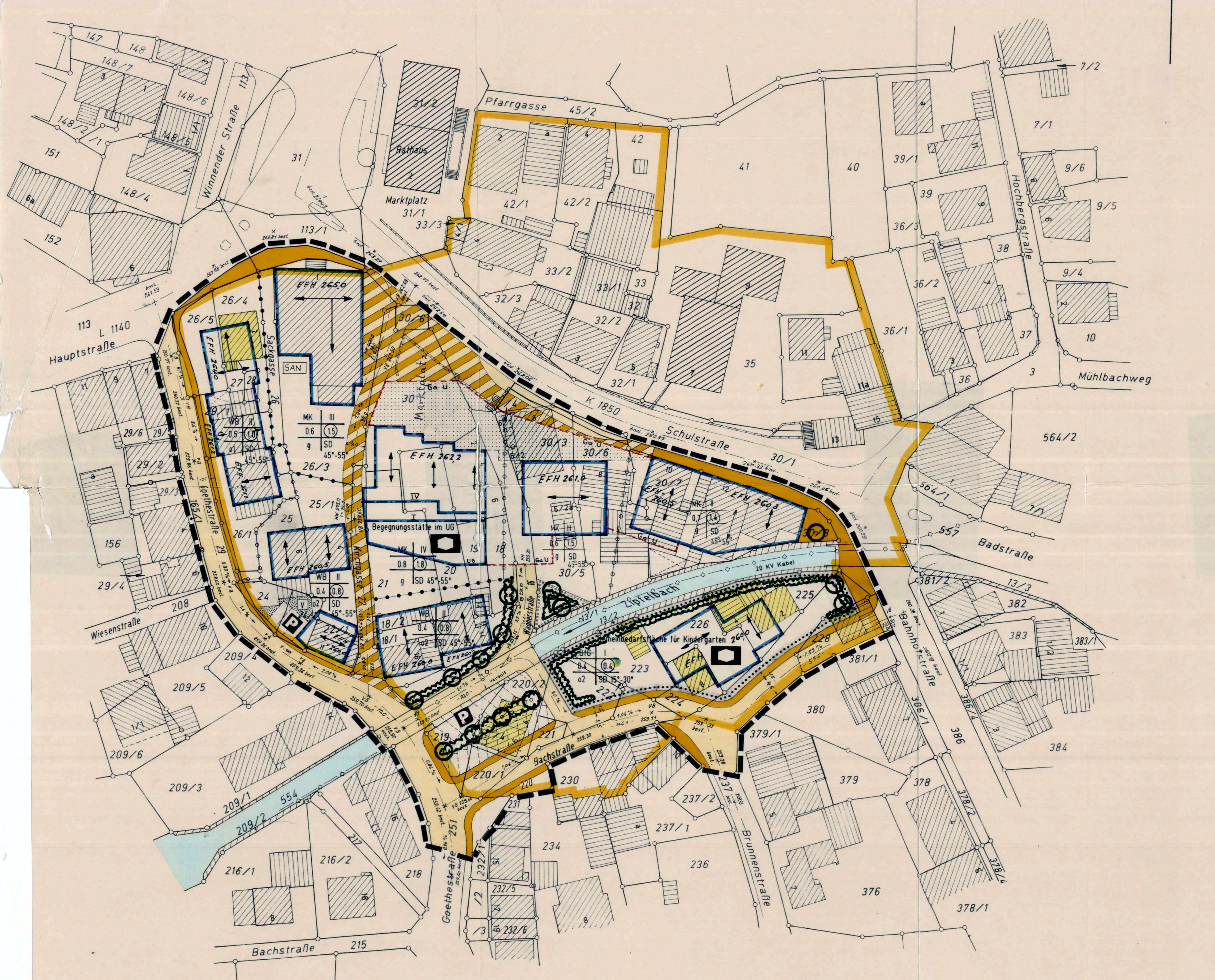
Höhen im alten
württembergischen
System
Plangrundlage ist das
Liegenschaftskataster

Rems - Murr - Kreis
Gem. Schwaikheim

Plan 1:500

Nord



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

- das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 6.7.1979
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977 und
- die Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG u. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BBauG und §1 BauNVO)

MK - Kerngebiet nach §7 BauNVO
Nutzungen gemäß §7 (2) Nr.5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (vgl. §1 (5) BauNVO)
-Nutzungen gemäß §7 (2) Nr.7 sind ab dem 1.OG (einschl.) zulässig.
Ausnahmen gemäß §7 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (vgl. §1 (6) Nr.1 BauNVO)

WB - Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)
Ausnahmen gemäß §4a (3) Nr.3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

~~S:BfG- Sonderbaufläche für Gemeinbedarf (§1 (1) Nr.4 BauNVO)~~

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BBauG und §16-21a BauNVO)

GRZ und GFZ entsprechend dem Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen. Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen.

1.3 Bauweise (§9 (1) Nr.2 BBauG und §22 BauNVO)

o 1 - Offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50m.

o 2 - Offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 25m.

g - Geschlossene Bauweise (§22 (3) BauNVO)
Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr.2 BBauG)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptrichtung der Gebäude und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr.4 BBauG)

Stellplätze und Garagen sind nach §23 Abs.5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Flächen für unterirdische Garagen sind im zeichnerischen Teil ausgewiesen.

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr.5 BBauG)

Nutzungen entsprechend dem Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen.

1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr.11 BBauG)

Marktplatz als Fußgängerbereich mit Parkmöglichkeiten und Überfahrt zur Kirchgasse (unter Einbeziehung der im Privateigentum verbleibenden extra dafür ausgewiesenen Flächen über den geplanten unterirdischen Garagen).

Kirchgasse als Fußweg mit Fahrrecht für die Gebäude Hauptstr. 1, Kirchgasse 1 u. 4, Wagnerstr. 14 u. 16, Goethestr. 11

1.8 Nebenanlagen (§23 Abs.5 BauNVO)

Nebenanlagen -soweit es sich um Gebäude handelt- können mit einer Grundfläche von max. 8 m^2 und einem umbauten Raum von max. 25 m^3 auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BBauG)

Für die neu zu erstellenden Gebäude sind die im zeichnerischen Teil festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen verbindlich.
Die Traufhöhen (Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) dürfen bei:

IV Geschossen max. 9.50m
III Geschossen max. 9.25m
II Geschossen max. 6.50m
I Geschoss max. 3.75m

} über der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BBauG u. §73 LBO)

2.1 Dachform (§73 (1) Nr.1 LBO)

Für die Dachforn und Dachneigung gilt der Planeinschrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone.

2.2 Dachaufbauten und Dachausschnitte (§73 (1) Nr.1 LBO)

Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie nicht 2/3 der dazugehörigen Trauflänge überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muß mindestens 2.0m betragen.
Dachausschnitte sind nur zulässig, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht unmittelbar einsehbar sind. Die Länge darf 1/3 der dazugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Einschnitte vom Ortgang muß mindestens 2.0m betragen.

2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude (§73 (1) Nr.1 LBO)

2.3.1. Dachdeckung:
Zur Dachdeckung sind rotbraune bis braune Ziegel zu verwenden.

~~2.3.2. Gebäudeaußenseiten:~~
~~Die Farbgebung der Gebäude bedarf der Genehmigung durch die Baurechtsbehörde.~~

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr.1 BBauG)

MK Kerngebiet (§7 BauNVO)

WB Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)

~~S:BfG~~ ~~Sonderbaufläche für den Gemeinbedarf (§1 (1) Nr.4 BauNVO) (Kindergarten)~~

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§1 (1) Nr.4 BauNVO)

I 1 anrechenbares Vollgeschoß
II 2 anrechenbare Vollgeschosse als Höchstgrenze
III 3 anrechenbare Vollgeschosse als Höchstgrenze
IV 4 anrechenbare Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
(0,8) Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)

Grenze unterschiedlicher Nutzung
Grenze unterschiedlicher Nutzungsmaße

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

BAUWEISE (§9 (1) Nr.2 BBauG)

o 1 Offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von max. 50m.

o 2 Offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Länge von max. 25m.

g Geschlossene Bauweise (§22 (3) BauNVO)

Dachformen (§73 (1) Nr.1 LBO)
SD 45°- 55° Satteldach: Dachneigung zwischen 45° und 55°
SD 15°- 30° Satteldach: Dachneigung zwischen 15° und 30°

ABGRENZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 (1) Nr.2 BBauG)

Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 (1) Nr.2 BBauG)

Hauptrichtung der Gebäude und Hauptfirstrichtung (nur bei möglichen Neubauten angegeben)

Ga U FLÄCHEN FÜR UNTERIRDISCHE GARAGEN (§9 (1) Nr.4 BBauG)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§9 (1) Nr.5 BBauG)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 (1) Nr.11 BBauG)

Fahrbahn
Gehweg
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

VB ←7,84% 259.60 37.0 Visierbruch mit Höhenangabe in Meter über NN sowie Straßenlängsgefälle

best. 262.77 bestehende Straßenhöhe
HK = 400,0 Ausrundungshalbmesser Kuppe
t = 13,0 Tangentenlänge
f = 0,21 Scheitelabstand

unterirdische Hauptversorgungsleitung
20 KV Kabel

P öffentl. Parkfläche

V Verkehrsbegleitgrün

Grünfläche

FLÄCHEN DIE MIT GEH- U. FAHRRECHT ZU BELASTEN SIND (§9(1)Nr.21 BBauG)
Beim Marktplatz als Fußgängerbereich mit Parkmöglichkeiten

FLÄCHEN BESTEHENDER GEBÄUDE

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN UND BÄUMEN (§9 (1) Nr.25 BBauG)
Sträucher und Bäume zu pflanzen

verdolt öffentliches Gewässer (zum Teil verdolt)

BESONDERE GEBÄUDEARTEN

Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen (Kindergarten und Begegnungsstätte)

ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE (§10 StBauFG)
Gebäude, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen.

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§9 (7) BBauG)

SAN NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach dem StBauFG.

AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.
Es sind dies Teile der folgenden Bebauungspläne:
"MARKTPLATZ" genehmigt: 28.7.1969

Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist teilweise deckungsgleich mit einem nach §5 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
Auf die Wirkungen der förmlichen Festlegungen (§6 StBauFG) wird hingewiesen.

Ergänzt bezüglich Streichung von S:BfG,
Streichung von 2.3.2 Farbgebung,
farbliche Darstellung des Zipfelbachs,
deutlicherer Kennzeichnung der Grenze des Sanierungsgebietes und
Darstellung des Pflanzgebots nach Planzeichenverordnung 81
am 10. Oktober 1984

Bucher

STAND DER PLANUNTERLAGEN:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Stuttgart, den 27. Juli 1984
Bucher

Dipl. Ing. Heinz BUCHER
Öffentl. best. Verm. Ing.
Fleckenweinberg 50
7000 Stuttgart 1

Städtebauliche Planung:

Stuttgart, den 25. 11. 81

Dipl. Ing. Ernst FREY
Freier Architekt
Architektur u. Stadtplanung
Walpurgisstr. 10
7000 Stuttgart 50

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BBauG)	am 27. JAN. 1981
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs.1 BBauG)	am 12. FEB. 1981
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§2a Abs.2 BBauG)	am 25. FEB. 1981
Auslegungsbeschluß	am 24. JULI 1984
Öffentliche Auslegung (§2a Abs.6 BBauG)	vom 6. AUG. 1984 bis 6. SEP. 1984
Satzungsbeschluß (§10 BBauG)	am 16. OKT. 1984
Genehmigung durch das Landratsamt (§11 BBauG)	am 21. April 1986
Inkrafttreten (§12 BBauG)	am 2. Mai 1986

Bürgermeisteramt
7052 Schwaikheim
Krüger

GEMEINDE SCHWAIKHEIM REMS-MURR-KREIS

Gemeinde Schwaikheim
Rems - Murr - Kreis

BEBAUUNGSPLAN
Ortsmitte Sanierungsgebiet

- Teilbereich zwischen Schulstraße, Goethestraße, Bachstraße und Bahnhofstraße -