

SCHWAIKHEIM



Dieser Bebauungsplan
wurde dem Landratsamt
Rems-Murr-Kreis gem.
§ 4 Abs. 3 GemO
angezeigt.

REMS-MURR-KREIS Datum 06.10.2004

BEBAUUNGSPLAN

ROMMELSHALDE

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986
(BGBl. I S. 2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
geändert durch Einigungsvertrag
vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz
vom 23.09.1990 (BGBl. II Seite 885, 1124)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983
(GBl. S. 770, berichtigt 1984 GBl. S. 519),
geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51),
vom 22.02.1988 (GBl. S. 55)
und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie
zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
(Wohnbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926)
Artikel 2.
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle
bisher geltenden Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß nach § 2 (1) BauGB am 18.12.1990
Bekanntmachung nach § 2 (1) BauGB am 07.03.1991
Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB am 20.03.1991
Auslegungsbeschuß nach § 3 (2) BauGB am 29.09.1992
des Entwurfs
Bekanntmachung am 01.10.1992
öffentliche Auslegung vom 09.10.1992 bis 23.10.1992
Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB am 10.11.1992
Anzeigeverfahren nach § 11(3) BauGB am 21.12.1992
Inkrafttreten nach § 12 BauGB am 14.1.1993
Aufgestellt am 25.08.1992 / 03.11.1992

Schwaikheim, den

10. Nov. 1992

Bürgermeister



In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird gem. § 9 Abs.1 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), § 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S.770, berichtigt 1984, GBl. S.519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S.51), vom 22.02.1988 (GBl. S.55) u. vom 08.01.1990 (GBl. S.1) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1- 15 BauNVO)
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
 - 1.1.2 Ausnahmen
Ausnahmen im Sinne von Abs.3 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 1.2.1 Festsetzungen
Festsetzungen nach §§ 16 - 20 BauNVO entsprechend den Planeinträgen.
 - 1.2.2 Maßgebende Grundstücksflächen
Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO wird festgelegt, daß der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr.22 BauGB (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Garagen) hinzuzurechnen sind.
 - 1.2.3 Geschoßflächen
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs.2 BauNVO)
 - 1.3.1 Festsetzungen
Festsetzungen entsprechend den Planeinträgen nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO.
- 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 1.4.1 Festsetzungen
Festsetzungen entsprechend den Planeinträgen nach § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO.
 - 1.4.2 Überschreiten der Baugrenzen
Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Balkonen und überdachten Sitzplätzen bis zu 2,00 m ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, soweit § 6 Abs.4 LBO eingehalten wird.
Dachaufbauten dürfen die Grenzen der Höhenschnitte (senkrechte Lichtraumprofile) überschreiten, soweit sie den Festsetzungen in Ziffer 2.2.2 entsprechen.

1.5	<u>Nebenanlagen (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)</u>	
1.5.1	Pergolen und bauliche Sichtschutzmaßnahmen	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.
1.5.2	Wintergärten	Eingeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 18 qm zulässig, wenn ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grenze eingehalten wird.
1.5.3	Andere Nebenanlagen	Andere Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
1.6	<u>Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</u>	
1.6.1	Firstrichtungen	Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen.
1.7	<u>Gebäudehöhen und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO, § 16 Abs. 3 BauNVO)</u>	
1.7.1	Baugebiete WA 1 bis WA 4	Max. Gebäudehöhen nach den Schnitten des Bebauungsplanes. Höhen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut entsprechend den in den Schnitten eingetragenen max. Traufhöhen. Gebäude- und Traufhöhen sind Höchstwerte. Ausnahmen sind bis +/- 0,50 m zulässig.

1.7.2 Baugebiete MA 5 Erdgeschoßfußbodenhöhen, max. Trauf- und Firsthöhen nach den Planeintragungen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Ausnahmen von +/- 0,50 m sind zulässig.

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

1.8.1 Anordnung der Garagen Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO ist insofern ausgeschlossen.

1.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.9.1 Pflanzgebote Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind zu beachten. Bis zu 500 qm Grundstücksfläche ist ein und bei mehr als 500 qm Grundstücksfläche sind zwei einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

1.9.2 Bepflanzung Bei der Bepflanzung dürfen nur einheimische, standortgerechte Laubbäume einschli. Obstbäume und Laubsträucher gepflanzt werden.

Arten z.B.:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

o.ä.

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

o.ä.

Entlang der Grenze zum Außenbereich soll ein durchgehender Grünstreifen entstehen.

2. Bauordnungrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)

2.1 Dachformen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Planeintragungen.

2.1.2 Dacheindeckungen der Satteldächer mit dunkelbraunem bis naturrotem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße).

2.1.3 Garagen, die nicht unter einem gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude liegen, müssen ein Flachdach mit maximal 2° Neigung erhalten.

2.2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Dacheinschnitte sind bis zu 40 % der Gebäudelänge zulässig.

2.2.2 Dachaufbauten – ausgenommen aus versetzten Dachflächen resultierende Oberlichtbänder – sind nur nach den nachstehend aufgeführten Festlegungen zulässig:

Dachaufbauten mit einer Einzellänge von 2,50 m sind zulässig bis 1/2 der Gebäudelänge bei Dachneigungen $\geq 30^\circ$.

Der Abstand der Dachaufbauten zur seitlichen Dachkante muß mindestens 2,50 m, zur gemeinsamen Gebäudegrenze bei Doppel- und Reihenhäusern mindestens 2,00 m betragen.

Dachaufbauten mit einer Länge von mehr als 2,50 m sind als gereimte Einzelgauben auszuführen.

Traufhöhen der Dachaufbauten max. 1,60 m über Oberkante Dachhaut, bei Schleppgauben max. 1,40 m über Oberkante Dachhaut.

2.2.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen zusammen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

2.3.1 Als Außenwandgestaltung sind nur Putze, Holz, Klinker und Sichtbeton in gedeckten Farben zulässig. Grelles Weiß oder Schwarz ist nicht zulässig.

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

- 2.4.1 Steilplätze sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster herzustellen.
- 2.5 Geländeveränderungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 2.5.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind anhand von Geländeschnitten festzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im allgemeinen nur bis +/- 0,50 m zulässig.
- 2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 2.6.1 Niederspannungsfreileitungen sind mit Ausnahme von Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost im gesamten Planungsgebiet 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 0,30 m Höhe mit dahinter liegenden Hecken oder Strauchgruppen zulässig.
Wo das Gelände Stützmauern erfordert, sind diese auf den Grundstücken aus schalungsrauen Betonmauern, Natursteinmauern, Betonpalisadensteinen oder Holzpalisaden bis max. 1,00 m Höhe auszuführen.
- 2.7.2 Zäune dürfen maximal 1,0 m hoch sein. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.
- 2.8 Arbeits- und Lagerflächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 2.8.1 Vorgärten 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 Verbindung mit § 6 LBO)
- 2.9.1 Der Mindestabstand zur seitlichen Grundstücksgrenze wird auf 3,00 m festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon bildet die Errichtung von Wintergärten, siehe hierzu Ziffer 1.5.2.
Im Übrigen richten sich die Grenzabstände nach den Vorschriften der LBO bzw. den Planeintragungen.
- 2.10 Heizung (§ 73 Abs. 2 Nr. 3 LBO)
- 2.10.1 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.

3. Hinweise

- 3.1 Für die Garagen sind Fußbodenhöhen anzugeben. Die Höhenlage benachbarter Grenzgaragen sind entsprechend dem Straßengefälle aufeinander abzustimmen.
Wird die Garagenfußbodenhöhe höher als das Straßenniveau festgelegt, darf die Steigung im Mittel nicht mehr als 3% betragen.
- 3.2 Für sämtliche Bauvorhaben sind Geländeschnitte und erforderlichenfalls Straßenabwicklungen einzureichen.
- 3.3 Die Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen ist im Baugesuch anzugeben.
- 3.4 Gebäude, die unter der Rückstauenebene liegen, sind von den Eigentümern mit Rückstauvorrichtungen auszustatten, erforderlichenfalls sind die Untergeschosse mit Hebeanlagen zu versehen.
- 3.5 Mit der Bebauung darf erst begonnen werden, wenn Wasser- und Abwasserleitungen, sowie die Baustraßen fertiggestellt sind.
- 3.6 Jeder Bauherr ist verpflichtet für jedes Baugrundstück Stellplätze oder Garagen in der jeweils erforderlichen Zahl herzustellen.
- 3.7 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.
- 3.8 Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.
- 3.9 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind von den Anliegern als Teil der Erschließungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken zu dulden.