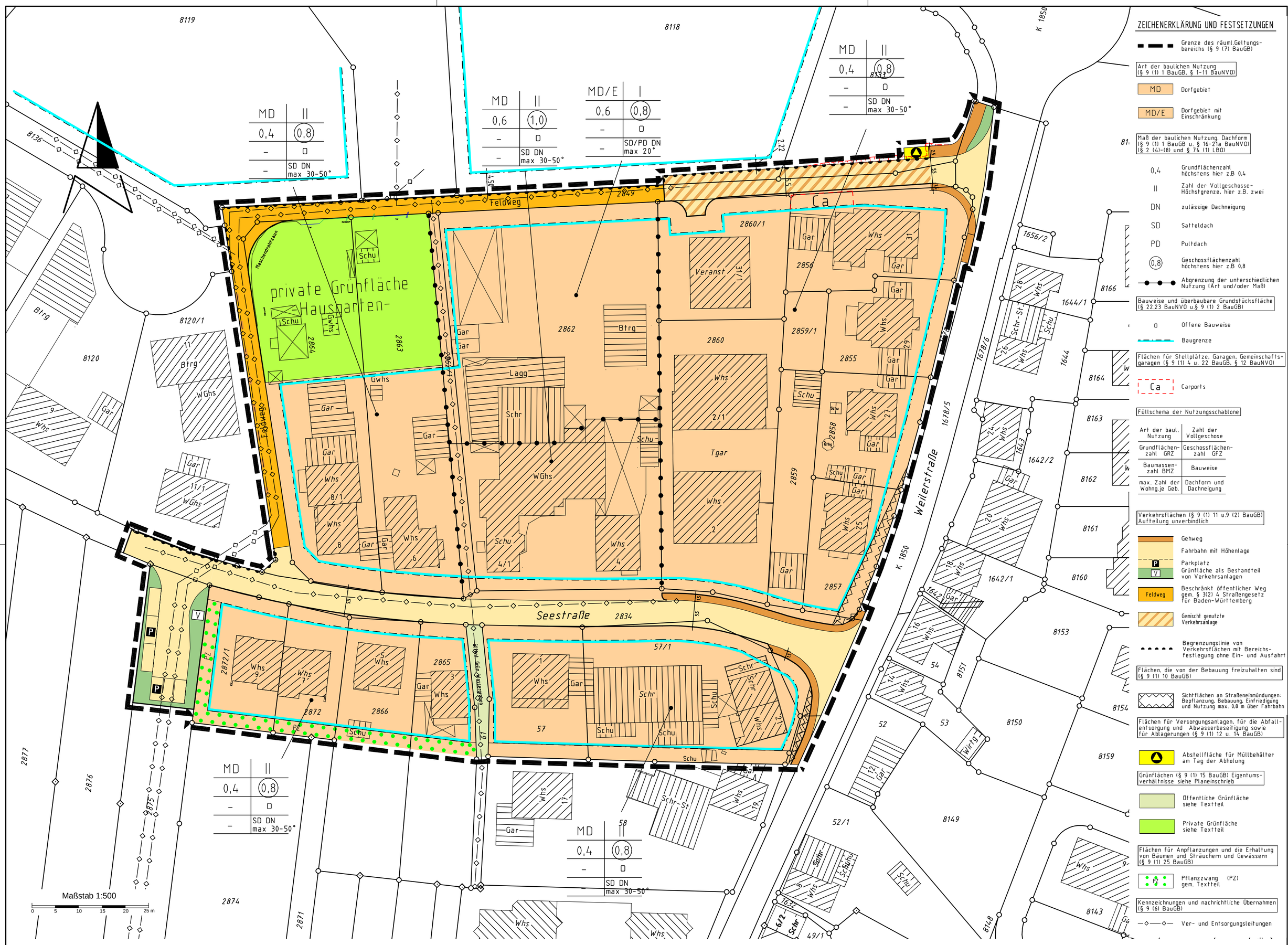

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml.Geltungs-bereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

- MD – Dorfgebiet
- MD/E – Dorfgebiet mit Einschränkung

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

- 0,4 – Grundflächenzahl höchstens hier z.B 0,4
- II – Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze, hier z.B. zwei
- DN – zulässige Dachneigung
- SD – Satteldach
- PD – Pultdach
- (0,8) – Geschossflächenzahl höchstens hier z.B 0,8
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Art und/oder Maß)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u.§ 9 (1) 2 BauGB)

- O – Offene Bauweise
- Baugrenze

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschafts-garagen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

- Ca – Carports

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl GRZ	Geschossflächen-zahl GFZ
Baumassen-zahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohng.je Geb.	Dachform und Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u.9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich

- Gehweg
- Fahrbahn mit Höhenlage
- P – Parkplatz
- V – Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Feldweg – Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
- Gemischt genutzte Verkehrsanlage
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichs-festlegung ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

- Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Bepflanzung, Bebauung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)

- Abstellfläche für Müllbehälter am Tag der Abholung

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentums-verhältnisse siehe Planeinschrieb

- Öffentliche Grünfläche siehe Textteil
- Private Grünfläche siehe Textteil

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

- PZ – Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- Ver- und Entsorgungsleitungen

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 290). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Seestraße“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

a) Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO. Zulässig sind Anlagen nach § 5 (2) Nr. 1 - 8, Anlagen nach Nr. 9 (Tankstellen) sind nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit eine branchenübliche Verkaufstätigkeit mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird (dies umfasst auch das Lebensmittelhandwerk).

Ausnahmen nach § 5 (3) (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Dorfgebiet (MD/E) - § 5 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO. Zulässig sind Anlagen nach § 5 (2) Nr. 1 - 8; Anlagen nach Nr. 9 (Tankstellen) sind nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit eine branchenübliche Verkaufstätigkeit mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird (dies umfasst auch das Lebensmittelhandwerk).

Ausnahmen nach § 5 (3) (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Wohnungen und Wohngebäude sind nicht zulässig (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sowie durch Tiefgaragen unterbaute Bereiche (Erdüberdeckung im Mittel mind. 0,5m) sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

c) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

offen, im Sinne des § 22 (2) BauNVO (o).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

a) Private Grünflächen „Hausgarten“: Zweckgebundene bauliche und sonstige Anlagen sind auf den privaten Grünflächen zulässig. Pro Grundstück ist eine (1) Geschirrhütte bzw ein (1) Gartenhaus bis zu einer Größe von maximal 25 m³ bzw. 12 m² Grundfläche zulässig.

b) Öffentliche Grünflächen „Wassergraben“: Auf den öffentlichen Grünflächen „Wassergraben“ ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

1.6 Nebenanlagen, Garagen und (überdachte) Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen - eingeschossig - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze sind auch auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ca) zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden 2,5 m und bei offenen Seitenwänden 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
Im Anschluss an die Verkehrsflächen sind nicht überdachte Stellplätze allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

c) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

1.8 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens vier Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.8 b). Die Errichtung von Nebengebäuden bzw. Nebenanlagen im flächigen Pflanzzwang ist nicht zulässig.

b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Sträucher:** Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

1.9 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den, im Schallschutzgutachten, gekennzeichneten Bereichen (zeichnerischer Teil auf den Flurstücken 2863 und 2860/1) sind im ersten Lärmpegelbereich III (Teilfläche Flurstücke 2863) an der Nordfassade und im zweiten Lärmpegelbereich III (Flurstück 2860/1) an der West- und Südfassade in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 ausschließlich nicht öffenbare Fenster und nicht öffenbare Türen – zum Schutz vor Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes auf Flurstück 2862 – zulässig.

Ausnahmeweise können an den Fassaden nach Satz 1 für schutzbedürftige Räume öffenbare Fenster zugelassen werden, wenn der Eigentümer durch eine sachverständige Lärmbeurteilung den Nachweis erbringt, dass durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) die schutzwürdigen Räume nach Satz 1 nicht (mehr) in einen Lärmpegelbereich III (oder größer) fallen.

Für die Beurteilung wird von den Immissionsrichtwerten außerhalb von Gebäuden der TA Lärm 1998 (GMBl S. 503) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), maßgeblich im Dorfgebiet, ausgegangen. Auf das Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Dröscher vom 24.09.2012, ergänzt durch die Stellungnahme vom 20.09.2013, wird hingewiesen (abgedruckt in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans).

Hinweise:

a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

b) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

c) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

d) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).

e) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Merkblätter „Bauen im Grundwasser“ und „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).

2. Örtliche Bauvorschriften
für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seestraße“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

b) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.

Dachform der Garagen: Satteldach oder extensiv begrüntes Flachdach (Dachneigung max. 10 Grad). Carports ohne Festlegung.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht – bis 1,5 m Höhe zulässig. Von befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere (z.B. Igel) in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

b) Stützmauern
Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Von befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Schwaikheim
Gemarkung: Schwaikheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Seestraße

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Käser Ingenieure GbR
Ingenieurbüro für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung

Plüderhausen, den 06.11.2014/10.04.2015

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)			am	16.12.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)			am	22.01.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)			am	04.02.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) mit Schreiben			vom	07.01.2015
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)			am	28.04.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am	07.05.2015
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	18.05.2015	bis	18.06.2015
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)			am	13.10.2015
Ausgefertigt: Schwaikheim, den				14.10.2015

Häuser, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In – Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB)	am	22.10.2015

Zur Beurkundung:

Häuser, Bürgermeister