



## TEXTTEIL :

- A. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (8681, I., S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. Sept. 1977 (8681, I., Seite 1763), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19. Dez. 1986 (8681, I., S. 2665), die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (8681, I., Seite 833) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. Nov. 1993 (881, S. 770, Berichtigt 881, S. 519) und geändert durch Gesetz vom 01. April 1995 (881, S. 51).
- B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehende planungs- und baurechtsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
- C. Textliche Festsetzungen
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)  
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch:  
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs.4 u. § 18 BauNVO)  
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
- Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
Gemäß § 21a Abs.5 BauNVO darf die Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Gebäudeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
2. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 (3) BauNVO)  
g = geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
Siehe Eintragungen im Lageplan  
Die Gebäudeaußenwände und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungsfeilen zu stellen. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)  
Sie sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Falls keine wirtschaftlichen Gründe entgegenstehen, sind sie wasserdurchlässig anzulegen.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)  
Die Erdgeschossfußbodenhöhen der Gebäude werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Die max. Gebäudehöhe (siehe Planeneinschrieb) kann für technisch bedingte Aufbauten und Anlagen bis 3 m überschritten werden.
6. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)  
gr = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
gr = Gehrecht zugunsten der Anlieger
7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.1 Allgemeine Festsetzung  
Sämtliche Bepflanzungen sind an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation gebunden.
- 7.2 Pflanzgebote für Einzelbäume  
Entsprechend dem Planeintrag sind großkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten.
- 7.3 Pflanzgebote (flächig)  
Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten (siehe 7.1).
8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)  
Das im Lageplan eingetragene Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Eine Bepflanzung darf eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- II. Hinweise  
- Sofern während der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen wird, ist dies gemäß § 37 Abs.4 W6 anzuzeigen.  
- Bei gering belasteten Verkehrsflächen sollten wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

## ZEICHENERKLÄRUNG :

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.1 BauGB

WS Kleinsiedlungsgebiete § 2 BauNVO	WR Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WB Besondere Wohngebiete § 4a BauNVO
MD Dorfgebiete § 5 BauNVO	MI Mischgebiete § 6 BauNVO
MK Kerngebiete § 7 BauNVO	GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO
GI Industriegebiete § 9 BauNVO	SO Sondergebiete § 10-11 BauNVO

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.1 BauGB

zB 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO	zB 0,8 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
zB 9,0 Baumsatzzahl BMZ § 21 BauNVO	mHB mit Höhenbeschränkung § 16 BauNVO
zB II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 18	zB III Zahl der Vollgeschosse (Zwingend) § 18 BauNVO
OK Oberkante max. § 16 BauNVO	OK (Zwingend) § 16 BauNVO
TH Traufhöhe max. § 16 BauNVO	FH Firsthöhe max. § 16 BauNVO

### BAUWEISE § 9(1) Nr.2 BauGB

o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO	D nur Doppelhäuser zul. (offene Bauw.)
E nur Einzelhäuser zul. (offene Bauw.)	H nur Hausgruppen zul. (offene Bauw.)
Ed nur Einzel- u. Doppelhäuser (offene Bauw.) zul.	a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)	

### NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumsatzzahl BMZ	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

### GEMEINBEDARFSFLÄCHEN § 9(1) Nr.5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf / Sport- u. Spielanlagen § 9 (1) Nr.5 BauGB	Schule § 9 (1) Nr.5 BauGB
Öffentliche Verwaltung	soziale Gebäude / Einrichtungen
kirchliche Gebäude / Einrichtungen	kulturelle Gebäude / Einrichtungen

### VERKEHRSFLÄCHEN § 9(1) Nr.11 BauGB

Gehweg	verkehrsberuhigter Bereich (Wohnweg)
Fahrbahn	öffentliche Parkfläche
Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung	Bushaltestelle
Fußgängerbereich	Einfahrt/Ausfahrt § 9(1) Nr.11 BauGB
Verkehrsfläche (S. von § 12 (2) Nr.3 BauGB)	Zufahrtsbereich § 9(1) Nr.11 BauGB
Bereich ohne Einfahrt und Ausfahrt	

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplans (§ 2 (1) BauGB) beschlossen 30.8.1989  
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) am 16.9.1989  
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am 14.10.1989  
Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) am 15.9.1989  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) in der Frist von 2,5-56 bis 23.3.1990  
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) 3.2.1990  
Durch Nachrichten der Gemeinde Schwieberdingen Nr. 6/1990  
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von 19.2.1990 bis 19.3.1990  
als Sitzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 14.1.1990  
Der Bebauungsplan wurde angezeigt gem. § 11 (3) BauGB am 26.2.1992  
Inkrafttreten gem. § 12 BauGB durch Ortsübliche Bekanntmachung am 16.2.1992 durch Nachrichten der Gemeinde Schwieberdingen  
Ort, Datum Schwieberdingen, 23.4.1992 Bürgermeister Geo. Spiegel

## ZUTREFFENDES PLANZEICHEN

### VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9(1) Nr.12 BauGB

Versorgungsflächen § 9(1) Nr.12 BauGB	Elektrizität	Wasser
Gas	Abwasser	
Fernwärme	Abfall	
Hauptver-/Entsorgungsleitungen (oberirdisch) § 9(1) Nr.13 BauGB	Hauptver-/Entsorgungsleitungen (unterirdisch) § 9(1) Nr.13 BauGB	

### GRÜNFLÄCHEN § 9(1) Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche	Private Grünfläche
Grünanlagen	Sportplatz
Parkanlagen	Zeltplatz
Spielplatz	Friedhof

### WASSERFLÄCHEN § 9(1) Nr.16 BauGB

Wasserfläche	Überschwemmungsgebiet
Schutzgebiet Grund-/Quellwassergewinnung	Schutzgebiet für Oberflächengewässer

### LANDWIRTSCHAFTS- U. WALDFLÄCHEN § 9(1) Nr.18 BauGB

Fläche für die Landwirtschaft	Waldfläche
-------------------------------	------------

### MASSNAHMEN FÜR DIE LANDSCHAFT § 9(1) Nr.20,25 BauGB

Schutz, Pflege u. Entw. der Landschaft	Naturschutzgebiet
Erhaltungsgebot für Gewässer	Landschaftsschutzgebiet
Pflanzgebot (flächig)	Pflanzbindung (flächig)
Erhaltung von Bäumen § 9(1) Nr.25a BauGB	Erhaltung von Bäumen § 9(1) Nr.25a BauGB

### BEGRENZUNGSLINIEN

Baugrenze § 22(3) BauNVO	Baulinie § 22(3) BauNVO
Abgrenzung untersch. Nutzung	Abgrenzung sonst. unterschiedl. Festsetzungen (unverbindlich)
Abgrenzung untersch. Stellung baul. Anlagen	Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Geltungsbereich § 9(1) BauGB	Grenze d. förmlich festgesetzten Sanierungsgeb.

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Ga/5a Garage / Stellplatz § 9(1) Nr.4 BauGB	SG6a Gemeinschaftsstellplatz § 9(1) Nr.22 BauGB
5a Garage § 9(1) Nr.4 BauGB	5a Garage § 9(1) Nr.22 BauGB
v Bebauung freizuhalten Fläche § 9(1) Nr.10 BauGB	besond. baul. Vorkehrung § 9(1) Nr.22 BauGB
Einzelanlage d. Denkmalschutz unterliegen § 9(1)	Gesamtanl.d. Denkmalschutz unterliegen § 9(1)
Firstrichtung § 9(1) Nr.2 BauGB	Satteldach § 9(1) Nr.26 BauGB
Geh.-Fahr.-Leistungsrecht § 9(1) Nr.21 BauGB	geneigte Dachfläche § 9(1) Nr.26 BauGB
Aufschüttungen § 9(1) Nr.26 BauGB	Abgrabungen § 9(1) Nr.26 BauGB

## BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER	GEMEINDE SCHWIEBERDINGEN	PROJ. NR.	PROJ. NR.
BEARB.	BLA	PLAN. NR.	3
DATUM	11.10.1989	MASSSTAB	1:500
PROJEKT	OST-HÜLBE III 2. ANDERUNG	GEAND.	20.12.89
Stadtplaner Architekten		lutz schäfer	
Fischbachstraße 7 D-7000 Stuttgart 1 Tel. 07148 3070 + 48 3079 Fax 07148 2510			