.2018 / 11.07.2018