Die textlichen Festsetzungen sind separat beigefügt

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB

GEFASST AM 05.07.1994 und 23.07.1996

ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 08.12.1994 und 01.08.1996

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

DURCHGEFÜHRT AM 25.01.1995

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

GEFASST AM 17.12.1996

BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT

NR. 14 VOM 03.04.1997

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

VOM 11.04.1997 BIS 25.04.1997

SATZUNGSBESCHLUSS

GEMÄSS § 10 BAUGB U. § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM 12. 06. 1997

ERKLÄRUNG DES LANDRATSAMTES
GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB U. § 74 LBO
DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTS
VORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD

-ENTFÄLLT GEM. § 2 (6) BAUGB -
MASSNAHMEN G. VOM 28.04.1993

AUSGEFERTIGT:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats überein. Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§ 1 - 12 BauGB) sind eingehalten.

Schwaikheim, den 16. 06. 1997

(BÜRGERMEISTER)

GEMEINDE SCHWAIKHEIM
REMS-MURR-KREIS

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB

DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR 28 AM 10.7.1997

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Schwaikheim

Bebauungsplan Grundwiesen

Lageplan Maßstab 1:500

Vorgang
Bebauungsplan Beim Bahnhof gen. 25. 07. 1961
Bebauungsplan Erbachwegle Änderung u. Erweiterung gen. 10. 05. 1971
Bebauungsplan Grundwiesen gen 08. 08. 1973
Bebauungsplan Grundwiesen rechtskr. 15. 05. 1981

Gefertigt:
Plüderhausen, den 13. 02. 1996 / 12. 06. 1997

22.1

VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDÄCKERSTRASSE 12
73655 PLÜDERHAUSEN
TEL. 07181/83054 FAX. 83055

Dipl. Ing. Wolfgang Lenz freier Architekt
71384 Weinstadt 4 Silcherstraße 4e T 07151 / 67788
Büro für städtebauliche Planungen

Goldackerstraße 12 73655 Plüderhausen
Telefon 07181/83054 Telefax 07181/83055

Vermessungsbüro Günter Groß
Beratender Ingenieur Vermessung und Bauleitplanung
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für vermessungstechnische Ingenieurarbeiten

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Schwaikheim

Bebauungsplan

G R U N D W I E S E N

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENDGÜLTIGE FASSUNG

gemäß

Satzungsbeschluß vom 12.06.1997

Bearbeitet von
Vermessungsbüro Günter Gross Dipl.Ing. (FH)
Beratender Ingenieuer, Stadtplaner
Vermessung und Bauleitplanung
73655 Plüderhausen
Goldackerstr. 12
Tel. 07181/83054 Fax 07181/83055

Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl.I S. 885, 1122) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S.1189).

BauGB-MaßnahmenG = Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I 622).

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl.I S. 885, 1124) und durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466).

PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl.S. 58).

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

- Zulässig sind bauliche Anlagen gemäß §4 Abs.2 Nr.1 BauNVO: Wohngebäude.

- Nur ausnahmsweise zulässig (§4 Abs.2 Nr.2 u. 3 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO) sind: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 Abs.2 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

1.2.1 II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nach § 20 Abs. 1 BauNVO

II = Zahl der Vollgeschosse zwingend

II - III = Zahl der Vollgeschosse mindestens 2, höchstens 3 Vollgeschosse.

1.2.2 0,4 bzw. 0,3 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO

Für Baugrundstücke in den Gebieten WA 4 und WA 5 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen nach §19 Abs.4 Satz 1 abweichend von §19 Abs.4 Satz 2 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (§19 Abs.4 Satz 3).

Den Baugrundstücken im Sinnen von § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile von dafür bestimmten Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (Stellplätze, Garagen) gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO hinzugerechnet werden. Die Hinzurechnung ist auf höchstens 70 m² beschränkt.

HINWEIS:
Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GRZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche eingeschränkt sein können.

1.2.3 Geschoßflächenzahl GFZ nach §20 BauNVO: Je nach Planeinschrieb.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§21a Abs.4 Nr.3 BauNVO)

Die zulässige Geschoßfläche wird um die Fläche notwendiger Stellplätze in Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um bis zu 0,25 x MGF (also bis zur Höchstgrenze GFZ = 1,45) erhöht. (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

1.2.4 Gebäudehöhen (§ 16 Abs.3 mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten.

Als Firsthöhe (FiH) gilt das jeweils eingetragene Maß gemessen von der festgesetzten EFH bis OK First bzw. höchste Stelle des Gebäudes im Gebiet WA 2.

Als Traufhöhe (TH) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von der festgesetzten EFH.
Im Gebiet WA 1 darf ausnahmsweise die Traufhöhe bis 5,50 m betragen sofern der Baukörper ein fiktives Dachprofil von 40° Neigung und 8,50 m Firsthöhe nicht überschreitet.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut und dem künftigen Gelände. Dieses Maß darf im Gebiet WA 5 auf mind. die Hälfte der Traufseite 10 m nicht überschreiten.

Je nach Planeinschrieb:

	Zahl der VG	First (FiH)	Traufhöhe (TH)	
WA 1	II	8,50 m	max. 3,50 m	Ausnahme TH 5,50 s. oben
WA 1a	II	7,50 m	max. 4,00 m	
WA 2	II	11,00 m	-	
WA 3	(II)	11,00 m	max. 6,00 m	
WA 4	(II)	11,50 m	max. 6,50 m	
WA 5	II-III	14,00 m	max. 9,00 m	Wandhöhe max.10 m s. o.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u.§22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

ED = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

a1 = abweichende Bauweise
Offene Bauweise im Sinne von §22 Abs.2 BauNVO, jedoch Gebäudelänge maximal 30 m. Zwischen den einzelnen Gebäuden sind verbindende Bauteile möglich, die jedoch durch deutliche Rücksprünge von mindestens 1,00 m den Traufseiten und den Dächern zurückgesetzt sind.
Garagen als Grenzbau sind ohne Längenbegrenzung in Gruppen bis 15 m Länge zulässig, sofern die Wandhöhe an der Grenze gemäß LBO § 6 Abs. 1 nicht mehr als 3 m beträgt.

a2 = abweichende Bauweise
Offene Bauweise im Sinne von §22 Abs.2 BauNVO jedoch ohne Längenbeschränkung.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile im Sinne von §5 Abs. 6 LBO sowie Eingangsvorbauten bis 10 m² Grundfläche können die Baugrenzen überschreiten; Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 2,00 m.

Eingeschossige Gebäudeteile für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen sowie Wintergärten und verglaste Terrassenüberdachungen dürfen bis zu 3,0 m über die Baugrenze vortreten. Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 2,00 m.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

1.6 Garagen und Stellplätze
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §12 Abs.6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sowie die Einfahrten zu Tiefgaragen sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außer auf den gekennzeichneten Flächen sind offene Stellplätze im direkten Anschluß an befahrbare Verkehrsflächen zulässig, jedoch sollen 1/3 des Vorgartens (Länge) frei bleiben.

1.7 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

1.7.1 Auf Baugrundstücken auf denen Flächen mit "Na" ausgewiesen sind, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden als Geräte- oder Gartenhaus bis 2,20 m Traufhöhe nur auf diesen Flächen zulässig.
Maximale Größe: 25 m^3 umbauter Raum mit 2,20 m Traufhöhe.

Ställe für Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

1.7.2 Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlage nach Maßgabe des Bauordnungsrechts sind an den mit - Privater Kinderspielplatz - gekennzeichneten Bereichen anzuordnen.

1.8 BfG = Baugrundstück für Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

1.8.1 - Kindergarten -
Zulässig sind bauliche Anlagen mit max. zwei Vollgeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

1.8.2 - Schulsportanlagen -
Zulässig ist ein Sportplatz und ein Kleinspielfeld ohne Gebäude.

1.9 Anschlußbeschränkung Ein- und Ausfahrtsverbot
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ein Verkehrsanschluß ist entlang der im Plan bezeichneten Strecke nicht zulässig. Ein- und Ausgänge für Fußgänger sind möglich.

1.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Gliederung der Verkehrsfläche ist entsprechend der Aufteilung nicht, jedoch hinsichtlich der Maßeinschriebe verbindlich.

1.10.1 Öffentliche Verkehrsfläche

1.10.2 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB (V = Verkehrsgrünfläche)

1.10.3 Fußweg

1.10.4 Mischverkehrsfläche

1.10.5 Öffentliche Parkplätze

1.11 Versorgungsfläche (Trafostation) (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

zulässig sind der Stromversorgung dienende Anlagen.

1.12 Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wertstoffsammlung siehe Einzeichnung und Einschrieb "Wertstoffcontainer" im Plan.

1.13 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

1.13.1 Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz
Die ausgewiesene Grünfläche dient der Einrichtung eines Kinderspielplatzes.
Zulässig sind zum Beispiel : Spielwiese, Sandplatz mit Rutsche, Schaukel, Seilbahn, Spielhütte, Spiel- und Kriechtunnel, Kletterlandschaft und Sitzplätze.

1.13.2 Öffentliche Grünflächen - Entsorgung
Die ausgewiesenen Grünfläche dient der unterirdischen Herstellung eines Regenrückhaltebeckens (RRB). Die Oberfläche ist so zu gestalten, daß eine Begrünung und bepflanzung möglich ist.

1.13.3 Öffentliche Grünflächen - Parkanlagen
Die ausgewiesene Grünfläche dient der Begrünung des Schutzwalles und der Böschungen zum Sportplatz und zum Kleinspielfeld.
Der Schutzwall dient dem Windschutz und dem Sichtschutz. Es wird eine Aufschüttung nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt bis zu einer Höhe von 2 m über dem Beinsteiner Weg.

1.13.4 Private Grünfläche - Kleingartenanlage -

Zulässig sind:
Geschirrhütten, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und nicht dem Aufenthalt dienen. Der Einbau von Toiletten und Feuerstätten ist nicht zulässig.
Die Größe darf 20 m^3 umbauter Raum nicht überschreiten.
Gewächshäuser sind nicht zulässig.

1.14 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

Entlang des Beinsteiner Weges ist ein Schutzwall von bis zu 2 m Höhe aufzuschütten. Der fertige Wall ist zu begrünen und mit einzelnen Buschgruppen zu bepflanzen. Für die planmäßige Auffüllung darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden. Nicht zulässig sind Auffüllungen mit Abbruchmaterial bzw. sonstigen Abfällen.

1.15 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1.15.1 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen), Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

1.15.2 Hinweise zur Grundwasserbehandlung und den Umgang mit Baugrubenaushub siehe Nr. 3.1 und 4.5

1.15.3 Erhaltung bestehender Bäume siehe Nr. 1.18.

1.15.4 Nachpflanzen von Obst- und Laubbäumen siehe Nr. 1.17.

1.15.5 Einbau von Zisternen siehe Nr. 2.9.

1.16 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

1.16.1 Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.

LR1 = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde

1.16.2 Gehrecht

GR = Gehrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke.

1.17 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Es bedeuten:

pfg 1 An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind großkronige Laubbäume (Hochstamm) zu pflanzen.
Z.B. Ahorn, Linde, Esche.
Artenauswahl siehe Vorschlagsliste unter Hinweise Nr. 4.1.

pfg 2 An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind mittelgroße Laubbäume als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.
Artenauswahl siehe Vorschlagsliste unter Hinweise Nr. 4.1.

pfg 3 Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, auch Obstbäume (Hochstämme), anzupflanzen. Die Standorte sind im Umkreis von 5 m veränderbar.
Artenauswahl siehe Vorschlagsliste unter Hinweise Nr. 4.1.

pfg 4 Baum- und Strauchpflanzung in unregelmäßiger Anordnung als Wildgehölz.
Artenauswahl siehe Vorschlagsliste unter Hinweise Nr. 4.1.

pfg 5 Windschutzpflanzung
Anzupflanzen sind flächendeckend dichtwachsende Büsche und mittelgroße Laubbäume.
Artenauswahl siehe Vorschlagsliste unter Hinweise Nr. 4.1.

Auf den Baugrundstücken ist je 200 m² Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die eingetragenen Standorte pfg 3 sind hierauf anzurechnen.
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen im Bereich des Straßenraums bis zu den Gebäuden ist unzulässig.

1.18 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BIMSCHG (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Entlang des gekennzeichneten Bereiches ist eine Lärmschutzwand von 2,50 m Höhe herzustellen. Diese ist mit Kletterpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Soweit in Teilbereichen Garagen oder überdachte Stellplätze mit geschlossener Rückwand erstellt werden, kann dort die Lärmschutzwand entfallen.
Auf das schallschutztechnische Gutachten Nr. 94376/1 vom 27.02.1995 des Ing.Büros Dr. Schäcke + Bayer GmbH wird verwiesen.

1.19 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18 920 zu schützen.
Zu einem späteren Zeitpunkt notwendiger Schnitt bzw. Auslichten ist fach- und artengerecht durchzuführen.

1.20 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen festgesetzt.

Hinweis:
Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungsneigung beträgt 1 : 2. Böschungen niederer als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Plan zeichnerisch nicht dargestellt.

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen gemäß §127 Abs.2 BauGB dürfen bis zu 0,25m auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.

1.21 Höhenlage der baul. Anlagen (§9 Abs.2 BauGB und §18 Abs.1 BauNVO)

Die eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH = ...) sind Bezugsebenen. Abweichungen von +/- 50 cm sind zulässig.
Die festgesetzten Gebäudehöhen aus Ziff. 1.2.4 beziehen sich jedoch immer auf das eingeschriebene Maß der EFH.
HINWEIS: Bei Unterschreitung der Festsetzung ist auf eine ausreichende Entwässerung zu achten.

1.22 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)

In dem besonders gekennzeichneten Bereich (X X X) befinden sich Altablagerungen aus den Jahren 1951 bis 1956 in Form von Hausmüll und Bauschutt. Bei der Errichtung von Gebäuden sind Unterkellerungen nicht zugelassen. Schachtbrunnen oder anderweitige Wasserentnahmen aus dem Untergrund sind nicht zugelassen.

HINWEIS: Auf die orientierende Erkundungsmaßnahmen vom 17.10.95 des Ing.Büro UMT, Umwelt-Meßtechnik GmbH, Stuttgart, wird verwiesen. Die Unterlagen können beim Ortsbauamt eingesehen werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs.4 BauGB und §74 Abs.1 u.7 LBO)

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

2.1.1 Hauptgebäude

2.1.1.1 Dachgestaltung

Dachform : WA 1 und WA 3 - WA 5 Satteldach.
Im Gebiet WA 2 können im Einvernehmen mit der Gemeinde auch andere Dachformen zugelassen werden.

Dachneigung : Je nach Planeinschrieb: 30° bzw. 35 - 40°

Dachdeckung : Nur naturrote, nicht engobierte Ziegel oder Betondachpfannen.
Ausnahmen sind möglich im Gebiet WA 2.
HINWEIS: Kollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind als Abweichung gemäß § 56 LBO zuzulassen.

Dachgauben : Dachgauben sind nur im 1. Dachgeschoß zulässig.
Die Breite der Gaupen darf höchstens 2,5m betragen.
Die Gesamtbreite von mehreren Dachgauben darf nicht mehr als 40% der Dachlänge betragen. Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten
- vom Ortgang und vom First mind. 1,5 m
- zwischen mehreren Aufbauten mind. 1,5 m.

Die Traufhöhe der Gauben darf höchstens 1,30 m über der Dachfläche betragen, gemessen von Oberkante Dachhaut bis Unterkante Dachladensparren.

Zwerchgiegel: Zwerchgiebel sind ausnahmsweise auch dann zulässig wenn deren Traufhöhen die Höhen der unter Pkt. 1.2.4 (Gebäudehöhen) festgelegten Trauflinien überschreiten, sofern folgende Bedingungen eingehalten sind:

1. Zwerchgiebel fassadenbündig oder max. 1,00 m Vorsprung zum Hausgrund.
2. Die Seitenflächen des Zwerchgiebels dürfen max. 1,75 m über die Dachfläche des Hauptdaches hinausragen.
3. Maximale Breite des Zwerchgiebels 3 m.
4. Die Gesamtbreite von Zwerchgiebel und Gaupen darf nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge betragen.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und -deckung aufweisen.

2.1.1.2 Farbgebung und äußere Gestaltung

Außenwandflächen sind vorwiegend in traditionell orts- und regionaltypischen Materialien wie z.B. Putzflächen und Holzverschalung auszuführen. Putzflächen sind in weiß oder in hellen Pastelltönen zu streichen. Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

Stark profilierte Verschalungen besonders an Balkonen und Loggien sind nicht zulässig.

2.1.2 Nebengebäude und Garagen

2.1.2.1 Dachgestaltung

Nebengebäude oder Garagen: Satteldächer mit Dachneigung 35 bis 40°. Sofern Einzelgaragen am Hauptgebäude angebaut sind, so sind auch Pultdächer zulässig, deren Neigung vom Hauptgebäude weggeneigt ist und mindestens 20° beträgt.

Ausnahmen:
Begrünte Dächer sind auch mit anderen Neigungen zulässig.

Werden Garagen von beiden Seiten an die gemeinsame Grenze gebaut, so muß eine Gestaltungsabstimmung hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der Lage und der Höhe sowie der Ausbildung der Zufahrt erfolgen.

2.1.2.2 Material und Farbe

Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten und farblich zu behandeln.

2.1.2.3 Tiefgarage

Die Oberfläche der Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,6 m zu versehen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

2.2 Antennen (§74 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig. Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von 0,80 m aufweisen.

2.3 Versorgungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die beweglichen Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar sein. Müllbehälter müssen optisch abgeschlossen z.B. innerhalb Hecken oder im Gebäude untergebracht werden.

2.4 Geländeveränderungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Geländeveränderungen sind so auszuführen, daß der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,80 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind nicht zulässig.

2.5 Einfriedigungen und Stützmauern (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Als Einfriedigungen sind nur Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Staketenzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Bei Hecken und Sträuchern sind Nadelgehölze ausgeschlossen.

Geländebedingte Stützbauwerke sind entweder als
Natur-(Sand-)steintrockenmauer oder als
Natur-(Sand-)stein-Blocksatz Rohlinge auszuführen. Maximale Höhe 0,80 m.

Bei Straßenseiten ohne Gehweg ist mit allen Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von 0,50 m von der straßenseitigen Eigentumsgrenze einzuhalten.

2.6 Sichtschutzeinrichtungen

Sichtschutzeinrichtungen sind bei Reihen- und Doppelhäusern im Terrassenbereich auch auf der Grundstücksgrenze im unmittelbaren Anschluß an das Wohnhaus bis zu einer Höhe von 1,80 m und bis zu einer Länge von 4 m zulässig.

Zur Abschirmung der Wohnbereiche "gegen öffentliche Flächen" sind außer Sträuchern nur Sichtschutzzäune aus nicht imprägniertem Holz bis 1,80 m Höhe - gemessen von der Straße - zulässig. Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,00 m, entlang Straßenseiten ohne Gehweg 1,50 m.

Zur besseren Einbindung in die Umgebung sind derartige Wände mit Kletterpflanzen oder davorliegenden Sträuchern einzugrünen.

2.7 Stellplätze und Zufahrten (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die Anlage von Stellplätzen ist in Gruppen so zu gestalten, daß nach 5 Stellplätzen 1 Baum gepflanzt wird.
Artenauswahl siehe pfg 3, Pkt. 1.17.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige private Vekehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen oder Schotterrasen auf wasserdurchlässiger Tragschicht) zulässig.

Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten.

2.8 Notwendige Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

a. bei einer Wohnfläche bis zu 50 m²	1 Stellplatz/Wohnung
b. zwischen 50 und 110 m²	1,5 Stellplätze/Wohnung
c. bei Wohnungen über 110 m²	2 Stellplätze/Wohnung

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

2.9 Einbau von Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist dem jeweiligen Grundstück zuzuführen, mittels Zisterne zu sammeln und möglichst auf dem eigenen Grundstück zu verwenden. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in einem Grauwasserkreislauf im Haushalt genutzt werden.
Das Zisternen-Volumen wird wie folgt festgelegt:
a. für Reihen- und Doppelhaushälften mindestens 1 m³
b. für freistehende Einfamilienhäuser mindestens 2 m³
c. für Mehrfamilienhäuser mindenstens 10 Liter je m² Dachfläche.

Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke mit Regenrückhaltebecken, siehe Nr. 2.10.

HINWEIS: Das Hinweisblatt Nr. 8 des Landratsamtes "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist im Anschluß an die Festsetzungen als Anlage 1 beigefügt.

Die Speicherkapazität kann auch in anderen Retentionsformen nachgewiesen werden, z.B. Mulden, Teiche und Becken. Die Überläufe dürfen an das öffentliche Kanalnetz (Mischwasser) angeschlossen werden.

HINWEIS: Die Böden im Baugebiet eignen sich nicht für eine Wiederversickerung des Niederschlagswassers.

2.10 Einbau von Regenrückhaltung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für die beiden Wohnanlagen nördlich von Planstraße 1 zwischen Beinsteiner Weg und Rosenstraße mit Art der baulichen Nutzung WA 4 und WA 5 wird festgesetzt:
Je Wohnanlage ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) in der Größe von mind. 40 m³ Inhalt anzulegen in die das Regenwasser der Dachflächen und befestigter Hof- und Wegflächen einzuleiten ist. Der Abfluß in den öffentlichen Kanal darf nur gedrosselt erfolgen mit einer Abflußmenge von max. 7 ltr./sec.. Darüber hinaus darf weiteres Speichervolumen als Zisterne mit entsprechender Nutzung angelegt werden.

HINWEIS: Die oben beschriebenen Regenrückhaltebecken sind nach § 45 e Abs. 2 Wassergesetz genehmigungspflichtig.

2.11 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Auf die Bußgeldvorschrift des § 75 Abs. 4 LBO wird hingewiesen.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.6BauGB)

3.1 Grundwasser
Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt - Amt für Gewässerschutz - zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit zulässig und bedarf der behördlichen Zustimmung.

Eine ständige Grundwasserableitung durch Einleiten von Drainagen in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

3.2 Bodenfunde (§20 DSchG)
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird hingewiesen.

4. HINWEISE

4.1 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe			Verwendung						
		1	2	3	a	b	c	d	e	f	g
Acer planatoides	Spitzahorn	x			x		x				
Acer campestre	Feldahorn		x		x	x	x				x
Akebia quinata	Strahlengriffel			x				x		x	
Alnus glutinosa	Schwarzerle						x				
Carpinus betulus	Hainbuche		x			x	x				x
Clematis vitalba	Waldrebe			x				x		x	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel			x				x			x
Corylus avellana	Haselnuß			x		x	x	x			x
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn			x				x			
Enonymus europaeus	Pfaffenhütchen			x				x	x		
Fagus sylvatica	Rotbuche	x					x				
Lonicera caprif.	Jelängerjelieber			x				x		x	
Lonicera henryi	Immergrüne Heckenkirsche			x				x		x	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche			x				x	x		
Patrhenocissus tricuspidate "Veitchii"	Selbstkl. wilder Wein			x						x	
Prunus avium	Vogelkirsche		x			x	x	x			x
Prunus padus	Traubenkirsche		x				x	x			x
Prunus spinosa	Schlehe			x				x			
Quercus petraea	Traubeneiche	x				x					
Rosa fruticosus	Brombeere			x				x			
Rosa rubiginosa	Weinrose			x				x			
Rosa spec.	Heckenrose			x				x			x
Rosa canina	Hundsrose			x				x			x
Salix caprea	Salweide			x							
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder			x				x			
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		x	x		x	x				x
Tilia cordata	Winterlinde	x			x	x	x				
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball			x				x	x		x
Wisteria sinensis	Glyzine, Blauregen			x						x	
	Obstbäume ortstypische Sorten		x				x	x			

Größe

1 Baum I Ordnung (Mindesthöhe 20 m)
2 Baum II Ordnung (Maximalhöhe 20 m)
3 Strauch

Verwendung

a Straßen Einzelbäume
b Straßenbegleitbäume
c Einzelbäume auf Privatgrundst.
d öffentliche Grünflächen
e nicht an Kinderspielpl. pflanzen!
f Fassaden
g Hecken Wall

Pflanzgebote

pfg 1
pfg 2
pfg 3
pfg 4
pfg 5

4.2 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich. Sie ist jedoch auf die Größe und Lage der Baufelder, sowie die erforderlichen Hausanschlüsse abgestimmt.

4.3 Geologie

Das geologische Landesamt weist in seiner Stellungnahme vom 13.04.96 auf folgendes hin:

In den nahegelegenen Bohrungen für die Erkundung der geologischen Verhältnisse im geplanten Tunnel der Bahnlinie wurden seinerzeit Löß und Lößlehme schwankender Mächtigkeit (zwischen 2,40 und 6,95 m) über Tonmergelsteinen des Gigskeupers angetroffen. Diese waren nicht wasserführend, eine örtlich geringe Wasserführung im Grenzbereich Lehm/Tonstein ist aber nicht auszuschließen. Bei größeren Bauvorhaben ist eine Baugrunduntersuchung angebracht.

4.4 Erdaushub

Die neuen Straßen werden höhenmäßig so geplant, daß sie etwa 40 - 50 cm über dem jetzigen Geländeniveau liegen werden. Zur Vermeidung der Abfuhr von Erdaushub der einzelnen Baugruben wird empfohlen, den Aushub auf dem eigenen Grundstück zu planieren. Geländeveränderungen sind gemäß Festsetzung 2.4 bis 0,8 m möglich.

Die Verwaltungsvorschrift "VwV für Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt v. 13.07.88" lautet:
Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

4.5 Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden gem. § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz sind zu beachten. Diese Grundsätze sind in einem Hinweisblatt Nr. 3 vom Landratsamt Rems-Murr "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" dargestellt; es ist im Anschluß an die Festsetzungen als Anlage 2 beigefügt und ist Bestandteil dieses Planes.

4.6 Altlasten und Auffüllungen

Sollten während der Bauausführung Altlasten auftreten in Form von farblich oder geruchlich auffälligem Aushubmaterial, so ist das Landratsamt Rems-Murr-Kreis - Umweltschutzamt - unverzüglich zu benachrichtigen.

Sollten im Baugebiet verunreinigte Böden angetroffen werden, ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept aufzustellen und das Landratsamt - Umweltschutzamt - zu hören.

Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden. Nicht zulässig sind Auffüllungen mit Abbruchmaterialien bzw. sonstigen Abfällen.

4.7 Außenwandbegrünungen

Eine Außenwandbegrünung mit Rankpflanzen sowie Extensivbegrünungen flachgeneigter Dächer ist bei allen Neubauten erwünscht.

4.8 Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Straßenbeleuchtung sind nach Möglichkeit Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verweden.

4.9 Wärmeschutz

Alle Wohnbauten sind durch geeignete Außenwand-, Fenster-, Außentür- und Dachkonstruktionen so auszubilden, daß
- ohne Energieaufwand für lufttechnische Anlagen,
- ohne Einsatz von kresbserregungsverdächtigen Dämmstoffen,
- ohne Einsatz von mit FCKW hergestellten Schaumstoffen,
- ohne Einsatz von Dämmstoffen, die im Brandfall giftige Dämpfe freisetzen könnten,

ein Wärmebedarf von maximal 70 kWh/m² pro Jahr erzeugt wird. Bei dauernd genutzten Gebäuden ist dies in der Regel durch folgende Richtwerte erreichbar:

Außenwand	k = 0,3 W/m²K
Fenster, Türen	k = 1,5 W/m²K
Dach	k = 0,2 W/m²K
Kellerdecke	k = 0,4 W/m²K.

4.10 Spielplatzlärm

Im Nahbereich des Kleinspielfeldes (Bolzplatz) können kurzfristig geringfügige Lärmbeeinträchtigungen durch den dortigen Spielbetrieb auftreten.

ANLAGEN ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

Anlage 1 Hinweisblatt Nr. 8
"Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke"

Anlage 2 Hinweisblatt Nr. 3
"Bodenschutz bei Baumaßnahmen"

Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Umweltschutzamt
Fachbereich Technik

Stand: 31.10.1996

Hinweisblatt Nr. 8

Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke

1. Die Nutzung von Regenwasser kann sowohl zu einer Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung als auch der örtlichen kommunalen Kläranlagen beitragen. Die Verwendung von Regenwasser ist jedoch nur dort zulässig, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann (z. B. Hausgartenbewässerung, WC-Spülung).

2. Niederschlagswasser wird in der Regel über Dachflächen gesammelt und sollte erst nach mechanischer Vorreinigung (Siebe, Filter) einem Speicher (Zisterne) zugeführt werden. Der Speicher sollte kühl und dunkel aufgestellt bzw. unterirdisch eingebaut werden. Der Speicher muß mit einer Überlaufleitung ausgestattet sein, über die anfallendes Überlaufwasser entweder oberflächennah versickert oder der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann. Die Speicheranlage sollte durch eine Fachfirma regelmäßig gewartet und gereinigt werden.

3. Für Regenwasserspeicheranlagen sind vorzugsweise fugenlose und wasserdichte Fertigteilbehälter aus Stahlbeton zu verwenden. Diese Anlagen werden in der Regel mit Vorfilter, Zu- und Überlauf geliefert und sind für den Erdeinbau vorgesehen.

4. Bei der Regenwassernutzung sind die technischen Regeln für Trinkwasser-Installationen nach DIN 1988 zu beachten. Insbesondere ist die direkte Verbindung, von Regenwasser mit Trinkwasserleitungen verboten. Eine Verwendung von Regenwasser im Haushalt kann aus hygienischer Sicht problematisch sein und erfordert höheren technischen Aufwand. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Gefahr von Fehlanschlüssen und Fehlnutzungen hingewiesen, wodurch es zu erheblichen Verunreinigungen des Trinkwassers im Gebäude und im öffentlichen Versorgungsnetz kommen kann. Eine Regenwassernutzung im Haus sollte dem jeweiligen Wasserversorungsunternehmen angezeigt werden.

5. Bei Bau und Betrieb eines Regenwasserspeichers für Brauchwasserzwecke sind die Anforderungen der örtlichen Satzungen für die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu beachten.

6. Weitere Informationen zu hygienischen Aspekten können der Studie "Risikobewertung der Nutzung von Regen- und Dachflächenwasser" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg entnommen werden.

Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Umweltschutzamt
Fachbereich Technik

Stand: 31.10.1996

Hinweisblatt Nr. 3

Bodenschutz bei Baumaßnahmen

1. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) zu berücksichtigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist dabei grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z.B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.

4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

5. Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden können.

6. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7. Für den Umgang mit Böden, die für Erdauffüllungen vorgesehen sind, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 "Luft - Boden - Abfall" des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg. Auf das Hinweisblatt Nr. 11 "Erdauffüllungen" wird verwiesen.

8. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die zweite, dritte und vierte Verwaltungsvorschrift zum Bodenschutzgesetz sowie die "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" (Technische Regeln) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall.