

REMS-MURR-KREIS  
GEMEINDE SCHWAIKHEIM

BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN II"  
I. BAUABSCHNITT

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß nach § 2 (1) BauGB am	23.03.1992
Bekanntmachung des Aufstellbeschlusses nach § 2 (1) BauGB am	16.04.1992
Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) am	29.04.1992
Auslegungsbeschuß des Entwurfs nach § 3 (2) BauGB am	20.10.1992/ 30.03.1993
Öffentliche Auslegung vom	30.10.1992 bis 13.11.1992/ 19.04.1993 bis 03.05.1993
Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB am	27.05.1993
Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten am	09.06.1993

Gefertigt, Stuttgart den 30.03.1993  
Büro Asplan  
Architektur- und Stadtplanung, Stuttgart



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II Seite 885, 1124)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770, ber. 1984 Seite 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. Seite 51), vom 22.02.1988 (GBl. Seite 55) vom 08. Jan. 1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. Seite 426)

## TEXTTEIL

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

##### 1.1 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Gem. § 1 (5) BauNVO sind allgemein zulässig, die Nutzungen nach § 4a (2) 1, 2 u. 4 BauNVO und ausnahmsweise die Nutzungen des § 4a (2) 3 und 5 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4a (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO) entsprechend den Eintragungen im Plan

##### 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) BauNVO) entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstgrenze.

##### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO) entsprechend den Eintragungen im Plan. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden Anlagen gemäß § 19 (4) Ziff. 1 und Ziff. 3 nicht mitgerechnet, sofern die Anlagen nach Ziff. 1 erdüberdeckt und begrünt (Garagen) bzw. wasserdurchlässig gestaltet werden und die Anlagen nach Ziff. 3 erdüberdeckt und begrünt werden.

##### 2.3 Maßgebende Grundstücksfläche

Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. (3) Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.



3. Bauweise  
(§ 9(1) 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

o = offene Bauweise gem. § 22 (2) 1 BauNVO

4. Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Balkonen und überdachten Sitzplätzen bis zu 2,0 m ist gem. § 23 (3) BauNVO zulässig, soweit § 6 (4) LBO eingehalten wird.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtung entsprechend den Eintragungen  
im Plan.

6. Garagen, und überdachte Stellplätze § 9 (1)4 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Beachte auch B. 1.3 + 1.6 und Hinweise)

7. Nebenanlagen (§ 9 (1) BauGB und § 14 BauNVO)

Anlagen für Tierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Behälter für die Müllbeseitigung sind in die Gebäude bzw. Garagen und Carports zu integrieren. Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO können auch außerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen als Ausnahme zugelassen werden.

8. Verkehrsflächen § 9 (1)11 BauGB

Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich.

- ### 8.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gemischt genutzte Flächen i.S. von "befahrbaren Wohnwegen" auszuführen.  
Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.

9. Bauliche Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die bauliche Vorkehrung, die im Lageplan eingezeichnet und in der Legende erläutert ist, müssen die im Gutachten über Verkehrsgerausche des Büros Dr. Schäcke + Bayer GmbH, Waiblingen, vom 08.07.1992 geforderten Vorkehrungen berücksichtigt werden.

10. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- a) Pflanzgebote für Einzelbäume  
entsprechend der Planeintragungen als
1. kleinkronige, einheimische Laubbäume  
(Vogelbeere, Weißdorn, Mehlbeere u.a.)
  2. großkronige, einheimische Laubbäume  
(Eberesche, Kastanie u.a.)

Die mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung als natürliche Feldhecke aus einheimischen Gehölzen / Sträuchern dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

11. Höhenlage der Verkehrsflächen und der Gebäude  
(§ 9 (2) BauGB, § 73 (1) 7 LBO, § 16 (3) BauNVO)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Hochbauten zu beachten.

Die Baugrundstücke und die Gebäude sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch Auffüllungen und Abgrabungen anzugleichen. (Beachte B. Nr. 6)

Die Traufhöhe wird entsprechend den Planeinschriften als maximale Höhe festgesetzt. Gemessen wird die Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der EFH.

Die EFH darf maximal +/- 30 cm über der im Plan festgesetzten Straßenhöhe liegen. Maßgebend ist die Straßenhöhe in der Achse des Baufensters.

Im Bereich der Leintelstraße gelten die geplanten Straßenhöhen.

Die Höhenbegrenzung gilt für die gesamte Trauflänge.

12. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton  
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite bis 0,5 m und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randeinfassungen.) Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.



13. Standorte für die öffentlichen Straßen und Fußwegbeleuchtung  
(§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB  
§ 73 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO

1.1 Außenwandflächen

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen, weiß oder leicht farbig getönt, auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

1.2 Eine Verblendung der Giebelseite in Form von, in Material und Farbe gegen die übrigen Wandflächen abgesetzten und bis zur Traufe herabgezogenen Giebeldreiecken, ist unzulässig.

Die Ausführung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist in Farbe und Material aufeinander abzustimmen.

1.3 Dachform und Dachneigung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen müssen die Dachneigungen zwischen 30°-35° betragen. Treffen Garagen und überdachte Stellplätze auf einer Grenze zusammen, müssen beide dieselbe Dachneigung aufweisen.

Ortsgang muß parallel zur Außenwand der Giebelseite ausgeführt werden.

Grenzgaragen innerhalb der für die Errichtung von Garagen zulässigen Flächen sind auch ohne die Höhenbegrenzung des § 7 (1) Nr. 1 LBO zulässig (Satteldach).

1.4 Dachdeckung

Rot bis rotbraune Ziegeldeckung.

- 1.5 Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie eine Länge von weniger als  $\frac{1}{3}$  an einer Trauflänge betragen. Die Dachgauben müssen einen Mindestabstand von den Dachaußenkanten von 2,50 m aufweisen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 1.6 Tiefgaragen sind mit mind. 0,4 m Erde einzudecken und zu begrünen.

2. Außenantennen und Niederspannungsfreilagen  
(§ 73 (1) 3 und 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind mit Ausnahme von Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost nicht zulässig.

Sofern der Anschluß an eine Sammelanlage möglich ist, sind Einzelantennen nicht zulässig.

3.1 Einfriedung und Vorgärten (§ 73 (1) 5 LBO)

Vorgärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht eingefriedet werden.

Eingangspfeiler und Müllboxen sind unzulässig.

Private Stellplätze dürfen nicht durch Abschränkungen jedweder Art gegen die öffentlichen Flächen abgegrenzt werden.

3.2 Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken

sind nur als lebende Einfriedung (frei wachsende Hecken, Solitärsträucher, Heister u.a.) und darin einbezogene Draht- und Holzzäune bis 1,25 m zulässig.

4. Stützmauern § 73 (2) LBO i.V. m. § 52 (1) LBO

Abweichend von § 52 (1) LBO sind Stützmauern auch bis 1,00 m Höhe über Gelände genehmigungspflichtig und nur in heimischem Material wie Muschelkalk, Sandstein zulässig.



5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
(§ 73 (1) 5 LBO)

Innerhalb der Vorgärten dürfen einzelne private Stellplätze und Garagenzufahrten nur bis zu 1/3 aus befestigten Flächen bestehen (sonst Rasensteine u.ä.), Die befestigten Flächen sind aus gleichem Material wie die angrenzenden öffentlichen Flächen herzustellen.

Treffen Garagen oder Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen.

Im übrigen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen.

6. Geländeveränderungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberflächen sind nur bis +/- 0,5 m zulässig. Veränderungen sind anhand von Geländeschnitten darzustellen.

C. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Heizung (§ 73 (2) 3 LBO)

Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen dürfen zur Wärmeversorgung Holz, Kohle und Koks nicht verbrannt werden. Für offene Feuerstellen, die nicht als Raumheizung dienen oder für Kachelöfen als Zusatzheizung sind Holz, Kohle und Koks zulässig.

D. Hinweise

1. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem alten Höhennetz.
2. Bei der Bepflanzung der Baugrundstücke ist das Nachbarrecht in Baden-Württemberg zu beachten.
3. Für die Garagen und überdachten Stellplätze sind im Baugesuch Fußbodenhöhen anzugeben, diese werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Die Höhenlage benachbarter Grenzgaragen und überdachte Stellplätze sind entsprechend dem Straßengefälle aufeinander abzustimmen.  
Wird die Garagenfußbodenhöhe höher als das Straßenniveau festgelegt, darf die Steigung im Mittel nicht mehr als 3 % betragen.

4. Für sämtliche Bauvorhaben sind mit dem Baugesuch Geländeschnitte und die erforderliche Straßenabwicklungen einzureichen.
5. Die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen ist im Baugesuch anzugeben.
6. Gebäude, die unter Rückstauenebene liegen, sind von den Eigentümern mit Rückstauvorrichtung auszustatten, falls erforderlich sind die Untergeschosse mit Hebeanlage zu versehen.
7. Jeder Bauherr ist verpflichtet für jedes Baugrundstück Stellplätze oder Garagen in der jeweils erforderlichen Zahl herzustellen.
8. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.  
Maßnahmen, bei denen ausgehend von der hydrogeologischen Erkundung wegen der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind dem Landratsamt als untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
9. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

10. Bodenfunde

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG wird hingewiesen. Bei der Ausführung von Ausgrabungsarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesdenkmalamt 4 Wochen zuvor mitzuteilen.

Schwaikheim, den 27.05.1993

Krüger  
Bürgermeister

