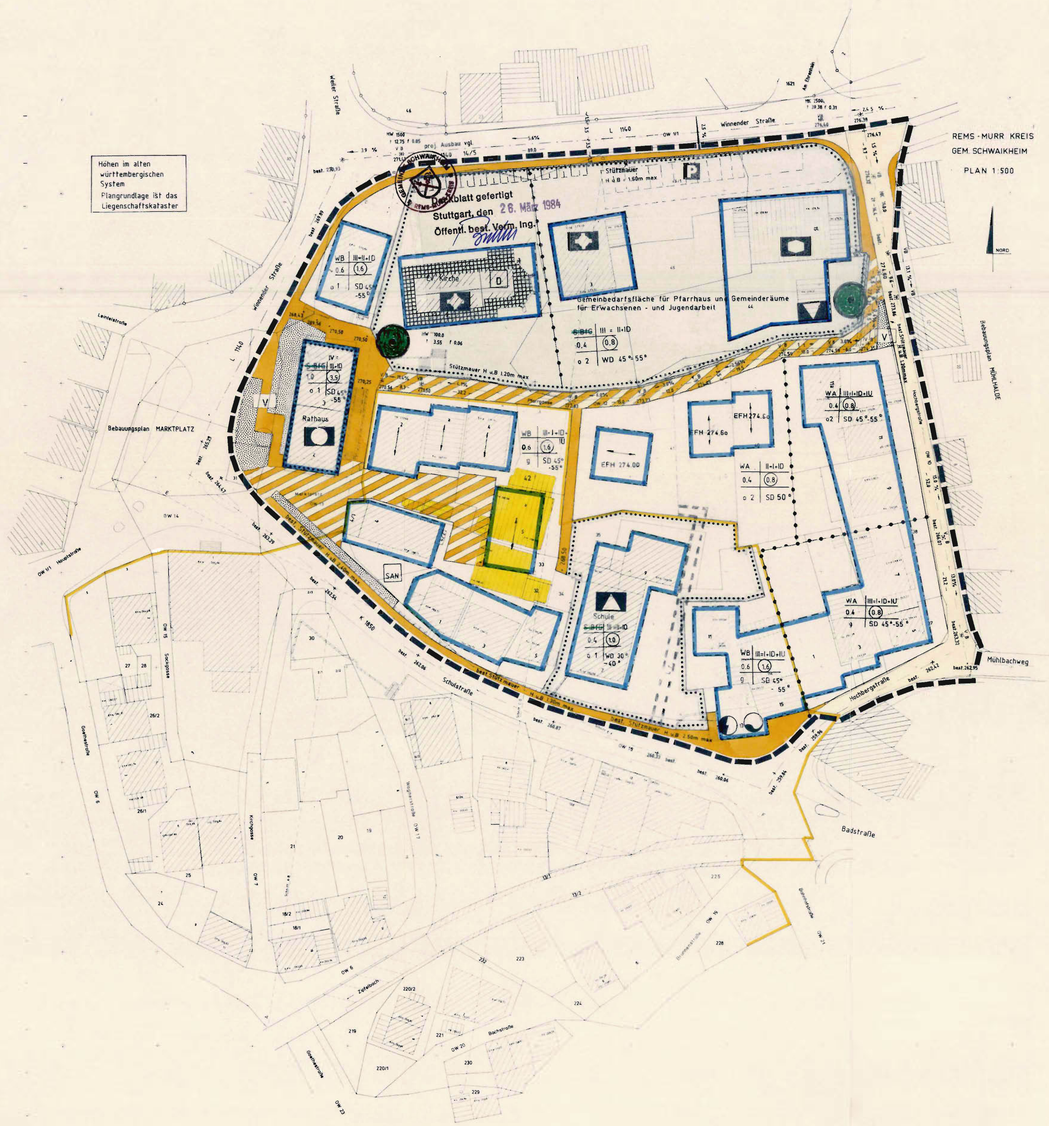

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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 12.2.1980.

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)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeuten:

WA – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

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

~~S BRG – Sonderbaufläche für Gemeinbedarf – § 11 (1) Nr. 4 BauNVO –~~

1, 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG u. § 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 50 m.
o 2 – Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 25 m
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.

1, 6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG
Nutzungen entsprechend den Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen.
Mit Ausnahme der Fläche, die für die unter Denkmalschutz stehenden ev. Kirche zur Verfügung steht.)

1, 7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
Marktplatz als Fußgängerbereich mit Parkmöglichkeiten.
Pfarrgasse als Fußweg mit Fahrrecht für die Gebäude Pfarrgasse 2 bis Hochbergstraße 11 a

1, 8 Die mit Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr.21 BBauG)
Entsprechend den Planeinschrieben.

1, 9 Nebenanlagen (§ 23 Abs.5 BauNVO)
Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt, können mit einer Grundfläche von max 8m² und einem umbauten Raum von max. 25m³ auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
Stellplätze und

1, 10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.3 BBauG § 16 Abs.3 BauNVO)
Innerhalb der Sonderbauflächen und der Flächen, in denen zur Zeit alte Gebäude existieren, müssen wieder aufzubauende Gebäude zur Erhaltung des Ortsbildes den ursprünglichen alten Gebäuden in der Höhe angepaßt werden.
Für die südl. der Pfarrgasse zu erstellenden neuen Gebäude sind die im Bebauungsplan festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen verbindlich. Die Firsthöhen dürfen max. 8,50m über den Erdgeschoßfußbodenhöhen liegen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BBauG u. § 111 LBO)

2, 1 Dachform (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Für Dachform und Dachneigung gilt der Planeinschrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone.

2, 2 Dachaufbauten und Dachausschnitte (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie nicht 2/3 der dazugehörigen Traufläge überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen.
Dachausschnitte sind nur zulässig, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht unmittelbar einsehbar sind. Die Länge darf 1/3 der dazugehörigen Traufläge nicht überschreiten. Der Abstand der Einschnitte vom Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen.

2, 3 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Dachdeckung:
Zur Dachdeckung sind rotbraune bis braune **Ziegel** zu verwenden.
Gebäudeaußenseiten:
~~Die Farbgebung der Gebäude bedarf der Genehmigung durch die Baurechtsbehörde~~

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WB – Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

~~S BRG – Sonderbauflächen für den Gemeinbedarf (§ 11 (1) Nr. 4 BauNVO)~~
~~Rathaus, Pfarrhaus, Gemeindehaus, Schule~~

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

III = II + ID – 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei max. nur 2 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß gebaut werden darf.

III = I + ID + ID – 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei max. nur 1 Vollgeschoß und je 1 anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß und im Untergeschoß gebaut werden darf.

IV = III + ID – 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei max. nur 3 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß gebaut werden darf.

II = I + ID – 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei max. nur ein Vollgeschoß und ein anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß gebaut werden darf.

0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,6) Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Grenze unterschiedlicher Nutzung

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. 50 m

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

g – **Geschlossene Bauweise (§22 (3) BauNVO)**
Dachformen E III (1) Nr. 1 LBO

SD 45°-55°
WD 45°-55°
SD 50° – **Satteldach**
Walmdach } **Dachneigung zwischen 45° und 55°**
Satteldach Dachneigung 50°

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 – FLÄCHEN FÜR 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

V.B. 38,5 % – Visierbruch mit Höhenangabe in Meter über NN sowie Straßenlängsgefälle
(233) 12.8

bestehende Straßenhöhe
best.236,81

2500 K – Ausrundungshalbmesser Kuppe
T 39,38 – Tangentenlänge
f 0,74 – Scheitelabstand

Stützmauer H = sichtbare Höhe, B = Breite einschl. Fundamentfuß der Mauer.
H = B 1,60 m max. – Böschung

P – öffentl. Parkfläche

V – Verkehrsbegleitgrün

Grünflächen

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

Umformerstation und Pumpstation

FLÄCHEN DIE MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTEN SIND (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN * (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

FLÄCHEN BESTEHENDER GEBÄUDE

BESONDERE GEBÄUDEARTEN

Schule

Öffentliches Verwaltungsgebäude (Rathaus)

Sozialen Zwecken dienendes Gebäude u. Einrichtungen

Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude u. Einrichtungen

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

D – Unter Denkmalschutz stehendes Gebäude

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)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

SAN – 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
"MÜHLHALDE" genehmigt 26. 7. 1977 geändert v. 19. 8. 1981

HINWEISE

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

STAND DER PLANUNTERLAGEN

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Stuttgart, den 25.11.83

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

Städtebauliche Planung vom 21. Nov. 1981
~~Stuttgart, den~~

Dipl. Ing. Ernst FREY, Freier Architekt
Architektur und Stadtplanung
Waiblingerstr. 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 09. Nov. 1983
Öffentliche Auslegung	(§ 2a Abs. 6 BBauG) vom 28. Nov. 1983	bis 28. Dez. 1983
Satzungsbeschluß	(§ 10 BBauG)	am 16. Mai 1984
Genehmigung durch das Landratsamt	(§ 11 BBauG)	am
Inkrafttreten	(§ 12 BBauG)	am

Gemeinde SCHWAIKHEIM
Rems-Murr-Kreis

BEBAUUNGSPLAN
Ortsmitte Sanierungsgebiet
-Teilbereich zwischen Schulstraße, Hochbergstraße und Winnender Straße-

Bürgermeisteramt
7052 Schwaikheim
Krüger

Grün ergänzt gem. Erlaß des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 13.7.84
Schwaikheim, den 7.8.1984
Bürgermeister Krüger

Genehmigt
gem. Erlaß des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis
vom 19. JULI 1984
i. A.
gez. Beisiegel