




Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Höhe baul. Anlagen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche		
o	offene Bauweise	(§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
	Baulinie	(§ 22 Abs.2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs.1 u.2 BauNVO)
		(§ 23 Abs.1 u.3 BauNVO)

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

	Böden die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
---	--	------------------------

Allgemeine Zeichen

	aufgenommener Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe m ü. NN im Neuen System
	Wasserschacht
	Wasserschacht
	Straßeneinlauf
	Lichtmast
	Baum vorhanden
	Sträucher, Hecke vorhanden
	Mauer
	Böschung Zipfelbach
	Gebäude im Liegenschaftskataster
	Gebäude nicht im Liegenschaftskataster
	vorhandene Ein- und Ausfahrt
	Öffentliche Parkfläche

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO (siehe Planeintrag)

	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO
1.1	<u>Art der baulichen Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1	<u>Mischgebiet (MI)</u> - § 6 BauNVO (siehe Planeintrag) Zulässig sind die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gebäudearten und Betriebe Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> • Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO) • Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO) • Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO) • Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO) • Vergnügungsstätten auch in Bereichen mit gewerblicher Umgebung (§ 1 Abs. 5 BauNVO) • Vergnügungsstätten als Ausnahme (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
1.1.2	<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u> - § 4 BauNVO (siehe Planeintrag) Zulässig sind die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gebäudearten und Betriebe Ausnahme: zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO: <ul style="list-style-type: none"> • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> • Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO) • Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO) • Gartenbaubetriebe als Ausnahme (§ 1 Abs. 6 BauNVO) • Tankstellen als Ausnahme (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
1.2	<u>Maß der baulichen Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1	<u>Zulässige Grundfläche</u> (§ 19 BauNVO) (siehe Planeintrag) GRZ = Grundflächenzahl
1.2.2	<u>Zulässige Geschossfläche im WA</u> (§ 20 BauNVO) (siehe Planeintrag) GFZ = Geschossflächenzahl
1.2.3	<u>Zulässige Geschossfläche im MI</u> (§ 20 i. V. mit § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO) (siehe Planeintrag) GFZ = Geschossflächenzahl
1.2.4	<u>Zulässige Gebäudehöhe</u> (§ 18 BauNVO) (siehe Planeintrag) Oberer Bezugspunkt ist bei geeigneten Dächern Oberkante First. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßennote der vorhandenen Erschließungsstraße, bezogen auf die straßenseitige Gebäuwand (M)
1.2.4.1	Für MI: Bei Hinterbebauung sind Abweichungen zulässig
1.3	<u>Bauweise</u> (§ 22 BauNVO) (siehe Planeintrag)
1.3.1	o = Offene Bauweise
1.4	<u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> (§ 23 BauNVO) (siehe Planeintrag)
1.4.1	Festsetzung des Baufensters als Baulinie und Baugrenze
1.5	<u>Stellplätze und Garagen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
1.5.1	Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der festgelegten Baufenster. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzrate der Gemeinde Schwalbheim.
1.6	<u>Nebenanlagen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
1.6.1	Entlang Zipfelbach: Nebenanlagen sind auf 5 m breiten Streifen ab Böschungsoberkante nicht zulässig (Gewässerrandstreifen). (siehe Plan)
1.7	<u>Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen</u> (§ 9 Abs. 10 BauGB)
1.7.1	Entlang Zipfelbach: Bauliche Anlagen sind auf 5 m breiten Streifen ab Böschungsoberkante nicht zulässig (Gewässerrandstreifen). (siehe Plan)
1.8	<u>Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.8.1	Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
1.8.2	Randeneinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den privaten Flächen zu dulden.
1.8.3	Auf Privatflächen sind Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Geländeveränderungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, befestigte Gehwege oder Sicherheitsstreifen vorhanden ist, mit einem Mindestabstand vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aus anzulegen.
1.9	<u>Unterirdische Versorgungsleitungen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Auf den Baugrundstücken sind unterirdische Versorgungsleitungen zu dulden, mit Leitungsrechten abzusichern.
1.10	<u>Immissionsschutz</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) sind passiver Schallschutzmaßnahmen notwendig. Es wird empfohlen durch eine entsprechende Grundrissgestaltung sicherzustellen, Aufenthaltsräume wie Wohn-, Schlaf- und Büroräume auf der von der Lärmabgekehrten Seite angeordnet werden. Zweckmäßig ist die Errichtung einer Lärmpufferzone zur Lärmquelle hin, etwa durch die Anordnung von Treppenhäusern, Abstellräumen.
1.11	<u>Pflanzerhaltungsgebot</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandene Altlastenfläche ist zu beachten. Sofern Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen mit Eingriff in den Untergrund geplant sind, sind diese gutachterlich zu begleiten und die zuständige Baurechtsbehörde sowie das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsstelle Umweltschutz zu informieren. Bei einer möglichen Grundstücksveräußerung muss der Erwerber über die Art der Vornutzung, über Untersuchungsergebnisse sowie über das Ergebnis der Bewertung und die Auflagen informiert werden (siehe Schreiben Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsstelle Umweltschutz vom 18.10.2011 an Gemeinde Schwaikheim).

4. Hinweise

4.1 Altlasten

Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind in diesem Fall unverzüglich einzustellen. Der Geschäftsbereich Umweltschutz ist an allen baulichen Maßnahmen auf dem Flurstück 494 zu beteiligen.

4.2 Erdaushub

Um Vermeidung der Abfuhr von Erdaushub ist das anfallende Bodenmaterial weitestgehend auf dem eigenen Grundstück der Wiederverwendung zuzuführen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleiben und zu sichern.

4.3 Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System.

4.4 Denkmalschutz

Bei denkmalgeschutzrechtlich relevanten Befunden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die untere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

4.5 Lärmschutz

Die für den südlich angrenzenden Bebauungsplan in Aufstellung „Bahnhofstraße / Bismarckstraße“ durchgeführte schalltechnische Untersuchung über die aus dem Straßenlärm und dem Gewerbe resultierenden Immissionen des Ingenieurbüros BS Ingenieure Ludwigsburg vom 03.03.2008 ist gegebenenfalls zu berücksichtigen.

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

4.7 Grundwasserschutz
Die Merkblätter „Grundwassererhaltung bei Baumaßnahmen“ und „Bauen im Grundwasser“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis sind zu beachten.
Wird im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Die Gemeinde Schwaikheim ist zu benachrichtigen.

4.8 Artenschutz
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist - wegen Maßnahmen zum Artenschutz z.B. Mehlschuttlagen (§ 44 BNatSchG) - Verbindung mit den Fachbüros aufzunehmen.
Siehe Begründung unter 7.11 und 10.

4.9 Sichfelder
Bei Grundstücksausfahrten insbesondere an der Kreisstraße K 1850 (Bahnhofstraße) sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit die erforderliche Schenkellänge der Sichfelder eingehalten werden.
Aus der zulässigen Geschwindigkeit von 50km/h auf der Bahnhofstraße und einem Abstand von 3m vom Auge des Kraftfahrers zum Fahrbahndrand resultiert eine erforderliche Sichtweite (Schenkellänge) von 70m zu den auf der Straße fahrenden Kraftfahrzeugen.

Anlagen: Merkblätter des Landratsamts Rems-Murr-Kreis:

- Bodenschutz bei Baumaßnahmen
- Grundwassererhaltung bei Baumaßnahmen
- Bauen im Grundwasser
- Bauen im Bereich altlastverdächtigter Flächen

Schreiben Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsstelle Umweltschutz vom 18.10.2011 an Gemeinde Schwaikheim
(Altlasten- und Bodenschutzkater)



Verfahrensvermerke				
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	vom	24.05.2011	
Örtssübliche Bekanntmachung	§ 2 (1) BauGB	vom	16.06.2011	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 (1) BauGB	am	06.07.2011	
laut örtssüblicher Bekanntmachung		vom	22.06.2011	
Entwurfsbeschluss			11.10.2011	
Auslegung des Entwurfs	§ 3 (2) BauGB	vom	31.10.2011	
laut örtssüblicher Bekanntmachung		bis	30.11.2011	
		vom	20.10.2011	
Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB	vom	14.02.2012	
und der örtlichen Bauvorschriften § 74 (1) i.V. mit § 74 (7) LBO				
Inkrafttreten	§ 10 BauGB			
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.	08/2012	am	23.02.2012	

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 14.02.2012 folgende

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplans »Am Rösenbach« erlassen:

Satzung nach BaUGB und Satzung nach LBO

1. Der Bebauungsplan »Am Rösenbach« besteht aus einem zeichnerischen Teil (Lageplan Maßstab 1:500) mit planungsrechtlichen Festsetzungen sowie einem Textteil mit Datum vom 17.01.2012 des Vermessungsbüros Gerhard Wittig, Alten Waiblinger Str. 19, 71336 Waiblingen.
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.01.2012 werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 der GemO als Satzung nach den Verfahrensvorschriften für das BaUGB beschlossen.
3. Durch diesen Bebauungsplan werden sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans 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.

Schwaikheim, den 15.02.2012

Bürgermeister Häuser

SCHWAIKHEIM
REMS-MURR-KREIS



»AM RÖSENBACH«
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Gefertigt: Waiblingen, den 14.02.2012
Vermessungsbüro Gerhard Wittig
Alte Waiblinger Str. 19
71336 Waiblingen