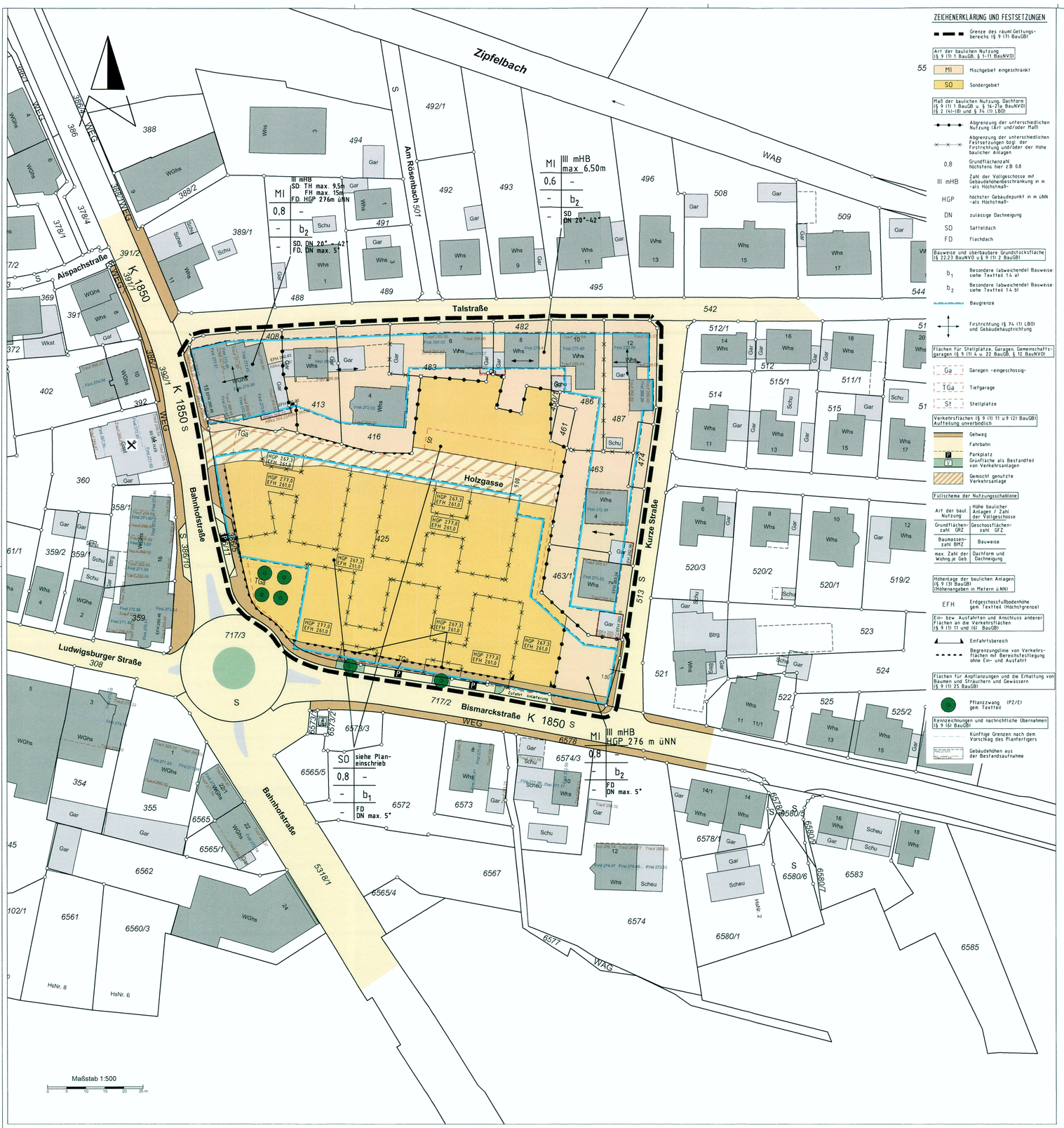
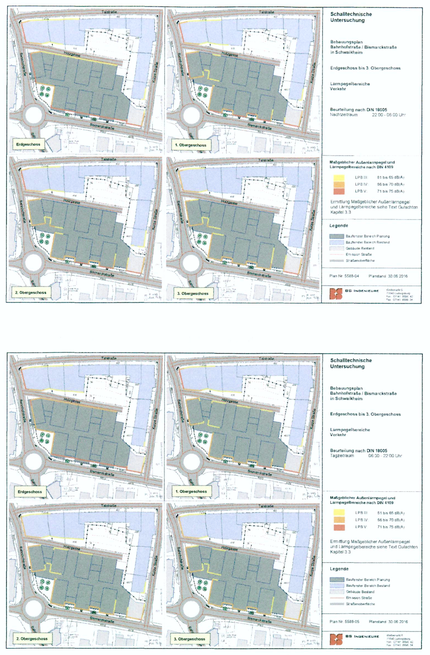


Bereiche in denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz
(vgl. Schalltech Stellungnahme)
Festsetzung der Larmpegelbereiche
nach DIN 4109



Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Bismarckstraße“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

(siehe Einschrieb im Plan)

a) Sondergebiet (§ 11 BauNVO): SO

Zulässig ist ein Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m². Des Weiteren sind Wohnungen, Geschäfts- und Büroräume, Cafés, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnliche Weise ausüben sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

b) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO: (MI)

Zulässig sind die Anlagen nach § 6 (2) Nr. 1 - 4 BauNVO sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Die übrigen Anlagen nach § 6 (2) Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) sowie Nr. 6 - 8 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **Sondergebiet (SO)** bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (a) und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (b).

Im **Mischgebiet (MI)** wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit Trauf- und Firsthöhenbeschränkung (c). (Siehe jeweils Einschrieb im Plan).

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 und 19 BauNVO)

Siehe Planeintrag. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind unterirdische Garagen und offene Stellplätze nicht anzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). 1.7 c) ist zu beachten.

b) Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung des höchsten Gebäudepunkts (HGP=oberste Dachkante, Attika), jeweils in Normalnullhöhe (m ü NN) als Höchstmaß festgelegt. Technisch notwendige Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungseinrichtungen, Verdunster usw.) sind darüber hinaus zulässig. Diese Aufbauten sind mind. um das Maß ihrer Aufbauhöhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

Ab einer Gebäudehöhe von 272,4 m üNN ist das jeweils oberste Geschoss als Staffelgeschoss (SG) auszubilden. Das Staffelgeschoss ist auf den der öffentlichen Verkehrsfläche (Bahnhofstraße, Bismarckstraße, Holzgasse, Kurze Straße) zugewandten Gebäudeseiten um mindestens 1,25m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Maßgebend für die festgesetzte Staffelgeschosshöhe ist die Oberkante der darunterliegenden Geschossdecke.

c) Zahl der Vollgeschosse mit Gebäudehöhenbeschränkung (§ 18 und 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse: vgl. Planeintrag

Gebäudehöhenbeschränkung: Bei **Satteldach** ist die max. Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und die max. Firsthöhe (Schnittpunkt der Dachflächen) als Höchstmaß in Metern über dem höchsten Punkt der angrenzenden öffentlicher Verkehrsfläche festgelegt (vgl. Planeintrag). Für die Eckgrundstücke Bahnhofstraße/Talstraße und Bismarckstraße/Kurze Straße liegt der Bezugspunkt in der der angrenzenden Bahnhofs- bzw. Bismarckstraße.

Bei **Flachdach** ist die max. Gebäudehöhe durch die Festsetzung des höchsten Gebäudepunkts (HGP=oberste Dachkante), jeweils in Normalnullhöhe (m ü NN) als Höchstmaß festgelegt. Ab einer Gebäudehöhe von 272,4 m üNN ist das jeweils oberste Geschoss als Staffelgeschoss (SG) auszubilden. Das Staffelgeschoss ist auf den der öffentlichen Verkehrsfläche (Bahnhofstraße, Bismarckstraße, Holzgasse, Kurze Straße) zugewandten Gebäudeseiten um mindestens 1,25m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Maßgebend für die festgesetzte Staffelgeschosshöhe ist die Oberkante der darunterliegenden Geschossdecke

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

(siehe Einschrieb im Plan)

Im **Sondergebiet (SO)** ist die Höhenlage baulicher Anlagen in Normalnullhöhe festgesetzt (EFH). Abweichungen von ± 0,30 m von der angegebenen Höhe sind zulässig.

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

(siehe Einschrieb im Plan)

a) b_1 = besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.
Zugelassen sind Gebäude ohne Längenbeschränkung, jedoch mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

b) b_2 = besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.
Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 22 m, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet. Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie durch Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Wintergärten als Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung bis 6 m Breite sind bis zu 2,5 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

Im Sondergebiet darf mit den Außenwänden des Erdgeschosses maximal bis an die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche herangebaut werden. Ab dem zweiten Geschoss sind Gebäudeüberhänge auf die öffentliche Verkehrsfläche zulässig, jedoch nur im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im **Sondergebiet (SO)** sind oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen (TGa/St) zulässig.

Im **Mischgebiet (MI)** sind Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Bei Carports ist mit der Vorderseite der Überdachung ein Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Offene Stellplätze sind außerhalb des Baufensters bzw. der Baugrenze zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO (z.B. überdachte Fahrradstellplätze) sind in der Höhe auf max. ein Geschoss beschränkt. Die Grundfläche dieser Nebenanlagen darf max. 200m² betragen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Anfallendes Dachwasser und sonstiges unbelastetes Oberflächenwasser sind durch geeignete bauliche Ausführungen auf dem Grundstück zurückzuhalten und für Brauchwasserzwecke zu sammeln.

b) Das im **Sondergebiet** anfallende Oberflächenwasser ist in einer Zisterne mit Retentionsvolumen zu puffern. Es ist gedrosselt (maximal 20l/s*ha) an die Kanalisation in der Bismarckstraße abzugeben.

c) Die Befestigung von offenen Stellplätzen hat soweit möglich wasserdurchlässig zu erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig. Ausgenommen sind Flächen, die durch Tiefgaragen unterbaut sind.

d) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

e) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für Außenbeleuchtungsanlagen insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend und kann 5m in alle Richtungen variiert werden. (Artenempfehlung siehe 1.9 b).

b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Bäume: Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Walnuss.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

Passiver Schallschutz: An den gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude sind auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen.

An den im Lageplan gekennzeichneten Gebäudefassaden zum passiven Schallschutz sind aufgrund der Geräuschbelastung durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung nach DIN 4109 zu treffen. Ab Lärmpegelbereich III und höher sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume und ab Lärmpegelbereich IV und höher für Büroräume und ähnliche Räume die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 Tabelle 8 einzuhalten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	ab	Lärmpegelbereich III
- Büroräume und ähnliche Räume	ab	Lärmpegelbereich IV

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine Schall dämmende, evtl. Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die DIN 4109 und die VDI-Richtlinie 2719 werden beim Bauverwaltungsamt der Gemeinde Schwaikheim, 71409 Schwaikheim, Rathaus, Marktplatz 2 – 4, Zimmer 1/26, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können Sie über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

1.11 Abweichende Maße der Tiefe und Lage von Abstandsflächen(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

a) Für Gebäude auf dem Flst.Nr. 408 wird in Abweichung zu § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der Wandhöhe festgesetzt. Dies gilt jedoch nur für Abstandsflächen derjenigen Gebäudeseiten, die an eine öffentliche Straße angrenzen (Talstraße, Bahnhofstraße, Holzgasse).
Im Sondergebiet wird die Abstandsfläche auch angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum Mischgebiet auf 0,125 der Wandhöhe festgesetzt (vgl. § 5 (7) Nr. 3 LBO). Sie darf jedoch 2,5m, bei Wänden bis 5m Breite, 2m nicht unterschreiten.

b) Die Abstandsflächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Holzgasse dürfen für das Mischgebiet und das Sondergebiet in Abweichung zu § 5 (2) LBO die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten.

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Schwaikheim
Gemarkung: Schwaikheim

3. Ausfertigung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Bahnhofstraße/Bismarckstraße

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Käser Ingenieure GbR, Ingenieurbüro für Vermessung, Geoinformation und Planung

Fellbach, den 27.02.2013/01.07.2016/08.03.2017/07.07.2017

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am	15.04.2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)		am	30.04.2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)			
Informationsveranstaltungen		am	17.07.2008 / 25.06.2012
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) mit Schreiben		vom	25.04.2008
1. Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)		am	12.03.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	21.03.2013
1. Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 02.04.2013	bis	02.05.2013
2. Auslegungsbeschluss (§ 4a (3), § 3 (2) BauGB)		am	26.07.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der 2. Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	04.08.2016
2. Auslegung (§ 4a (3), § 3 (2) BauGB)	von 15.08.2016	bis	15.09.2016
3. Auslegungsbeschluss (§ 4a (3), § 3 (2) BauGB)		am	28.03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der 3. Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	06.04.2017
3. Auslegung (§ 4a (3), § 3 (2) BauGB)	von 18.04.2017	bis	18.05.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)		am	25.07.2017

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schwaikheim, den 26.07.2017

Häuser, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In – Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB) am 10.08.2017

Zur Beurkundung

Häuser, Bürgermeister

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße/Bismarckstraße“:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: siehe Planeintrag
Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen.

b) Farbgebung der Dächer: Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.
Ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Energieumwandlung.
Begrünte Dächer sind generell zulässig.

c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Schaufensterflächen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

d) Dachaufbauten
In das Dach integrierte Dachaufbauten sind mit einem seitlichen Abstand vom Ortgang* von mindestens 1,50 m zulässig. Dachaufbauten sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. (*Ortgang = seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel. Der Ortgang verbindet das Ende der Dachtraufe mit dem des Dachfirsts.)

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Leuchtreklamen sind nur zulässig, wenn sie keine Blendwirkung auf die angrenzenden Straßen haben. Werbeträger / Werbepylone, die der schnelleren Auffindbarkeit der Mieter dienen, sind bis zu einer Höhe von 6m über dem bestehenden Straßenniveau zulässig.

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

Gemäß § 37 (1) LBO ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen.

Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen KFZ-Stellplätze von Anlagen nach § 37 (1) Satz 2 LBO ist der jeweils höchste Flächenwert aus Anhang 1, Tabelle B der VwV Stellplätze anzuwenden (z. B. 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsnutzfläche einer Verkaufsstätte mit mehr als 700 m² Verkaufsnutzfläche).

Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

2. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. 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 (§ 37 (4) WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.
Zur Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich des vorgesehenen Baugeländes wurde eine Untersuchung durch das Ing.-Büro für angewandte Geowissenschaften und Umweltschutz, Dipl.-Geol. Matthias Flegr, Tübingen, durchgeführt (Durchführung von Pumpversuchen). Dieses Gutachten enthält u.a. Empfehlungen zur Wasserhaltung während der Bauphase und zur Bauweise der Untergeschosse (vgl. Anlage der Begründung).

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) wird hingewiesen.

4. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

5. Pflichten des Eigentümers (§126 Abs. 1 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

6. Bodenbelastungen – altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten

Das Gelände Bismarckstraße 7 (Flst. 454) wurde früher als Kleintankstelle genutzt. Bei Abbruch und Neubebauung kann entsorgungsrelevanter Aushub anfallen.

Auf dem Grundstück ist mit sulfathaltigem Ton zu rechnen. Bei einer Entsorgung ist mit erhöhten Kosten zu rechnen.

Das Grundwasser ist geringfügig mit CKW belastet. Bei einer Grundwassererhaltung können erhöhte Kosten aufgrund der Erforderlichkeit der Reinigung anfallen.

7. Gebäudeentwässerung/ Kommunale Abwasserbeseitigung

Bei der Gebäudeentwässerung ist die Höhenlage des Mischwasserkanals zu beachten, die Höhen können dem Kanalplan entnommen werden. Die Bestimmungen der kommunalen Entwässerungssatzung und der einschlägigen Vorschriften der DIN 1986 sind zu beachten.

Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Informationsblatt Nr. 8 „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ zu beachten (www.rems-murr-kreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z, Kategorie Umweltschutz).

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist insbesondere dem Einfluss der Bismarckstraße, der Bahnhofstraße und der Holzgasse ausgesetzt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, werden teilweise im Bereich des Bebauungsplans überschritten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Es ist zu empfehlen, dass die Grundrisse der Wohnungen vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro, Wohn- und Schlafzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten, d. h., dem im Lageplan der schalltechnischen Untersuchung nicht farbig markierten Seiten, orientiert werden.

Der erforderliche passive Schallschutz ist durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen. Zur Sicherstellung eines hygienischen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dBA nachts eine Lüftungseinrichtung nach VDI 2719 vorzusehen.

An Außenbauteilen von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Grundlage bildet die schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 08.03.2017.

Die DIN 4109 und die VDI-Richtlinie 2719 werden beim Bauverwaltungsamt der Gemeinde Schwaikheim, 7109 Schwaikheim, Rathaus, Marktplatz 2-4, Zimmer 1/26, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können Sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.