



Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

Nördlich und südlich der Hofstattstraße

Gemeinde Schwaikheim
Rems-Murr-Kreis



Maßstab 1 : 500

09.06.2015

Bürgermeister

bearbeitet:

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Breuninger, Fr. Architekt+Stadtplaner SRL
Prof. Dr.-Ing. M. Mutschler, Freier Stadtplaner SRL
Rebhalde 37, 70191 Stuttgart, Tel. 0711-257 87 17
H.-Küderli-Str. 55, 71332 Waiblingen, Tel. 07151-520 38



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am	14.10.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	23.10.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am	10.03.2015
aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung	am	26.02.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	am	07.01.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	am	14.07.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am	27.08.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	07.09.2015 07.10.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB	am	31.08.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am	05.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt Nr. 45	am	07.11.2019

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein.

Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§ 1-10 BauGB) sind eingehalten.

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie aufgrund von § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwaikheim in seiner Sitzung am 05.11.2019 folgende

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplan "Nördlich und südlich der Hofstattstraße" erlassen:

Satzung nach BauGB und Satzung nach LBO

1. Der Bebauungsplan "Nördlich und südlich der Hofstattstraße" in Schwaikheim besteht aus einem zeichnerischen Teil (Lageplan Maßstab 1 : 500) mit planungsrechtlichen Festsetzungen mit Datum vom 09.06.2015 sowie einem Textteil mit Datum vom 12.06.2015 des Büros AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung, Stuttgart / Waiblingen.
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.06.2015 werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 der GemO als Satzung nach den Verfahrensvorschriften für das BauGB beschlossen.
3. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
4. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan, in dem die Grenzen eingezeichnet sind.
5. Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

GEMEINDE SCHWAIKHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„NÖRDLICH UND SÜDLICH DER HOFSTATTSTRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **in Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB und BauNVO)**

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

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) sind gem. §1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Von den nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgenommen. Nicht zulässig sind auch Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Diskotheken, Nachtbars), auch nicht in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2.2 Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO) sind gem. §1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ: siehe Planeinschrieb.

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet:
Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte.

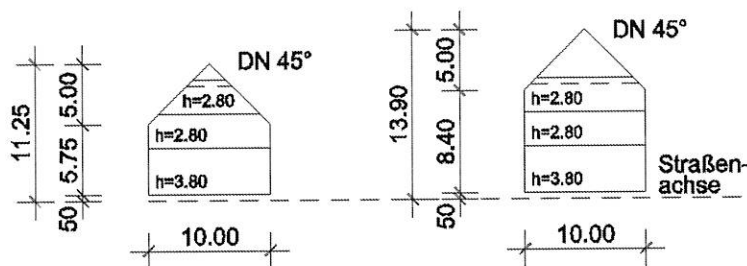
2.1.2 Im Mischgebiet:
Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte.

2.2 Höhe baulicher Anlagen: Gemäß Planeinschrieb gelten für Gebäude und Gebäudeteile

2.2.1 eine minimale bzw. maximale Wandhöhe (WHmin / WHmax),
gemessen von der Höhe der Straßenachse, die mittig vor dem jeweiligen Grundstück liegt, bis zum Schnittpunkt von Giebelwand mit Dachhaut – bei traufständigen Gebäuden gilt dies für die der Straße zugewandten Traufe

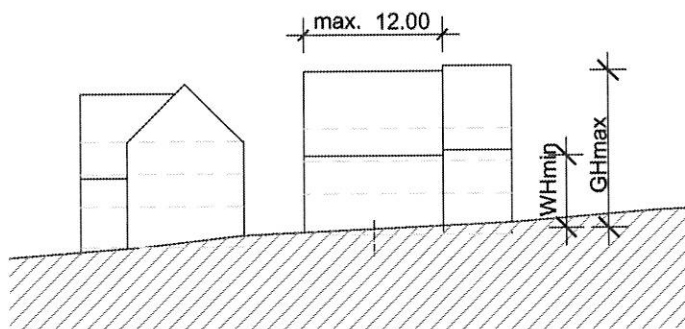
2.2.2 und eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) - gemessen von der Höhe der Straßenachse, die mittig vor dem jeweiligen Grundstück liegt, bis Oberkante Dachhaut am First bzw. oberster Attika.

2.2.3 Für das Baufenster A gilt: WHmax = 7,50 m, GHmax = 11,50m.
Für das Baufenster B gilt: WHmin = 6,25 m, GHmax = 13,90 m (s. nachf. Skizze)



Beispiel für Baufenster B bei Gebäudetiefe 10 m, DN 45°
WHmin = 6,25 m bzw. GHmax = 13,90 m gemessen jeweils ab Straßenachse

- 2.2.4 Aufgrund der geneigten Bahnhofstraße sind entlang der Baulinie die o.g. maximal zulässigen Höhen mind. alle 12 m neu zu berechnen.



3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) im Baufenster B: gemäß Planeinschrieb.

3.1.2 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) im Baufenster A: gemäß Planeinschrieb. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Die jeweils zulässige Länge der Hauptgebäude wird auf 16,0 m beschränkt; dabei gelten auch Doppelhäuser und Hausgruppen als ein Gebäude; Garagen bleiben unberücksichtigt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

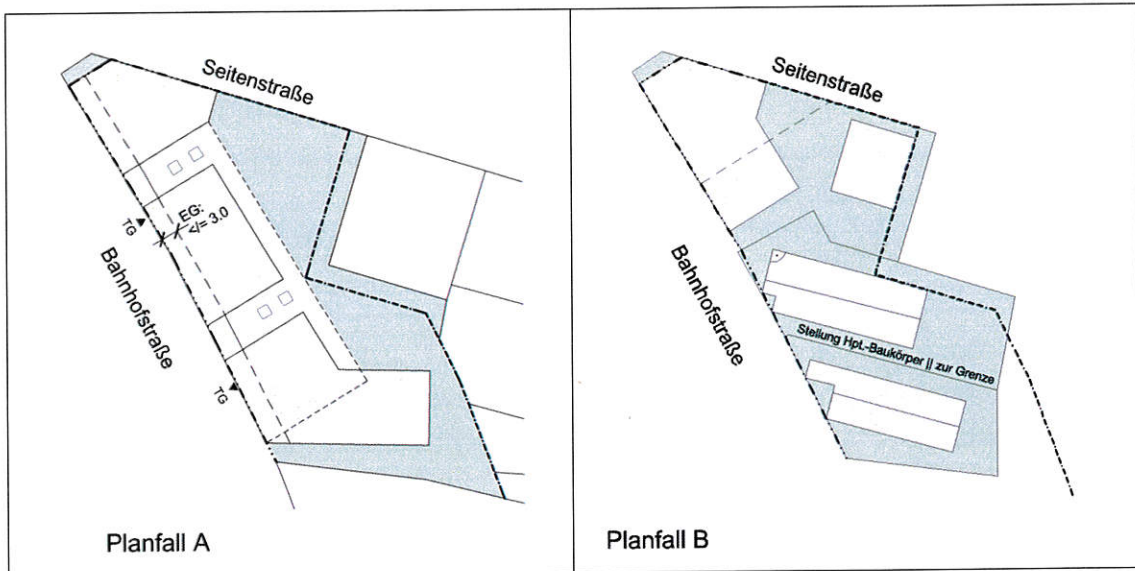
3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für die Baufenster im Mischgebiet gilt:

Planfall A: die Hauptbaukörper sind rechtwinklig zur Baulinie auszurichten.

Planfall B: ausnahmsweise können Hauptbaukörper und Firsttrichtung des Hauptdaches parallel zu einer der seitlichen Nachbargrenzen ausgerichtet werden. Dabei müssen die Gebäude mit mindestens einer Ecke an die Baulinie stoßen. Die stra-

ßenseitige Giebelwand ist dabei rechtwinklig zur Firstrichtung auszubilden.
Ein Versatz der Giebelwand ist zulässig, sofern dieser in Richtung Baugrenze gestaffelt ist.



- 3.3.1 Die straßenseitige Gebäudeaußenwand, die auf der Baulinie steht (Planfall A), kann ausnahmsweise im Erdgeschoss um bis zu 3 m Tiefe von der Baulinie zurückspringen (Arkade o. ä.).

- 4 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der WA- und MI-Flächen auch in den Pflanzgebotsflächen und - soweit es sich um Gebäude handelt - bis insgesamt je Grundstück mit max. 10 m² Grundfläche zulässig. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

- 5 **Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch in den Pflanzgebotsflächen, zulässig.

- 7 **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

- 8 **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) 25 BauGB)

- 8.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 8.1.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Hausgärten
Die gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen einzugrünen und

dauerhaft zu unterhalten.

- 8.1.2 Pflanzgebot 2: Extensive Dachbegrünung
Flachdächer, Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind extensiv mit einer mindestens 10 cm starken Erd- bzw. Substratüberdeckung auszubilden und standortgerecht zu begrünen sowie dauerhaft zu unterhalten.
- 8.1.3 Pflanzgebot 3: Intensive Dachbegrünung
Tiefgaragen sind mit einer 50 cm starken Erdüberdeckung auszubilden und standortgerecht zu begrünen sowie dauerhaft zu unterhalten.
- 8.2 Ausschluss von Pflanzenarten:
Großwüchsige Nadelgehölze (Koniferen) sind als Neuanpflanzungen nicht zugelassen. Unter großwüchsige Nadelgehölze werden hier Koniferen verstanden, die im ausgewachsenen Zustand in Mitteleuropa größer (Höhe) als 1,50 Meter sind.

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN **(§ 74 LBO)**

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Dachform / Dachneigung
Gemäß Planeinschrieb (Dachform und Dachneigung) werden für Hauptgebäude nur geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdächer zugelassen. Flachdächer sind ausgeschlossen.
- 1.2 Dachdeckung
Geneigte Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in Farbschattierungen rot und anthrazit einzudecken. Andere Farben und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 1.3 Außenwände
Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz oder Faserzementplatten zu verkleiden; nicht zulässig sind Blockhäuser. Darüber hinaus gilt:
 - 1.3.1 im WA nicht zulässig sind Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug oder Keramik.
 - 1.3.2 im MI sind auch Wandverkleidungen aus Metall und Glas zulässig.

2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

- 2.1 Bodenbeläge
Garagenvorflächen und PKW-Stellplätze sowie Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Kies, Rasenpflaster, Drainpflaster, Schotterrasen, o. ä.) herzustellen.

Die nicht bebauten unbefestigten Flächen sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i. V. m. § 74 (1) 2 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- 3.2 Flächenwerbung im Mischgebiet ist zulässig, jedoch nur an der der Bahnhofstraße zugewandten Gebäudeseite und nur, solange sie eine max. Größe gemäß Euro-Norm-Format (2,70 x 3,70 m) nicht überschreitet.
- 3.3 Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden; sie dürfen die Attika/Traufe nicht überragen und höchstens 30 cm über die Fassade vorstehen. Auskragende Embleme sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie nicht als beleuchtete Kästen ausgeführt werden.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- 3.4 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Laserlichtwerbung.

4 Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je abgeschlossene Wohneinheit sind nachzuweisen:

- bei Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz
- bei Wohnungen über 50 bis 110 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- bei Wohnungen mit mehr als 110 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze.

Halbe Stellplätze werden im Ergebnis aufgerundet.

5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1 Planungsgrundlagen

Für das Plangebiet liegt der Gemeinde eine grünordnerische Voruntersuchung mit artenschutzrechtlicher Prüfung des Landschaftsarchitekturbüros Bässler, Fellbach, vom 07.11.2014 vor. Diese beinhaltet die Habitatpotenzialanalyse des Dipl.-Biologen P.-C. Quetz, Stuttgart, vom 09.10.2014. Insbesondere sind die dort vorgeschlagenen Maßnahmen (Zeitraum von Baumfällungen, Fledermauskästen, usw.) zu beachten. Im Rahmen einer Neubebauung ist eine artenschutzrechtliche Überprüfung auf bestehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sowie von Fledermäusen durchzuführen.

2 Grundwasserschutz/ Gewässerschutz

Die Merkblätter „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ und „Bauen im Grundwasser“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis sind zu beachten.

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 zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.

3 Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

4 Geotechnik

Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

5 Denkmalschutz

Wer im Zuge von Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemäß § 20 DSchG anzuzeigen.

6 Sonstige Hinweise

- 6.1 Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom/ DVGW zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenwegegesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.
- 6.2 Bauvorhaben:
Den Anträgen aller verfahrenspflichtigen Bauvorhaben sind als Grundlage für die Berechnung der Abwassergebühr folgende Darstellungen im M 1:100 beizulegen:
- Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen
 - Aufteilung der sonstigen Freiflächen und deren Nutzung
 - Bepflanzungsvorstellungen für die Grünflächen, Standorte und Art der Baumpflanzungen, Einfriedigung, Mauern und Zäune.

D RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgestellt nach Maßgabe

des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
(BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom
05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl.
S. 501).

E AUFHEBUNG

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bis-
her bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühe-
re baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden zur Bekanntmachung
ausgefertigt.

gefertigt: 12.06.2015



AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung
Stuttgart / Waiblingen

.....
Dipl.-Ing. M. Breuninger