

GEMEINDE: SCHWAIKHEIM
KREIS: WAIBLINGEN
GEBIET: "LOHWIESEN"

Änderung der ursprüngl. festlichen
Festsetzungen Ziff. 1.40 durch
Aufügen von Satz 3.

TEXTTEIL
=====

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

1.00 Bauliche Nutzung

1.02 Maß d. baul. Nutzung

1.01 Art d. baul. Nutzung
(§§ 1- 15 BauNVO)

(§§ 16 - 21 BauNVO)

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ	BMZ
WA	II	0,4	0,8	-
WA	III	0,4	1,0	-
WA	IV - V	0,4	1,1	-
WA	VI - X	0,4	1,2	-
GE	III	0,6	1,8	-

Die Geschloßfläche kann um die Fläche der Tiefgaragen und
Sammelgaragen erhöht werden (§ 21 a Abs. 2.u.5. BauNVO)

1.03 Ausnahmen i.S.v. (3) des § 4 BauNVO sind gem.§ 1 Abs.4 BauNVO
nicht Bestandteil des Bebauungsplans

1.04

1.05 Garagen (§12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten
Flächen zulässig (§9(1) 1c BBauG)

1.6 Nebenanlagen i.S. von § 14 (1) BauNVO, soweit Gebäude, sind außer-
halb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig,
ausgenommen überdachte Müllcontainer-Standplätze

1.20 Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan
Für Balk. und Terr. ist gem. §23 (2) 3 BauNVO eine
Überschreitung d. Baugrenzen um max. 2. Om, für Vor-
dächer um max. 1.00 zulässig.
Im GE besondere Bauweise: geschlossen und offen
Pl. 38-62 besond. Festsetz.: Mauern und sonst.
Bauteile (Sichtblenden) dürfen nur bis zu einer
Länge von 2.0m die festges. Baugrenze überschreiten.

1.30 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1b BBauG): Das im
Plan dargestellte Hausschema gilt als verbindliche
Richtlinie, Pfeil-Eintragungen geben die Richtung
der Hauptgebäude an.

1.40 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 (1) 1d BBauG): Die EG.-Fuß-
bodenhöhe und HGM sind Richtwerte. Die endgültigen
EFH werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
Die Richtwerte der Erdgeschoßfußbodenhöhen und der
Geländehöhen für den Bereich hochgezonter Bebauung
sind im Funktionalplan, der dem Bebauungsplan bei-
liegt, festgelegt.

1.30 Schallschutzmaßnahmen: (§9 Abs.3 BBauG) In dem besonders gekennzeichneten Bereich sind bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmissionen erforderlich. Der im allgem. Wohngebiet (WA) zulässige energieäquivalente Dauerschallpegel soll nach der Vornorm DIN 18005 (Schallschutz i. Städtebau) tags 55 dB (A), nachts (22.00 - 6.00 Uhr) 40 dB (A) nicht überschreiten. (Gemessen 0,5 vor dem geöffneten Fenster).
Ausreichend sind solche baulichen Sicherungsmaßnahmen, die gewährleisten, daß die vorgenannten Werte in Aufenthaltsräumen nicht mehr als höchstens 10 dB (A) überschritten werden. Die Querlüftung dieser Räume ist durch Einrichtungen nach DIN 18017 sicherzustellen.

2.00 Gebäudehöhe (Höchstmass zwischen festgelegter EFH und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut): pro anrechenbarem Vollgesch. max. 2,75m + 0,3 m für Schwelle u. Sparrenkonstruktion.
.Für Pl. 67-79 gilt als obere Gebäudebegrenzung
.die Hauptgesimshöhe HGH.
.Die bei den Pl. 71, 72 und 79 im Plan vorgeschriebene
.Zurücksetzung muß mind. 2,5 m ringsum betragen.

2.10 Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von mind. 0,7m, bezogen auf EFH, zwingend. Ausnahmen können bei schwierigen topographischen Verhältnissen und im Eingangsbereich, im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

2.20 Dachform siehe Planeintrag
.Garagen: Flachdach
.Die Garagen entlang der K 540 sind so auszuführen, daß
.auf der Decke ein Erdwall (Lärmschutz) errichtet werden
.kann. und GaVO)

2.30 Garagen (§ 69 LBO) Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von 5,5m, einzuhalten. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden. Der Stauraum ist gegen die Verkehrsfläche offen zu halten. Die Garagen entlang K 540 sind gemeinsam herzustellen. (s. Umlegungsvertr.). Für die Ausführung ist die schemat. Darstell. im Regelquerschnitt verbindl.

2.40 Äußere Gestaltung: Techn. Aufbauten an den mehrgesch. Gebäuden sind in unauffälligen Farben zu halten. Elektr. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Ober- u. unterirdische Anlagen, die der Energieversorgung u. Tel. Anschlüssen dienen sind auf den Grundstücken zu dulden. Die eingetragenen Umformerstationen sind nach Möglichkeit in benachbartem Bauwerken unterzubringen.
Auf Gebäuden mit mehreren Wohnungen sind Gemeinschaftsantennen zu verwenden.

2.50 Einfriedigung der Grundstücke: An öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

2.60 Wärmeversorgung: Die gesamte Energieversorgung hat rauch- und abgasfrei zu erfolgen, ausgenommen bei bestehenden Gebäuden.

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 5 BBauG)

3.00 Die Fenster und Grenz-Abstandsflächen sind durch Eintragungen im Baugesuch nachzuweisen.
"
"
"
"
"