

SCHWAIKHEIM

REMS - MURR KREIS

BEBAUUNGSPLAN

zur Änderung des Bebauungsplans

„LOHWIESEN“

1 : 500

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) v. 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) i.d.F.d. Bekanntmachung v. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) v. 26.6.1962 (BGBl. I S. 429), i.d.F.d. Bekanntmachung v. 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), des § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208) geändert durch Verordnung vom 16.3.1965 (Ges. Bl. S. 62) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 129) i.d.F. vom 16.9.1974 (Ges. Bl. S. 373) in Verbindung mit dem § 111 der LBO für Baden-Württemberg i.d. Neufassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351).

Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft, insbesondere Bebauungsplan „Lohwiesen“ genehmigt am 30.11.72

Bebauungsplan Änderung „Lohwiesen“ 6.2

Nebenanlage/Gartenhaus ist nach der alten LBO von 1972 mit nur 15 m³ ohne Baugenehmigung möglich.

1.8 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 5)

Im Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen erforderlich. Der im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige energie-äquivalente Dauerschallpegel soll nach der Vornorm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 55 dB (A) nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) 40 dB (A) nicht überschreiten (gemessen 0,5m vor dem geöffneten Fenster).

Ausreichend sind solche baulichen Sicherungsmaßnahmen, die gewährleisten, daß die vorhandenen Werte nicht um mehr als höchstens 10 dB (A) überschritten werden.

Entwurf:

ADOLF BENDER FREIER ARCHITEKT
7 STUTTGART 50 (Bad Cannstatt)
LÜTTICHER STR. 8
Tel. (0711) 561148/49
Stuttgart, den 8.6.1977

Ausarbeitung:

GUSTAV HAUG
öffentl. best. Verm.-Ing.
7 Stuttgart 1
Heidewinkel 6 - Tel. 25 13 85

i. A. Wiltig

Stuttgart, den 5. Juli 1977

Die Gemeinde hat am **17. Mai 1977**.... die Aufstellung des
Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BBauG).

Die Gemeinde hat am **5. Juli 1977**.... die öffentliche Auslegung
beschlossen (§ 2a Abs. 6 BBauG).

Schwaikheim, den **29. Juli 1977** Der Bürgermeister



Krüger

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer
eines Monats vom **1. Aug. 1977**..... bis **1. Sep. 1977**.....
einschließlich öffentlich ausgelegt. (§ 2a Abs. 6 BBauG).

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **21. Juli 1977**.....
ortsüblich bekanntgemacht worden. (§ 2a Abs. 6 BBauG).

Schwaikheim, den **5. Sep. 1977** Der Bürgermeister



Krüger

Die Gemeinde hat nach §10 BBauG diesen Bebauungsplan als Satzung
beschlossen.

Schwaikheim, den **6. Sep. 1977** Der Bürgermeister



Krüger

Dieser Bebauungsplan ist nach §11 BBauG durch das Landratsamt geneh-
migt worden.

Waiblingen, den **27.10.77**

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner
öffentlichen Auslegung nach §12 BBauG sind am **10.11.1977**
ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwaikheim, den Der Bürgermeister

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäß § 9 Abs. 1 BBauG, § 111 LBO und BauNVO 1968 festgesetzt:

- | | | |
|-------|---|---|
| 1.0 | <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>
(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO) | |
| 1.1 | <u>Art der baulichen Nutzung</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) | |
| 1.1.1 | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen | Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig. |
| 1.2 | <u>Die Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)</u> | |
| 1.2.1 | Stellung der baulichen Anlagen | Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen bzw. Gebäude-richtungen sind zwingend einzuhalten. |
| 1.2.2 | Untergeordnete Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO) | Pergolen außerhalb der Bau-streifen und sonstige untergeordnete Bauteile sind zulässig, sofern sie § 89 LBO entsprechen. |
| 1.3 | <u>Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) | |
| 1.3.1 | Garagen | Garagen sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. |
| 1.4 | <u>Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) | |
| 1.4.1 | Sichtfelder | Die im Lageplan dargestellten Sichtfelder sind von jeder Sichtbehinderung freizuhalten. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen nicht höher als 0,8 m über die Straßenhöhe hinausragen. |
| 1.5 | <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG) | |
| 1.5.1 | Leitungsrecht | Die im Plan bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten für die Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. |
| 1.6 | <u>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a.u.b BBauG) | |
| | Pflanzgebot und Pflanzbindungen | Die im Plan bezeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen u zu erhalten |
| 1.7 | <u>Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BBauG)</u> | |
| | Höhenlage baulicher Anlagen | Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) können max. 50 cm über den im Plan festgelegten Höhen der Erschließungswege A, B, C, D, E liegen. |

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachausbildung

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen - Dachneigung 30°.

Kniestöcke sind zulässig bis max. 30 cm.

Dacheinschnitte sind zulässig auf max. 2/3 der Gebäudelänge.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Entlang der Kreisstraße 1850 sind die Garagen mindestens 1 m über Straßenniveau mit Erde zu überdecken und mit einem Lärmschutzzaun zu versehen.

2.1.2 Farbgebung.

Auffallend grelle Farben sind zu vermeiden. Die Dachdeckung ist in dunklen Ziegeln auszuführen.

Die einzelnen Gebäude und Dächer einer zusammenhängenden Gruppe müssen die gleiche Farbe erhalten.

2.2 Außenantennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gemeinschaftsantennenanlage.

Zur Verbesserung der Empfangsverhältnisse für den Hör- und Bildfunk sowie aus sicherheitlichen und gestalterischen Gesichtspunkten ist für das Planungsgebiet nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Leitungsführung

Sämtliche Elektro- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.4 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Sichtschutzwände sind nur als Holzzäune jeweils in Verlängerung der Giebelseiten der Gebäude auch auf der Grenze bis zu einer Höhe von 1.80m und einer Länge von 5.00m zulässig.

In Verlängerung der Sichtschutzzäune dürfen bis zum Pflanzgebot im Abstand von 1.00m zur westlichen Grundstücksgrenze offene Zäune bis zu einer Höhe von 0.80m erstellt werden.

Entlang den öffentlichen Zugangswegen sind Zäune nicht zulässig. An den östlichen Seiten der Gebäuden sind Einfriedigungen jeglicher Art - auch in Verlängerung der Giebelseiten - nicht zulässig.

2.5 Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen
(§ 111 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Die gesamte Energieversorgung hat rauch- und abgasfrei zu erfolgen.

2.6 Baulasten (§ 108 LBO)

Die Zuordnung einer Garage zwischen Weg E und K 1850 zu jeweils einem Baugrundstück des Plangebietes ist öffentlich-rechtlich durch Eintrag in das Baulastenverzeichnis zu sichern.

Die Zuordnung eines Stellplatzes zu jeweils einem Baugrundstück zwischen den Planwegen A und E ist öffentlich-rechtlich durch Eintrag in das Baulastenverzeichnis zu sichern.