

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, Alte 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



# **BEBAUUNGSPLAN**

**der Innenentwicklung**

**»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

## Bebauungsplan der Innenentwicklung »Am Rösenbach«

### Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung zuletzt geändert	vom am	23.09.2004 22.07.2011
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung zuletzt geändert	vom am	23.01.1990 22.04.1993
Planzeichenverordnung (PlanzV)	in der Fassung	vom	18.12.1990
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung	vom	05.03.2010
Gemeindeordnung (GemO)	in der Fassung zuletzt geändert	vom am	24.07.2000 09.11.2010

### Verfahrensvermerke

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung »Am Rösenbach«  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO der Gemeinde Schwaikheim

## Textliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

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

Zulässig sind die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gebäudearten und Betriebe

Nicht zulässig sind:

- 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 Umgebungsbebauung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Vergnügungsstätten als Ausnahme (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

##### 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO (siehe Planeintrag)

Zulässig sind die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gebäudearten und Betriebe

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

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

##### 1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) (siehe Planeintrag)

GRZ = Grundflächenzahl

##### 1.2.2 Zulässige Geschossfläche im WA (§ 20 BauNVO) (siehe Planeintrag)

GFZ = Geschossflächenzahl

##### 1.2.3 Zulässige Geschossfläche im MI (§ 20 i. V. mit § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO) (siehe Planeintrag)

GFZ = Geschossflächenzahl

##### 1.2.4 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO) (siehe Planeintrag)

Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern Oberkante First.  
Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenmitte der vorhandenen Erschließungsstraße, bezogen auf die straßenseitige Gebäudewand (Mitte).

##### 1.2.4.1 Für MI: Bei Hinterbebauung sind Abweichungen zulässig

- 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) (siehe Planeintrag)
- 1.3.1 o = Offene Bauweise
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) (siehe Planeintrag)
- 1.4.1 Festsetzung des Baufensters als Baulinie und Baugrenze
- 1.5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.5.1 Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der festgelegten Baufenster zulässig. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwaikheim.
- 1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.6.1 Entlang Zipfelbach: Nebenanlagen sind auf 5 m breiten Streifen ab Böschungsoberkante nicht zulässig (Gewässerrandstreifen). (siehe Planeintrag)
- 1.7 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 10 BauGB)
- 1.7.1 Entlang Zipfelbach: Bauliche Anlagen sind auf 5 m breiten Streifen ab Böschungsoberkante nicht zulässig (Gewässerrandstreifen). (siehe Planeintrag)
- 1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.8.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- 1.8.2 Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen und Stützmauern sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Flächen zu dulden.
- 1.8.3 Auf Privatflächen sind Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, bei denen kein Gehweg oder Sicherheitsstreifen vorhanden ist, mit einem Mindestabstand von 0,50 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aus anzulegen.
- 1.9 Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Auf den Baugrundstücken sind unterirdische Versorgungsleitungen zu dulden und ggf. mit Leitungsrechten abzusichern.
- 1.10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.
- Es wird empfohlen durch eine entsprechende Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass Aufenthaltsräume wie Wohn-, Schlaf- und Büroräume auf der von der Lärmquelle abgekehrten Seite angeordnet werden. Zweckmäßig ist die Errichtung eines Lärmpuffers zur Lärmquelle hin, etwa durch die Anordnung von Treppenträumen und Abstellräumen.
- 1.11 Pflanzerhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 1.11.1 pb: (Kastanie) Das mit Pflanzerhaltungsgebot belegte Gehölz ist zu erhalten und zu pflegen. Sollte der Baum aus Alters- bzw. Gesundheitsgründen abgängig sein oder aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, so ist er durch eine solitäre Hochstamm-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm (in 1 Meter Höhe gemessen) mit Erdballen auf dem Grundstück zu ersetzen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

### 2.1 Dachgestaltung

2.1.1 SD = Satteldach (siehe Planeintrag)

2.1.2 PD = Pultdach (siehe Planeintrag)

2.1.3 Für MI: Bei Hinterbebauung sind Flachdächer zulässig

2.1.4 Bei Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig

### 2.2 Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### 2.3 Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Lagerflächen benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden.

## 3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 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

Zur 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 abzuschieben 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 denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden 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 „Grundwasserhaltung 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. Mehlschwalben (§ 44 BNatSchG) - Verbindung mit den Fachbüros aufzunehmen.  
Siehe Begründung unter 7.11 und 10.

#### 4.9 Sichtfelder

Bei Grundstücksausfahrten insbesondere an der Kreisstraße K 1850 (Bahnhofstraße) sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit die erforderliche Schenkellänge der Sichtfelder eingehalten werden.

Aus der zulässigen Geschwindigkeit von 50km/h auf der Bahnhofstraße und einem Abstand von 3m vom Auge des Kraftfahrers zum Fahrbahnrand resultiert eine erforderliche Sichtweite (Schenkellänge) von 70m zu den auf der Straße fahrenden Kraftfahrzeugen.

Anlagen: Merkblätter des Landratsamts Rems-Murr-Kreis:

- Bodenschutz bei Baumaßnahmen
- Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen
- Bauen im Grundwasser
- Bauen im Bereich altlastverdächtiger Flächen

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

#### **Übersichtsplan**

Bebauungsplan »Am Rösenbach«

