

# SCHWAIKHEIM

REMS-MURR-KREIS

## BEBAUUNGSPLAN

Sonnenmeiler / Tribergle

( Bühl III )

M 1:500

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 08.12.1986
(BGBI.I S.2253)	
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990
(BGBI.I S.132)	
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 28.11.1983
(GBI.S.770, GBI.S.51)	geändert durch Gesetz vom 01.04.1985
Planzeichenverordnung	in der Fassung vom 18.12.1990
(BGBI.I S.58)	
Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErLG)	
(BGBI.I S.926)	in der Fassung vom 17.05.1990
Artikel 2.	
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)	
(BGBI.I S.926)	in der Fassung vom 17.05.1990

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisher geltenden Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß	nach § 2 (1) BauGB am	09.10.1990.....
Bekanntmachung	nach § 2 (1) BauGB am	15.11.1990.....
Beteiligung der Bürger	nach § 3 (1) BauGB am	28.11.1990.....
Auslegungsbeschuß des Entwurfs	nach § 3 (2) BauGB am	03.09.1991.....
Bekanntmachung	am	12.09.1991.....
Öffentliche Auslegung	vom 20.09.1991 bis	04.10.1991.....
Satzungsbeschuß	nach § 10 BauGB am	17.12.1991.....
Anzeigeverfahren	nach § 11 (3) BauGB am	15.1.1992
Inkrafttreten	nach § 12 BauGB am	30.1.1992

Aufgestellt am 20.08.1991/05.11.1991

Schwaikheim, den 17.12.1991.....



*Künzler*  
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "SONNENMEILER/TRIBERGLE (BÜHL III)" SCHWAIKHEIM  
SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird gem. § 9 Abs.1 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), § 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S.770), geändert durch das Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S.51) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1- 15 BauNVO)
    - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)
    - 1.1.2 Ausnahmen  
Ausnahmen im Sinne von Abs.3 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
    - 1.2.1 Festsetzungen  
Festsetzungen nach §§ 16 - 20 und 21a BauNVO entsprechend den Planeintragungen.
    - 1.2.2 Maßgebende Grundstücksflächen  
Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO wird festgelegt, daß der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr.22 BauGB (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Garagen) hinzuzurechnen sind.
    - 1.2.3 Geschoßflächen  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
  - 1.3 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs.2 BauNVO)
    - 1.3.1 Festsetzungen  
Festsetzungen entsprechend den Planeintragungen nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO.
  - 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
    - 1.4.1 Festsetzungen  
Festsetzungen entsprechend den Planeintragungen nach § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO.
    - 1.4.2 Überschreiten der Baugrenzen  
Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Balkonen und überdachten Sitzplätzen bis zu 2,00 m ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, soweit § 6 Abs.4 LBO eingehalten wird.  
Dachaufbauten dürfen die Grenzen der Höhenschnitte (senkrechte Lichtraumprofile) überschreiten, soweit sie den Festsetzungen in Ziffer 2.2.2 entsprechen.

1.5	<u>Nebenanlagen (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)</u>	
1.5.1	Pergolen und bauliche Sichtschutzmaßnahmen	Pergolen sind nur bis zu einer Größe von 15 qm zulässig. Entlang der Grenzen max. Länge 4,00 m. Zu Pergolen gehörende Sichtschutzmaßnahmen (Holzpalisaden, Sichtmauerwerkswände und verputzte Wände) sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
1.5.2	Wintergärten	Eingeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 18 qm zulässig, wenn ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grenze eingehalten wird.
1.5.3	Andere Nebenanlagen	Andere Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
1.6	<u>Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</u>	
1.6.1	Firststrichtungen	Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Plan eingezeichneten Firststrichtungen.
1.7	<u>Gebäudehöhen und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO, § 16 Abs. 3 BauNVO)</u>	
1.7.1	Baugebiet WA 3 und WA 4	Erdgeschoßfußbodenhöhen, max. Trauf- und Firsthöhen nach den Planeintragungen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Ausnahmen von +/- 0,30 m sind in begründeten Fällen zulässig.
1.7.2	Baugebiet WA 1, WA 2, WA 5 WA 6 und WA 7	Max. Gebäudehöhen nach den Schnitten des Bebauungsplanes. Höhen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut entsprechend den in den Schnitten eingetragenen max. Traufhöhen. Gebäude- und Traufhöhen sind Höchstwerte. Ausnahmen von +/- 0,30 m sind in begründeten Fällen zulässig.

- 1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.8.1 Anordnung der Garagen
- Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO ist insofern ausgeschlossen.

1.9 Flächen für Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen  
Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der im Lageplan eingezeichneten und in der Legende erläuterten Flächen mit besonderen Vorkehrungen müssen die im Gutachten über Verkehrsreräusche des Büros Dr. Schäcke + Bayer GmbH, Waiblingen vom 20.02.1991 geforderten Vorkehrungen berücksichtigt werden.

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.10.1 Böschungen und  
Stützmauern

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind von den Anliegern als Teil der Erschließungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.11 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind zu beachten. Bis zu 500 qm Grundstücksfläche ist ein und bei mehr als 500 qm Grundstücksfläche sind zwei einheimische Laub- und Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

1.11.2 Bepflanzung

Bei der Bepflanzung dürfen nur einheimische standortgerechte Laubbäume einschl. Obstbäume und Laubsträucher gepflanzt werden.

Arten z.B.:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde o.ä.

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder o.ä.

Entlang der Grenze zum Außenbereich soll ein durchgehender Grünstreifen entstehen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)
- 2.1 Dachformen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.1.1 Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Planeintragungen.
- 2.1.2 Dacheindeckungen der Satteldächer mit dunkelbraunem bis naturrotem Eindeckungsmaterial in Kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße).
- 2.1.3 Garagen, die nicht unter einem gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude liegen, müssen ein Flachdach mit maximal 2° Neigung erhalten.
- 2.2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.2.1 Dacheinschnitte sind bis zu 40 % der Gebäudelänge zulässig.
- 2.2.2 Dachaufbauten - ausgenommen aus versetzten Dachflächen resultierende Oberlichtbänder - 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 > 30°.
- 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 gereimte Einzelgauben auszuführen.
- Traufhöhen der Dachaufbauten max. 1,60 m über Oberkante Dachhaut, bei Schleppgauben max. 1,40 m über Oberkante Dachhaut.
- 2.2.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen zusammen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- 2.3 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.3.1 Als Außenwandgestaltung sind nur Putze, Holz, Klinker und Sichtbeton in gedeckten Farben zulässig. Grells Weiß oder Schwarz ist nicht zulässig.
- 2.4 Garagen und Stellplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 2.4.1 Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster herzustellen.
- 2.4.2 Die Garagen der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind, soweit es das Gelände erlaubt, anzufüllen und mit Erde zu überdecken. Garagendecken und eventuelle Erdüberdeckungen sind mind. 0,90 m, max. 2,00 m über die Garagenvorderkante vorzuziehen.
- 2.5 Geländeveränderungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 2.5.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind anhand von Geländeschnitten im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im allgemeinen nur bis +/- 0,50 m zulässig.
- 2.5.2 In den Baugebieten WA 5 bis WA 7 sind im bergseitigen Bereich Aufschüttungen bis zu 1,00 m zulässig.
- 2.6 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 LBO)
- 2.6.1 Niederspannungsfreileitungen sind mit Ausnahme von Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig.
- 2.7 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 2.7.1 Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Vorgartenmauern bis 0,30 m Höhe mit dahinter liegenden Hecken oder Strauchgruppen zulässig.  
Wo das Gelände Stützmauern erfordert, sind diese auf den Grundstücken aus schalungsrauen Betonmauern, Natursteinmauern, Betonpalisadensteinen oder Holzpalisaden bis max. 1,00 m Höhe auszuführen.
- 2.7.2 Zäune dürfen maximal 1,0 m hoch sein. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.
- 2.8 Arbeits- und Lagerflächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 2.8.1 Vorgärten sowie die erdüberdeckten Garagenoberflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden. Gleiches gilt für seitliche Flächen zwischen Garagen und Verkehrsflächen.
- 2.9 Grenzabstände (§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO in Verbindung mit § 6 LBO)
- 2.9.1 Die Grenzabstände richten sich nach den Planeintragungen bzw. den diesbezüglichen Vorschriften der LBO. Auf Ziff. 1.5.2 bzgl. der Wintergärten wird hingewiesen.
3. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 3.1 Heizung (§ 73 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen dürfen zur Wärmeversorgung Holz, Kohle und Koks nicht verbrannt werden. Für offene Feuerstellen, die nicht als Raumheizung dienen oder für Kachelöfen als Zusatzheizung sind Holz, Kohle und Koks zulässig.

4. Hinweise

- 4.1 Für die Garagen sind im Baugesuch Fußbodenhöhen anzugeben, diese werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Die Höhenlage benachbarter Grenzgaragen sind entsprechend dem Straßengefälle aufeinander abzustimmen.  
Wird die Garagenfußbodenhöhe höher als das Straßenniveau festgelegt, darf die Steigung im Mittel nicht mehr als 3% betragen.
- 4.2 Für sämtliche Bauvorhaben sind mit dem Baugesuch Geländeschnitte und erforderlichenfalls Straßenabwicklungen einzureichen.
- 4.3 Die Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen ist im Baugesuch anzugeben.
- 4.4 Gebäude, die unter der Rückstauenebene liegen, sind von den Eigentümern mit Rückstauvorrichtungen auszustatten, erforderlichenfalls sind die Untergeschosse mit Hebeanlagen zu versehen.
- 4.5 Mit der Bebauung darf erst begonnen werden, wenn Wasser- und Abwasserleitungen, sowie die Baustraßen fertiggestellt sind.
- 4.6 Jeder Bauherr ist verpflichtet für jedes Baugrundstück Stellplätze oder Garagen in der jeweils erforderlichen Zahl herzustellen.
- 4.7 Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
- 4.8 Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.