SCHWAIKHEIM

REMS-MURR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN

„BÜHL II"

1. Änderung

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung	vom	08.12.1986
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung	vom	15.09.1977
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung	vom	28.11.1983
Planzeichenverordnung	in der Fassung	vom	30.07.1981

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisher geltenden Bebauungspläne außer Kraft.

Die schriftlichen Festsetzungen des am 17.09.1987 in Kraft getretenen Bebauungsplanes wurden außer Nr. 2.1.4 unverändert übernommen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß	nach § 2 (1) BauGB	am	25. Jan. 1988
Bekanntmachung	nach § 2 (1) BauGB	am	4. Feb. 1988
Beteiligung der Bürger (Anhörung)	nach § 3 (1) BauGB	am	24. Feb. 1988
Auslegungsbeschluß	nach § 3 (2) BauGB	am	1. März 1988
öffentliche Auslegung		vom	18. März 1988 bis 18. April 1988
Satzungsbeschluß	nach § 10 BauGB	am	27. April 1988
Anzeigeverfahren	nach § 11 (3) BauGB	am	
Inkrafttreten	nach § 12 BauGB	am	16.06.1988

Geändert am 25.01.1988 und 04.03.1988

Schwaikheim, den 28. April 1988

GEMEINDE SCHWAIKHEIM * REMS-MURR-KREIS *

Krüger

LANDRATSAMT 105 REMS-MURR-KREIS

Mit Erlaß vom 31.05.1988 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. Jelden

beurkundet

Reschke

S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird gem. § 9 Abs.1 BBauG, § 73 LBO und BauNVO 1977 folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Ausnahmen

Ausnahmen im Sinne von Abs.3 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG)

1.2.1 Festsetzungen

Festsetzungen nach §§ 16-20 und 21a BauNVO entsprechend den Planeintragungen

1.2.2 Maßgebende Grundstücksfläche

Gemäß § 21a Abs.2 BauNVO wird festgelegt, daß der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 9 Abs.1 Nr.22 BBauG (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Garagen) hinzuzurechnen sind.
Dies gilt sinngemäß für private Grünflächen bei Stellplatz- u. Garagenflächen lt. § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

1.2.3 Zulässige Geschoßflächen

Gemäß § 21a Abs.5 BauNVO ist bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen die zulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO um 50% der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

1.3.1 Festsetzungen

Festsetzungen entsprechend den Planeintragungen nach § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

1.4.1 Festsetzungen

Festsetzungen entsprechend den Planeintragungen nach § 23 Abs.1 und 3 BauNVO.
In Teilbereichen entspr. § 9 Abs.3 BBauG und § 23 Abs.1 Satz 2 BauNVO geschoßweise unterschiedliche Festsetzungen der Baugrenzen entsprechend den Planeintragungen.

1.4.2	Festsetzungen Baugebiet 7	Im Baugebiet 7 wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend den Planeintragungen zusätzlich mit Mindest- und Höchstmaßen festgesetzt.
1.4.3	Überschreiten der Baulinie	Im Baugebiet 8 ist ein Überschreiten der Baulinie im Obergeschoß um 0.1 m (nicht bei Grenzbauten) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
1.4.4	Überschreiten der Baugrenzen	Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Balkonen und überdachten Sitzplätzen bis zu 1.80 m ist gemäß § 23 Abs.3 BauNVO zulässig, soweit § 6 Abs.4 LBO eingehalten wird.
1.5.	Nebenanlagen (§ 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)	
1.5.1	Pergolen und bauliche Sichtschutzmaßnahmen Baugebiet WA 1- WA 6, WA 9, WA 10, WA 12- WA 18:	Pergolen sind nur bis zu einer Größe von 15 qm zulässig. Entlang der Grenzen max. Länge 4.00 m. Zu Pergolen gehörende Sichtschutzmaßnahmen (Holzpalisaden, Sichtmauerwerkswände und verputzte Wände) sind bis zu einer Höhe von 1.80 m zulässig.
	Baugebiet WA 7, WA 8	Pergolen und bauliche Sichtschutzmaßnahmen (Holzpalisaden, Sichtmauerwerkswände und verputzte Wände) sind nur entlang der westlichen Grenze bis zu einer max. Länge von 4.50 m zulässig. Die baulichen Sichtschutzmaßnahmen dürfen eine Höhe von 1.80 m nicht überschreiten.
	Baugebiet WA 11	Pergolen sind bis zu einer Größe von 15 qm zulässig nur im Bereich der nördlichen Endhäuser und entlang der südlichen und westlichen Grenzen der südlichen Endhäuser. Max. Länge entlang der Grenzen 4.50 m je Seite. Zu Pergolen gehörende bauliche Sichtschutzmaßnahmen (Holzpalisaden, Sichtmauerwerkswände und verputzte Wände) sind bis zu einer Höhe von 1.80 m zulässig.
1.5.2	Andere Nebenanlagen	Andere Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
1.6	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)	
1.6.1	Firstrichtungen	Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen.

1.7 Gebäudehöhen und Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.2 BBauG, § 73 Abs.1 Nr.7 LBO, § 16 Abs. 3 BauNVO)

1.7.1 Baugebiete WA 1- WA 6, WA 9, WA 10, WA 12- WA 19:
Maximale Gebäudehöhe nach den Schnitten des Bebauungsplanes. Höhen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt Dachhaut - Gebäudeaußenwand entspr. den in den Schnitten eingetragenen max. Traufhöhen. Gebäude - und Traufhöhen sind Höchstwerte. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.

1.7.2 Baugebiete WA 7, WA 8, WA 11
Erdgeschoßfußbodenhöhen und Gebäudehöhen nach den verbindlichen Schnitten des Bebauungsplanes. Höhen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt Dachhaut - Gebäudeaußenwand entspr. den in den Schnitten eingetragenen max. Traufhöhen. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.

1.7.3 Baugebiete WA 7, WA 8
In den Baugebieten WA 7 und WA 8 wird die Garagenhöhe verbindlich festgelegt auf 2.55 m, gemessen von OKFB bis OK Dachkante.

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

1.8.1 Anordnung der Garagen
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, § 23 Abs.5 BauNVO ist insoweit ausgeschlossen. Nach Ziff. 2.3.1 evtl. erforderliche zusätzliche Garagen können im Anschluß an die bestehenden Garagen als Ausnahme zugelassen werden.

1.8.2 Baugebiete WA 1, WA 3, WA 4
Im Bereich der Baugebiete WA 1, WA 3 und WA 4 sind nach Ziff. 2.3.1 notwendige Stellplätze nur im Anschluß an Garageneinfahrten zulässig.

1.8.3 Baugebiet 11
Im Baugebiet 11 sind die Garagenvorderkanten entsprechend den Planeintragungen in einer Frontlinie zu erstellen.

1.9 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG)

1.9.1 Sichtfelder
Die im Plan eingetragenen Sichtfelder müssen von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe ab 0.60 m über Fahrbahnoberkante freigehalten werden. Das höherliegende Gelände ist entsprechend abzutragen.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und 26 BBauG)

1.10.1	Lärmschutzwall u. Lärmschutzwand	Entsprechend den Planeinzeichnungen wird entlang der K 1850 ein Lärmschutzwall aufgeschüttet (Höhe über Straßenachse 2.00 m); im Anschluß daran wird eine Lärmschutzwand errichtet.

1.11 Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

1.11.1	Bauliche Anlagen	Bauliche Anlagen, die dem Betrieb und der Unterhaltung des Spielgeländes dienen, sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.

1.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BBauG)

1.12.1	Pflanzgebote	Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind zu beachten.
1.12.2	Bepflanzung	Bei der Bepflanzung mit niederen, mittelhohen und hohen Bäumen und Sträuchern ist ein Verhältnis von 5:1 zwischen Laub- und Nadelgehölzen einzuhalten. Entlang der Grenze zum Außenbereich und zur K 1850 soll ein durchgehender Grünstreifen entstehen. Arten z.B.: Roteiche, Feuerahorn, Eberesche, Spierstrauch, Scheinquitte, Obstbäume

1.13 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

1.13.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Die im Plan eingetragenen Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Angrenzer (gr_1 + fr_1 + lr_1), mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde (lr_3) und zugunsten der Gemeinde bzw. dem Versorgungsträger (lr_2) belastet.

1.14 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

1.14.1	Aufteilung	Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen und die dargestellten Bäume sind eine allgemeine Richtlinie für die Ausführung.

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

1.15.1	Baugebiet 19	Im Baugebiet 19 wird das Naturfreundehaus als kulturellen Zwecken dienendes Gebäude ausgewiesen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BBauG und § 73 LBO)

2.1 Dachformen

2.1.1 Dachformen und Dachneigung entsprechend den Planeintragungen.

2.1.2 Dacheindeckung der Satteldächer mit dunkelbraunem bis rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße).

2.1.3 Dacheinschnitte sind bei eingeschossigen Bauten bis zu 1/3 der Gebäudelänge, bei mehrgeschossigen Bauten bis zu 1/2 der Gebäudelänge zugelassen.

Änderung vom 25.01.1988 und 04.03.1988 Nr. 2.1.4 bis 2.1.4.3 (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)

2.1.4 Dachaufbauten - ausgenommen aus versetzten Dachflächen resultierende Oberlichtbänder - sind nur in den unter Ziff. 2.1.4.1, 2.1.4.2 und 2.1.4.3 aufgeführten Baugebieten zulässig.

2.1.4.1 Baugebiete WA 1, WA 3, WA 4, WA 6, WA 12, WA 14, WA 16, WA 17 und WA 19
Dachaufbauten mit einer Einzellänge von max. 2.25 m sind zulässig auf max. 50% der Gebäudelänge bei Dachneigungen $\geq 30^0$.
Der Abstand der Dachaufbauten zur seitlichen Dachkante muß bei Einzelhäusern mind. 3.00 m, bei Doppel- oder Reihenhäusern mind. 2.00 m betragen. Bei Dachneigungen $\leq 35^0$ sind Schleppgauben unzulässig.

2.1.4.2 Baugebiet WA 7
Zulässig sind max. 2 Dachgauben auf der Westseite mit einer max. Höhe von 1.40 m über OK Dacheindeckung und einer max. Breite von ca. 1.40 m. Der Abstand der Dachgauben zur seitl. Dachkante muß mind. 3.00 m betragen.

2.1.4.3 Baugebiet WA 9, WA 10 und WA 15
Dachaufbauten sind zulässig auf max. 40% der Gebäudelänge bei Dachneigungen $\geq 35^0$.
Dachaufbauten mit einer Breite von mehr als 2.25 m sind als gereihte Einzelgauben auszubilden. Der Abstand zur seitl. Dachkante muß mind. 3.00 m betragen.

2.1.5 Garagen, die nicht unter einem gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude liegen, müssen ein Flachdach mit max. 2^0 Neigung erhalten.

2.2 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Als Außenwandgestaltung sind nur Putze, Holz, Klinker und Sichtbeton in gedeckter Farbe zulässig. Grelles Weiß und Schwarz ist nicht zulässig.

2.3 Garagen und Stellplätze (§ 39 LBO und § 73 Abs.1 Nr.1 und Nr.5 LBO)

2.3.1 Bergseitige Garagen sind, soweit es das Gelände erlaubt, anzufüllen und mit Erde zu überdecken. Die Überdeckung ist mind. 1.50 m, max. 2.50 m über die Garagenvorderkante vorzuziehen.

2.3.2 Im Bereich der Baugebiete WA 2,WA 7 u.WA 8 sind die Stellplätze mit Rasengittersteinen zu gestalten.

2.4 Geländeveränderungen
(§ 11 Abs.1 LBO)

2.4.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind anhand von Geländeschnitten im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im allgemeinen nur bis +/- 0.50 m zulässig. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.

2.4.2 Auf der Nordseite der Straße Tribergle sind Abgrabungen der bestehenden Böschungen nur im Bereich der Garagenzufahrten und Stellplätze zulässig.

2.4.3 Auf der Nordseite der Baugebiete WA 16 und WA 17 sind größere Abgrabungen wie nach Ziff. 2.4.1 festgelegt, erlaubt, soweit es die in den Schnitten angegebenen max. Traufhöhen zulassen.

2.4.4 In den Baugebieten WA 7 und WA 8 sind die Grundstücke bis auf mind. 0.30 m unterhalb der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe aufzufüllen.

2.5 Außenantennen
(§ 73 Abs.1 Nr:3 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig. Die Anschlußmöglichkeit wird sichergestellt durch Kabelanschluß der Bundespost.

2.6 Niederspannungsfreileitungen
(§ 73 Abs.1 Nr.4 LBO)

2.6.1 Niederspannungsfreileitungen sind unbeschadet der Bestimmungen des Telegraphenweggesetzes im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2.7 Einfriedigungen und Stützmauern
(§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

2.7.1 Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Vorgartenmauern bis max. 0.30 m Höhe mit dahinterliegenden Hecken oder Strauchgruppen zulässig. Wo das Gelände Stützmauern erfordert, sind diese auf den Grundstücken aus schalungsrauhen Sichtbetonmauern, Natursteinmauern, Betonpalisadensteinen oder Holzpalisaden bis max. 1.00 m Höhe auszuführen. Mehrhöhen sind auf den Grundstücksflächen abzuböschen. In begründeten Fällen sind höhere Stützmauern zulässig. Bezüglich der Freihaltung von Sichtflächen wird auf Ziff. 1.9 verwiesen.

2.7.2 Zäune dürfen nur max. 1.00 m hoch sein. Geschlossene Einfriedigungen, ausgenommen notwendige Stützmauern, sind nicht zulässig.

2.7.3 Schallschutzmaßnahmen nach Ziff. 1.10.1 sind von den vorgenannten Bestimmungen ausgenommen.

2.8 Arbeits- und Lagerflächen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Vorgärten sowie die erdüberdeckten Garagenoberflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden. Gleiches gilt für seitliche Flächen zwischen Garagen und Verkehrsflächen.

2.9 Grenzabstände
(§ 73 Abs.1 Nr.6 LBO in Verb. mit § 6 LBO)

2.9.1 Bei den Gebäuden in den Baugebieten WA 2 - WA 6, WA 16 und WA 17 werden die seitlichen Grenzabstände festgesetzt:
auf der Ostseite auf minimal 3.00 m
auf der Westseite auf minimal 5.00 m
es sei denn, die Eintragungen der Baugrenzen erfordern größere Abstände.

2.9.2 In allen übrigen Baugebieten richten sich die Grenzabstände nach den Planeintragungen hinsichtlich der Baugrenzen bzw. nach den diesbezüglichen Vorschriften der LBO.

3. Besondere bauliche Vorkehrungen
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BBauG)

3.1 Immissionsschutz

In den im Bebauugsplan gekennzeichneten Bereichen sind bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich. Der energieäquivalente Dauerschallpegel soll nach der Vornorm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 55dB (A), nachts (22 Uhr - 6 Uhr) 40 dB (A) nicht überschreiten (gemessen 0.50 m vor dem geöffneten Fenster). Ausreichend sind solche bauliche Sicherungsmaßnahmen, die gewährleisten, daß die genannten Werte nicht mehr als höchstens 10 dB (A) überschritten werden.

3.2 Heizung
(§ 73 Abs. 2 Nr. 3 LBO, § 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)

Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen dürfen zur Energieversorgung keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Offene Feuerstellen , die nicht als Raumheizung dienen, sind zulässig, desgl. Kachelöfen mit festen Brennstoffen als Zusatzheizung.

4. Hinweise

4.1 Für die Garagen sind Fußbodenhöhen im Baugesuch anzugeben. Sie werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Die Höhenlage benachbarter Grenzgaragen sind entsprechend dem Straßengefälle aufeinander abzustimmen.
Wird die Garagenfußbodenhöhe höher als das Straßenniveau festgesetzt, darf die Steigung im Mittel nicht mehr als 3 % betragen.

4.2 Für sämtliche Bauvorhaben sind mit dem Baugesuch Geländeschnitte und erforderlichenfalls Straßenabwicklungen einzureichen.

4.3 Die Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen ist im Baugesuch anzugeben.

4.4 Mit der Bebauung darf erst begonnen werden, wenn Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Baustraßen fertiggestellt sind.

4.5 Gebäude, die unter der Rückstauebene liegen sind von den Eigentümern mit Rückstauschutzvorrichtungen auszustatten, erforderlichenfalls sind die Untergeschosse mit Hebeanlagen zu versehen.

Weitere Hinweise — Ergänzungen vom 29.06.1987

4.6 Böschungen

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von den Anliegern als Teil der Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken zu dulden, desgl. erforderliche Stützmauern samt Fundamenten (Einwirkungsbereich) für die Ausführung der im Bebauungsplan festgelegten Stützmauern entlang von Verkehrsflächen.

4.7 Jeder Bauherr ist verpflichtet, für jedes Baugrundstück Stellplätze oder Garagen herzustellen. Im Plangebiet wird davon ausgegangen, daß pro Wohnung 1,5 Stellplätze erforderlich sind.

4.8 Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets zum Schutz des Tiefbrunnens "Rössleswiesen", das mit der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 25.03.1983 rechtskräftig ausgewiesen wurde. Auf die Einhaltung der Schutzgebietsbestimmungen, insbesondere auf § 3 Abs.1 und 2 wird nachhaltig hingewiesen.
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt als technische Fachbehörde zu benachrichtigen. Auf die §§ 35 WHG und 37 WG wird verwiesen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Gegebenenfalls ist für die Ableitung von Grundwasser während der Bauzeit ein entsprechendes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die Untergeschosse der Wohngebäude in eine grundwasserdichte Wanne zu stellen.

Die Ringdränage ist dann mindestens 1 m über dem höchsten, gemessenen Grundwasserspiegel einzubauen.

Eine eventuelle notwendige Isolierung der vom Grundwasser benetzten Bauwerksaußenteile darf nur mit grundwasserunschädlichen Materialien erfolgen; teer- oder phenolhaltige Produkte dürfen nicht verwendet werden.