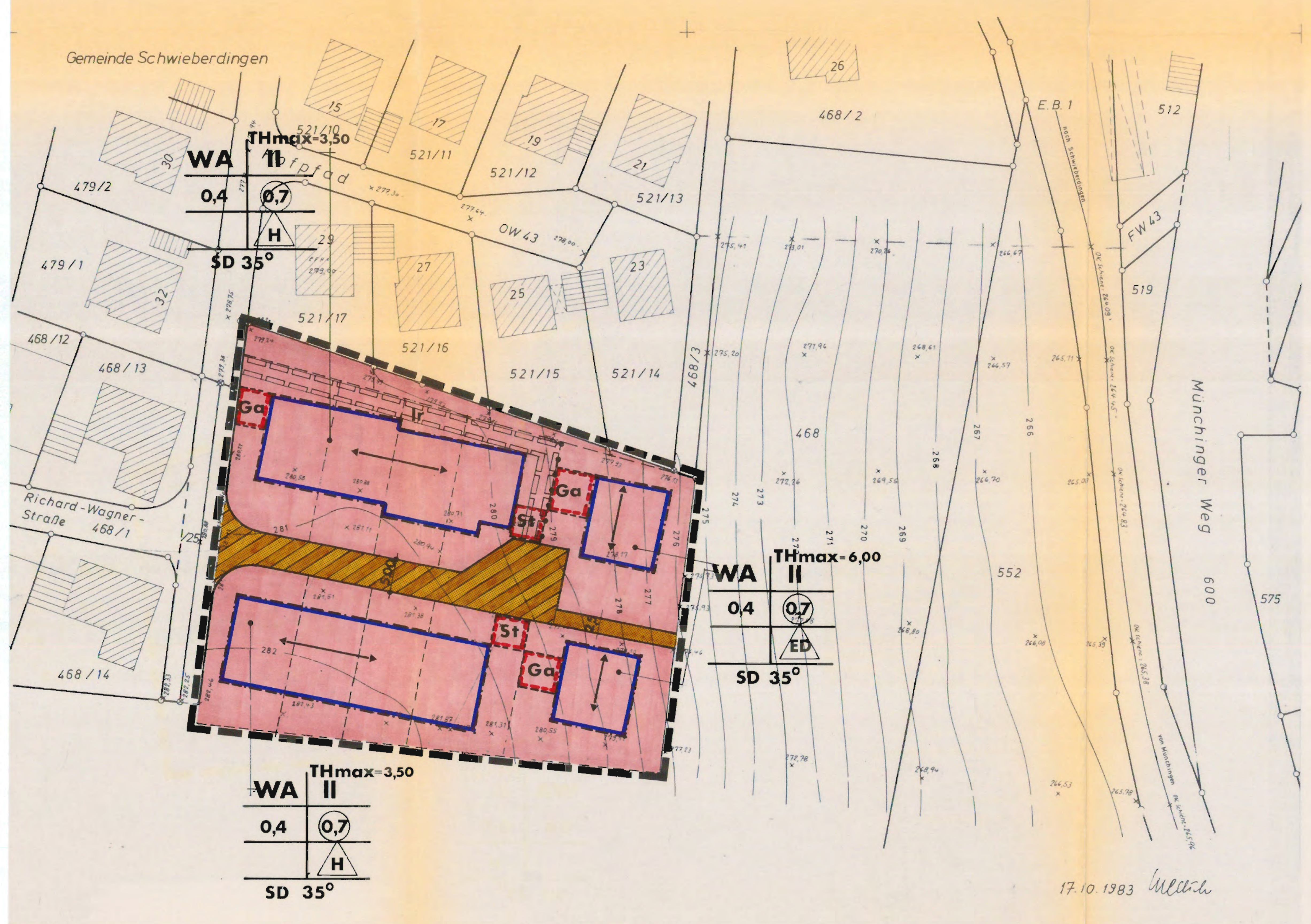

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert am 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763), die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (GBl. S. 352), zuletzt geändert am 28. November 1983 (GBl. S. 246)

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BBauG und §§ 16-21a BauNVO)
Siehe Planeinschrieb

2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Siehe Eintragung im Lageplan
Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (Nebenfirstrichtungen im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung). Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Die eingestrichelten Baukörper stellen nur eine Empfehlung dar.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusätzliche Stellplätze sind als Ausnahme möglich (siehe Ziff. II.6.3).

4. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
Siehe Eintragung im Lageplan
lr = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schwieberdingen

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

5.1 Allgemeine Festsetzungen
Sämtliche Bepflanzungen sind mit einheimischen Baum- und Straucharten auszuführen.
Obstbäume und -sträucher sind zugelassen.

5.2 Pflanzgebote für Einzelbäume
Pro Baugrundstück ist je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum anzupflanzen und zu erhalten.

II. Gestaltungsvorschriften (§ 73 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BBauG)

1. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Siehe Eintragungen im Lageplan

1.1 Es sind nur Satteldächer zugelassen. Walmdächer sind nur als Ausnahme zulässig.

1.2 Garagen sollen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden. Die Dachneigung von Garagen, die teilweise im oder überwiegend am Hauptgebäude liegen, ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.

2. Dachdeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Für die Dacheindeckungen der geneigten Dächer sind nur Ziegel bzw. Dachsteine in rotbraunen, naturroten und braunen Farbtönen und nur aus nichtglänzenden Materialien zulässig. Schwarze Farbtöne sind nicht zulässig.

2.2 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen (nichtglänzendes Material).

2.3 Liegende Dachfenster und Dacheinschnitte sind als Ausnahme zulässig. Sie dürfen insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

3. Wandflächengestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1 Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten, erdgebundenen Farben zu streichen. Sichtmauerwerk ist ebenso zugelassen.
Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden.
Sichtbetonflächen sind bei untergeordneten Bauteilen zulässig und als Strukturbeton auszuführen.

3.2 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen aufeinander abzustimmen.

4. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Als Einfriedigungen sind nur Hecken, Holzzäune und eingegrünte Maschendrahtzäune zwischen den Privatgrundstücken zugelassen bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem geplanten Gelände.
Gegenüber Verkehrsflächen sind nur Hecken oder eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.

5. Sichtschutzanlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

5.1 Sichtschutzanlagen wie Pergolen, Sichtschutzmauern, Sichtschutzwände u.ä. sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen sind zu den öffentlichen Flächen hin durch Plfanzen wie Efeu, Wein, Spalierobst u.ä. zu begrünen.

5.2 Auf den Grundstücksflächen, die an sonstige öffentliche Verkehrsflächen (Wohnwege, Gehwege) angrenzen, sind Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen auf einer Tiefe von 0,60 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, nicht zulässig.

6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen
(§ 73 Abs.1 Nr. 5 LBO)

6.1 Die nicht bebauten Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

6.2 Die Zufahrten, Zugänge, Sitzplätze sowie die erforderlichen Stellplätze auf der nicht überbauten Grundstücksfläche zwischen dem Wohnweg und den Gebäuden sind in dem Belagsmaterial des angrenzenden Wohnweges anzulegen. Andere Materialien, die auf das Belagsmaterial des Wohnwegs abgestimmt sind, können als Ausnahme zugelassen werden.

6.3 Die über die erforderliche Zahl hinausgehenden Stellplätze sind mit Rasensteinen anzulegen.

7. Antennen (§ 73 Abs.1 Nr.3 LBO)
Da der Anschluß an eine Sammelantenne vorhanden ist, sind Außenantennen unzulässig.

8. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs.1 Nr.4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, ausgenommen Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost.

9. Geländegestaltung (§ 73 Abs.1 Nr.1 i.V. mit § 2 Abs.1 Nr.1 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken dürfen, vom vorhandenen Gelände gemessen, nur maximal ± 0,80 m abweichen. Im Zusammenhang mit für den Straßenbau erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen können größere Abweichungen zugelassen werden.

10. Festsetzung der Höchstgrenze von Gebäudehöhen (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)
Siehe Eintragung im Lageplan
TH max. = maximale Traufhöhe
Der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut (Traufkante) und der geplanten Geländeoberfläche darf den eingetragenen Wert nicht überschreiten.

III. Hinweise

1. Die Darstellung der künftigen Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

2. Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplans mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhe hervorgehen.

3. Meldepflicht gemäß §20 Denkmalschutzgesetz
Funde gemäß § 20 DSchG sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4.Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

4. Da das Baugebiet im Süden unmittelbar an die freie Feldflur angrenzt, sind durch deren Bewirtschaftung bedingte Emissionen (wie Staub, Geruch und Motorengeräusche) als selbstverständlich hinzunehmen.

ZEICHENERKLÄRUNG

● ZUTREFFENDES PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 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

- ● z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO
- ● z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl §20 BauNVO
- ● z.B. IV Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 17 +18 BauNVO
- z.B. (IV) Zahl der Vollgeschosse (zwingend) § 17 +18 BauNVO
- z.B. 9,0 Baumassenzahl BMZ § 17 BauNVO
- mHB mit Höhenbeschränkung (s.Textteil)
- ● TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante

BAUWEISE

- o offene Bauweise § 22(2)BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig § 22(2)S.Nr.2BauNVO
- D nur Doppelhäuser zulässig § 22(2)S.Nr.2BauNVO
- ● H nur Hausgruppen zulässig § 22(2)S.Nr.2BauNVO
- ● ED nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig dito
- g geschloss.Bauweise § 22(3)BauNVO
- a abweich.Bauweise § 22(4)BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
● Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform, Dachneigung	

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

- Flächen für den Gemeinbedarf § 9(1)Nr.5 BBauG
- öffentliche Verwaltungen
- Schule
- soziale Gebäude/Einricht.

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr.11 BBauG
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- ● Gemischte Nutzung (Wohnweg)
- ● Fahrbahn Gehweg
- Einfahrt § 9 (1) Nr. 4, 11, BBauG
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein-u.Ausfahrt
- ● Mit Geh-,Fahr- u. Leitungsrecht zu bel.Flächen §9(1)Nr.21BBauG

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünflächen § 9(1)Nr.15 BBauG
- Spielplatz
- Grünfläche als Bestandteil v. Verkehrsanl.i.S.v.§127(2)Nr. 3 BBauG
- Parkanlage

VERSORGUNGSFLÄCHEN

- Flächen für Versorgunsanlagen § 9(1)Nr.12 BBauG
- Elektrizität
- Wasser
- Gas
- Abwasser

BEGRENZUNGSLINIEN

- Baulinie § 23 (2) BauNVO
- ● Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- ● Straßenbegrenz.Linie § 9(1)Nr.11 BBauG
- ● Geltungsbereich § 9 (7) BBauG
- Grenze d.förml.festgel. Sanierungsgeb. § 10 (1) StBauFG
- ● Abgrenzung unterschiedl. Nutzung § 16 (5) BauNVO
- Abgrenz.sonst.untersch.Festsetzungen
- Abgrenz.untersch.Stellung der baul.Anlagen
- ● Grundstücksgrenze (unverbindl.)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ● Flächen f.Nebenanl.Stellpl./Garagen Ga Garag./St Stellpl. GGa Gemeinsch.Garag. GSt Gem.Stellplatz Spielplatz TGa Tiefgarage TGGa Gemeinschaftstiefgarage § 9 (1) Nr.4+22 BBauG
- ● Firstrichtung § 9 (1) 2 BBauG
- ● SD Satteldach
- GD Geneigtes Dach
- Pflanzgebot (flächig) § 9(1)Nr.25a BBauG
- Pflanzbind.(flächig)§9(1)Nr.25b BBauG Erhalt.Gebot v.Gewässer
- Pflanzgebot von Bäumen
- Pflanzbindung für Bäume
- von d.Bebauung freizuhalt.Fläche § 9(1)Nr.10 BBauG
- D Einzelanl.die d.Denkmalschutz unterlieg. § 9(6) BBauG
- zu beseitigende Gebäude §-10(1+2) StBauFG

(19)

Ausgefertigt,
Schwieberdingen, 28.5.1985
[signature]
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes gem.§ 2 Abs.1 BBauG beschlossen am 18.5.1983
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem.§ 2 Abs.1 BBauG am 5.8.1983
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am 14.12.1983
Beteiligung der Bürger gem.§ 2a Abs.1-5 BBauG innerhalb der Frist vom -.- bis -.-
Beteiligung der Träger öffentl.Belange gem.§ 2 Abs.5 BBauG vom 4.10.1984 bis 12.11.1984
Öffentliche Bekanntmachung der Ausleg. gem.§ 2a Abs.6 BBauG am 21.12.1984
durch Nachrichten der Gemeinde Schwieberdingen
Als Entwurf mit Begründung öffentl.ausgelegt gem.§ 2a Abs.6 BBauG vom 28.12.84 bis 28.1.1985
Als Satzung gem.§ 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 13.2.1985
Genehmigt gem. § 11 BauG vom LRA Lbg mit Erlaß vom 17.5.1985 Nr. 201 - 621.61
In Kraft getreten gem.§ 12 BBauG durch öffentl.Bekanntmachung der Genehmigung in Nachrichten der Gemeinde Schwieberdingen am 31.5.85

Schwieberdingen, 31.5.85
(Ort, Datum)
[signature]
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER GEMEINDE SCHWIEBERDINGEN	lutz partner Stadtplaner Architekten Marienstraße 10 D 7000 Stuttgart 1 Telefon (0711) 61 20 61		
	BEARB. BLA	PROJEKTNR. SD 32	MASSTAB 1:500
PROJEKT » MÜHLÄCKER, ÖSTL. ERWEITERUNG «	DATUM 18.11.83	PLAN NR. 3	
	GEÄND. 26.5.84		