

SCHWAIKHEIM

REMS-MURR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN

WOHNGEBIET LEIMTELLE

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung	vom	08.12.1986
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung	vom	15.09.1977
	geändert durch Verordnung	vom	23.01.1990
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung	vom	28.11.1983
	geändert durch Gesetz	vom	01.04.1985
Planzeichenverordnung	in der Fassung	vom	30.07.1981

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß	nach § 2 (1)	BauGB	am	19.12.1989
Bekanntmachung	nach § 2 (1)	BauGB	am	15.2.1990
.....				
Beteiligung der Bürger (Anhörung)	nach § 3 (1)	BauGB	am	11.4.1990
Auslegungsbeschluß	nach § 3 (2)	BauGB	am	19.6.1990
Öffentliche Auslegung			vom	19.6.1990 bis 30.7.1990
Satzungsbeschluß	nach § 10	BauGB	am	13.9.1990
Anzeigeverfahren	nach § 11 (3)	BauGB	am	17.9.1990
Inkrafttreten	nach § 12	BauGB	am	11.10.1990

Aufgestellt am 19.06.1990 / 09.08.1990

Schwaikheim, den 13.9.1990

..... Krüger



BEBAUUNGSPLAN " Wohngebiet Leimtelle "
SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird gem. § 9 (1) BauGB i.d.F vom 08.12.1986, § 73 LBO i.d.F vom 28.11.1983 geändert durch das Gesetz vom 01.04.1985 und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Ausnahmen Ausnahmen im Sinne von (3) des
§ 4 BauNVO sind gem. § 1 (6)
BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Private Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Festsetzungen Festsetzungen nach 16 - 20
entsprechend den Planeintragungen

1.2.2 Maßgebende Gemäß § 21a (2) BauNVO wird
Grundstücksflächen festgelegt, daß der Grundstücks-
fläche Flächenanteile an
außerhalb des Baugrundstückes
festgesetzten Gemeinschaftsan-
lagen im Sinne von § 9 (1) 22
BauGB (z.B. Zufahrten, Stell-
plätze, Garagen) hinzuzurechnen
sind.

1.2.3 Geschoßflächen Die Flächen von Aufenthaltsräumen
in Nichtvollgeschossen einschließ-
lich der zu ihnen gehörenden
Treppenräume und einschließlich
ihrer Umfassungswände sind mit-
zurechnen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.3.1 Festsetzungen Festsetzungen entsprechend den
Planeintragungen nach
§ 22 (2) Satz 3 BauNVO.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

1.4.1 Festsetzungen Festsetzungen entsprechend den
Planeintragungen nach
§ 23 (1) und (3) BauNVO.

- 1.4.2 Überschreiten der Baugrenzen Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Balkonen und überdachten Sitzplätzen bis zu 1.80 m ist gem. § 23 (3) BauNVO zulässig, soweit die Abstandsflächen nach § 6 LBO eingehalten werden.
- 1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 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 (Holzpallisaden, Sichtmauerwerkswände und verputzte Wände) sind bis zu einer Höhe von 1.80 m zulässig.
- 1.5.2 Wintergärten (eingeschossige) Wintergärten sind im seitlichen Grenzabstand bis zu einer Größe von 18 qm zulässig, wenn ein Mindestgrenzabstand von 2.50 m eingehalten wird.
- 1.5.3 Andere Nebenanlagen Andere Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- 1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- 1.6.1 Firstrichtungen Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen.
- 1.7 Gebäudehöhen und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 73 (1) 7 LBO, § 16 (3) BauNVO)
- 1.7.1 Baugebiet WA1 - WA4 Erdgeschoßfußbodenhöhen sowie max. Trauf- und Firsthöhen nach den Planeintragungen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.
- 1.7.2 Baugebiet WA5 - WA7 Maximale Gebäudehöhe nach den Schnitten des Bebauungsplanes. Höhen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt Dachhaut - Gebäudeaußenwand entspr. den in den Schnitten eingetragenen max. Traufhöhen. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.

1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

- 1.8.1 Anordnung der Garagen Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, § 23 (5) BauNVO ist insoweit ausgeschlossen.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)

vergleiche Ziffer 3.6

1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a+b BauGB)

- 1.10.1 Pflanzgebote Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind zu beachten.
Je 300 qm Freifläche ist auf den Baugrundstücken ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

1.10.2 Bepflanzung

Deckblatt gefertigt.

Stuttgart, den 09.08.1990

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

Arten z.B.: siehe Randbemerkung

Entlang der Grenze zum Außenbereich soll ein durchgehender Grünstreifen entstehen.

1.10.3 Pflanzenerhaltung

Bestehende Bäume in der privaten Grünfläche sind zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

1.11 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 (1) 21 BauGB)

- 1.11.1 Leitungsrechte Die im Plan eingetragenen Flächen sind mit Leitungsrechten (lr) zugunsten der Gemeinde oder der KAWAG belastet.

1.12 Heizung (§ 73 (2) 3 LBO, § 9 (1) 23 BauGB)

Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen dürfen zur Energieversorgung keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Offene Feuerstellen, die nicht als Raumheizung dienen, sind zulässig, desgl. Kachelöfen mit festen Brennstoffen als Zusatzheizung.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9(4) BauGB und § 73 (6) LBO)

2.1 Dachformen (§ 73 (1) 1 LBO)

2.1.1 Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Plan-
eintragungen

2.1.2 Dacheindeckung 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 (1) 1 LBO)

2.2.1 Dacheinschnitte sind bis zu 40% der Gebäudelänge
zulässig.

2.2.2 Dachaufbauten - ausgenommen aus versetzten Dach-
flächen resultierende Oberlichtbänder - sind nur
nach den nachstehend aufgeführten Festlegungen
zulässig:

Baugebiet WA 1 bis
WA 4 und WA 6

Dachaufbauten mit einer max.
Einzellänge von 4.00 m sind
zulässig auf 2/3 der Gebäude-
länge bei Dachneigungen $\geq 30^\circ$,
Der Abstand der Dachaufbauten
untereinander und bis zur Dach-
außenkante muß mind. 2.00 m
betragen. Traufhöhe der Dach-
aufbauten max. 1.60 m über
Oberkante Dachhaut.

Baugebiet WA 5 und
WA 7

Dachaufbauten mit einer
maximalen Einzellänge von 2.50m
sind zulässig auf 1/2 der
Gebäudelänge bei Dachneigungen
 $\geq 30^\circ$. Der Abstand der Dachauf-
bauten untereinander muß mind.
2.00 m, der Abstand der Dach-
aufbauten von den Dachaußen-
kanten mind. 2.50 m betragen.
Dieses Maß verringert sich bei
Reihenhäusern auf 2.00 m.
Traufhöhen der Dachaufbauten
max. 1.60 m über Oberkante Dach-
haut.

2.3 Außere Gestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

2.3.1 Als Außenwandgestaltung sind nur Putze, Holz, Klinker
und Sichtbeton in gedeckten Farben zulässig. Grelles
Weiß und Schwarz ist nicht zulässig.

2.4 Garagen und Stellplätze (§ 73 (1) 1 und 5 LBO)
vergleiche auch Ziffer 3.7

2.4.1 Talseitig erschlossene Garagen sind mit einem Vordach,
mind. 0.90 m, max. 2.00 m über die Garagenvorderkante
auszubilden und, falls es das Gelände erlaubt,
anzufüllen und mit Erde zu überdecken.

2.4.2 Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu gestalten.

2.5 Geländeveränderungen (§ 73 (1) 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. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.

2.5.2 In den Baugebieten Wa3, WA 5 - WA 7 sind im bergseitigen Bereich Aufschüttungen bis 1.00 m zulässig.

2.6 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 3 und 4 LBO)

2.6.1 Außenantennen sind nicht zulässig. Die Anschlußmöglichkeit wird sichergestellt durch Kabelanschluß der Deutschen Bundespost.

2.6.2 Niederspannungsfreileitungen sind, mit Ausnahme von Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost, im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2.7 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 73 (1) 5 LBO)

2.7.1 Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Vorgartenmauern bis max. 0.30 m Höhe mit dahinterliegenden 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. Mehrhöhen sind auf den Grundstücksflächen abzuböschten. In begründeten Fällen sind höhere Stützmauern zulässig.

2.7.2 Zäune dürfen nur max. 1.00 m hoch sein. Geschlossene Einfriedigungen, ausgenommen notwendige Stützmauern, sind nicht zulässig.

2.8 Arbeits- und Lagerflächen (§ 73 (1) 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 (1) 6 LBO i. Verb. mit § 6 LBO)

2.9.1 Bei den Gebäuden in den Baugebieten WA 1, WA 4 und WA 7 werden die seitlichen Grenzabstände festgesetzt
Deckblatt gefertigt: auf der Ostseite auf minimal 3.00 m
Stützgart, den auf der Westseite auf minimal 5.00 m
09.08.1990 es sei denn, die Eintragungen der Baugrenzen erfordern größere Abstände.

2.9.2 In allen übrigen Baugebieten richten sich die Grenzabstände nach den Planeintragungen hinsichtlich der Baugrenzen bzw. nach den diesbezüglichen Vorschriften der LBO.



3 Hinweise

- 3.1 Für die Garagen sind im Baugesuch Fußbodenhöhen anzugeben, diese werden soweit im Plan nicht verbindlich festgesetzt im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Die Höhenlage benachbarter Grenzgaragen sind entsprechend dem Straßengefälle aufeinander abzustimmen.
Wird die Garagenfußbodenhöhe höher als das Straßenniveau festgesetzt, darf die Steigung im Mittel nicht mehr als 3% betragen.
- 3.2 Für sämtliche Bauvorhaben sind mit dem Baugesuch Geländeschnitte und erforderlichenfalls Straßenabwicklungen einzureichen.
- 3.3 Die Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen ist im Baugesuch anzugeben.
- 3.4 Mit der Bebauung darf erst begonnen werden, wenn Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Baustraßen fertiggestellt sind.
- 3.5 Gebäude, die unter der Rückstauenebene liegen, sind von den Eigentümern mit Rückstauvorrichtungen auszustatten, erforderlichenfalls sind die Untergeschosse mit Hebeanlagen zu versehen.
- 3.6 Böschungen und Stützmauern
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von den Anliegern als Teil der Erschließungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken zu dulden, desgl. erforderliche Stützmauern samt Fundamenten für die Ausführung der im Bebauungsplan festgelegten Stützmauern entlang von Verkehrsflächen.
- 3.7 Garagen und Stellplätze
Jeder Bauherr ist verpflichtet, auf jedem Baugrundstück Stellplätze oder Garagen in der jeweils erforderlichen Anzahl herzustellen.

Deckblatt gefertigt:
Stuttgart, den 02. 08. 1996

Randbemerkung zu 1.10.2

Bäume:

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

Sträucher:

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