

BEBAUUNGSPLAN (zeichnerischer Teil)



VERMESSUNGS- u. INGENIEURBÜRO KURT MESSMER
 7057 LEUTENBACH - 2
 Hasenackerstraße 43
 Kreis: REMS-MURR-KREIS
 Gemeinde: SCHWAIKHEIM
 Gemarkung: SCHWAIKHEIM

Projekt: Bebauungsplan "GRUNDWIESEN"
 einseitig, Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Grundwiesen, der Baulin. Zeppelinstraße, v. 1975

Maßstab: 1:500
 Datum: 4. Nov. 1980

Gezeichnet: K. M.
 Geprüft: K. M.
 Angeordnet: K. M.
 Der Bauherr: [Signature]

ZEICHNERKLÄRUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II+D** Fläche für Gemeinbedarf (Hallenschwimmbad) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBAUG)
- 0,25max** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 4-8 LBO)
- 10** Grundflächensahl max. (§ 19 BauNVO)
- 12max** Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- SD > 15°** Baumassenzahl max. (§ 21 BauNVO)
- EFH 294,50** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Gehweg** Satteldach größer als 15° Neigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Fahrbahn** Erdgeschosfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 2 BBAUG)
- Straßenbegrenzungslinie** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Aufschüttungsflächen (Lärmschutzwall)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBAUG)
- Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BBAUG)
- Garagen (erdüberdeckt)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAUG)
- Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAUG)
- Grenze des bestehenden Bebauungsplanes**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BBAUG)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHARLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächensahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

TEXTTEIL

- A) RECHTSGRUNDLAGEN**
- § 3 und 4 BBAUG in der Fassung vom 18.9.1976. (BGBI. I, S. 2256 - berichtigt S. 3617 -).
 - BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977. (BGBI. I, S. 1752).
 - § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.BI. S. 351).
 - § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.BI. 1976 S. 1).
- B) AUFRUFUNGEN**
- Seitliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende planungs- und baurechtlichen Festsetzungen, sowie baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben. *Mit Ausnahme der Regelung in Ziffer 2.1.3*
- C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen und Planinschriften wird gem. § 9 Abs. 1 BBAUG, § 111 LBO sowie BauNVO folgendes festgesetzt:
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1-3 BBAUG 1976 und BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** Entsprechend den Planeinschriften (§§ 1-15 BauNVO)
- 1.2 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG** Entsprechend den Planeinschriften (§§ 16-21 a BauNVO)
- 1.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** Entsprechend den Planeinschriften (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4-8 LBO)
- 1.4 BAUWEISE** Entsprechend den Planeinschriften (§ 22 BauNVO)
- 1.4.1 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG)
- 1.4.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Balkonen, überdachten Sitzplätzen und Vordächern bis zu 1,80 m ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, soweit § 7 Abs. 6 LBO eingehalten wird.**
- 1.4.3 Nebenanlagen** sind im Sinne des § 14 Abs. 1a, 2 der BauNVO zulässig.
- 1.5 HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 2 BBAUG)
- 1.6 STELLPLÄTZE (bzw. PARKPLÄTZE) UND GARAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BBAUG)
- 1.6.1 Garagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen oder den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (im Bereich des Lärmschutzwalles erdüberdeckte Garagen).
- 1.6.2 Stellplätze (bzw. Parkplätze)** und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (bzw. Straßen) zulässig.
- 1.7 FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN UND ABRÄUMUNGEN (LÄRMSCHUTZWALL)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BBAUG)
- 1.7.1** Entlang des Ostrandes der Stellplätze (bzw. Parkplätze) am Hallenbereich wird ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Kronenhöhe über östlicher Stellplatzgrenze (bzw. Parkplatzzugang) bzw. -Achse der südlichen Zufahrt 2,00 m. Westseitige Neigung 1:2, nach Norden und Osten ist eine kontinuierliche Neigung in das natürliche Gelände zu überführen, um den "wallcharakter" gegenüber den angrenzenden Wohngebieten zu überspielen.
- 1.7.2** Die Wallfläche ist landschaftsgärtnerisch nach den Maßgaben der Anlage 2 dieses Bebauungsplanes (Grünordnungsplan der Architekten Dietrich Brunken + Partner) zu gestalten.
- 1.8 PFLANZGEBOT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BBAUG)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote (in Verbindung mit der Anlage 2 dieses Bebauungsplanes - Grünordnungsplan der Architekten Dietrich Brunken + Partner) sind einzuhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

- 2.1 DACHFORM** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.1.1** Für den Bereich des Hallenschwimmbades sind beliebige Dachformen zulässig.
- 2.1.2 Gebäudehöhe** Maximale Gebäudehöhe über der im Baugenehmigungsverfahren festgelegten EFH 11,0 m. (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
- 2.1.3** Für den Bereich der Wohnbebauung gelten weiterhin die Vorschriften des geänderten Bebauungsplanes "Baulinie Zeppelinstraße" vom 6.7.1954.
- 2.2 AUßERE GESTALTUNG** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.2.1** Auffallend grelle Farben sind zu vermeiden.
- 2.3 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BBAUG)
- 2.3.1** Im Bereich der Wohnbebauung sind Geländeänderungen anhand von Geländeschnitten im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Dabei sind die Verhältnisse benachbarter Grundstücke angemessen zu berücksichtigen.
- 2.3.2** Geländeänderungen im Bereich des Grundstücks für den Gemeinbedarf sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen und im Rahmen der landschaftsgärtnerischen Gesamtgestaltung der Außenbereiche zu planen (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan - Grünordnungsplan von Architekt Dietrich Brunken + Partner).
- 2.4 EINFRIEDIGUNGEN** (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- 2.4.1** Für die Einfriedigungen im Bereich der Wohnbebauung gelten unverändert die Vorschriften des geänderten Bebauungsplanes "Baulinie Zeppelinstraße" vom 6.7.1954.
- 2.4.2** Einfriedigungen im Bereich des Grundstücks für den Gemeinbedarf sind nur im Bereich "Außenbecken / Liegewiese" zulässig und im Rahmen der landschaftsgärtnerischen Gesamtgestaltung zu planen. Zäune sind in einheimische, schnellwachsende, winterharte Hecken und Strauchgruppen zu integrieren (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan - Grünordnungsplan von Architekt Dietrich Brunken + Partner).
- 2.5 BELÄGE DER VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)
- 2.5.1** Stellplätze (bzw. Parkplätze) sowie Feuerwehrstandplatz und sonstige Notzufahrten sind in Betonformsteinen oder Rasengittersteinen auszuführen.
- 2.5.2** Fahrbahnen und Stellplatzzufahrten sind in Betonverbundsteinpflaster auszuführen.
- 2.5.3** Gehwege sind als bituminöse Decken oder in der Kombination Betonplatten / Betonpflaster zu gestalten.
- 2.6 PFLANZSTREIFEN UND PFLANZBANDUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BBAUG)
- 2.6.1** Für Baumpflanzungen sind hochstämmige, einheimische Laubbäume zu verwenden.
- 2.6.2** Für flächenhafte Pflanzgebote sind verdichtete Gruppen einheimischer Sträucher, Gehölze und Hecken sowie niedrige, bodendeckende Gehölze zu verwenden und im Rahmen der landschaftsgärtnerischen Gesamtgestaltung zu planen.
- 2.7** Sonstige Freiflächen im Bereich des Bebauungsplanes für den Gemeinbedarf: Die sonstigen Freiflächen sind im Rahmen der landschaftsgärtnerischen Gesamtgestaltung zu planen und entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu gestalten (zu Ziffer 2.6 - 2.7, siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan - Grünordnungsplan von Architekt Dietrich Brunken + Partner).

Landkreis Rems-Murr-Kreis
 Gemeinde Schwaikheim
 Gemarkung Schwaikheim

BEBAUUNGSPLAN „GRUNDWIESEN“

einschliesslich Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Grundwiesen und der Baulinie Zeppelinstrasse vom 6.7.1954



VERFAHRENSVERMERKE

- Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) Satz 1 BBAUG am 15. Nov. 1979
- Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mit öffentlicher Darlegung der Planungsabsicht und Anhörung hierzu gem. § 2 a (2) BBAUG am 15. Nov. 1979
- Als Entwurf aufgestellt gem. § 1 (3) BBAUG am 4. Nov. 1980
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 a (6) Satz 2 BBAUG am 6. Nov. 1980
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 a (6) Satz 1 BBAUG vom 14. Nov. 1980 bis 15. Dez. 1980
- Als Satzung beschlossen gem. § 10 BBAUG am 27. Jan. 1981
- Genehmigt durch Landratsamt Rems-Murr-Kreis gem. § 111 BBAUG am 6. Mai 1981
- Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBAUG am 14. Mai 1981
- In Kraft getreten gem. § 12 BBAUG am 15. Mai 1981

Gefertigt:

Leutenbach, den 4. Nov. 1980

