

Gemeinde Schwaikheim

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„SCHÖNBÜHLSTRASSE UND WESTSEITE DER ZIEGELSTRASSE – 1. ÄNDERUNG“

vom 15.03.2021

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Nachrichtliche Übernahme
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang



1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**, vom 15.03.2021
- **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**, Gemeinde Schwaikheim, „B-Plan Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, März 2020
- **Schalltechnische Untersuchung**, Gemeinde Schwaikheim, Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 20. Februar 2020 / 02. November 2020

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A1.2 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie nicht im Folgenden unter den nicht zulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung.

Ebenfalls **nicht zulässig** sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Vergnügungsstätten, die im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes, zugelassen werden können.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO im gesamten Plangebiet bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** bzw. nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die sich durch Interpolation in der Mitte des Gebäudefassade ergebende Höhe, der im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen im Bereich der Straße. Bei Eckgrundstücken ist der **maßgebliche Erschließungsstraßenabschnitt** im zeichnerischen Teil eingetragen.

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die maximale **Gebäudehöhe (GH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

Die Traufe darf für ein Zwerchgiebel/-haus oder Quergiebel/-haus unterbrochen werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen an ihrem höchsten Punkt die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um max.

1,00 m überragen. Solar- und Photovoltaikanlagen haben zu den Außenwänden des Gebäudes einen horizontalen Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und sind in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anzupassen (siehe auch Ziff. B1.1).

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen
- a1: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise; innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist an der hinteren Seite (Westseite) des Gebäudes entlang des Flurstücks Nr. 3664 Grenzbau zulässig
- a2: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise; innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist an der Ostseite des Gebäudes entlang des Flurstücks Nr. 3697 Grenzbau zulässig.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Terrassen und sonstige untergeordneten Bauteile gem. § 5 (6) Nr. 1 LBO und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) gem. § 5 (6) Nr. 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,00 m überschreiten. Dies gilt nicht für die FNL 1-Fläche (Gewässerrandstreifen).

A4.2 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Stellplätze sind in der im zeichnerischen Teil eingetragenen FNL 1- Fläche „Gewässerrandstreifen“ nicht zulässig.

A4.3 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestehende Nebenanlagen können ausnahmsweise bei Um- oder Ausbauten beibehalten werden.

Nebenanlagen sind in der im zeichnerischen Teil eingetragenen FNL 1- Fläche „Gewässerrandstreifen“ nicht zulässig.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Stellungen der baulichen Anlagen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A6.1 Zu- und Abfahrtsverbote

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A7.1 FNL 1 – Gewässerrandstreifen

Der Zipfelbach und seine naturnahen Uferbereiche sind zu erhalten. Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist somit nicht zulässig. Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Die natürliche Entwicklung der Uferböschung darf nicht eingeschränkt werden.

Innerhalb der mit FNL 1 bezeichneten Fläche (Gewässerrandstreifen) sind Veränderungen der Erdoberfläche wie etwa Auffüllungen und Abgrabungen sowie die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen nicht zulässig. Auch bauliche

oder sonstige Anlagen, z.B. in Form von Stellplätzen, Nebenanlagen, Stützmauern, Einfriedungen und Wege, sind in der im zeichnerischen Teil eingetragenen FNL 1-Fläche „Gewässerrandstreifen“ nicht zulässig.

Nicht zulässig ist zudem der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln (ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel).

A7.2 Oberflächenbelag private Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen o.ä. herzustellen.

A7.3 Gartenbereiche

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist unzulässig (siehe Ziff. B3.1).

A7.4 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

A7.5 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme

Die Zeiten für die Entnahme von Gebäuden, Bäumen und Gehölzen werden unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten sowie der sommerlichen Aktivitätsperiode von Fledermäusen auf November bis Februar beschränkt (siehe auch Ziff. D9).

A8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche ist gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht (LR) zugunsten der Gemeinde zu belasten.

A9 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder

Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm (nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen)

Für die im Lageplan innerhalb der gekennzeichneten Flächen liegenden Fassaden mit Außengeräuschpegeln durch Straßenverkehr nachts von ≥ 60 dB(A) dürfen Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer) nicht mit offenbaren Fenstern errichtet werden, es sei denn durch Außenbauteile erfolgt ein baulicher Schallschutz vor den offenbaren Fenstern (wie z.B. verglaste Laubengänge, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, ggf. auch partiell).

Hierauf kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch ein Schallgutachten gegenüber der zuständigen Baurechtsbehörde nachgewiesen wird, dass in den schutzbedürftigen Schlafräumen (einschließlich Kinderzimmer) keine nächtlichen Außengeräuschpegel durch Straßenverkehr von ≥ 60 dB(A) zu erwarten sind.

Die Außengeräuschpegel durch Straßenverkehr werden nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen-RLS-90 (Ausgabe 1990) ermittelt.

Lüftungseinrichtungen für Schlafräume im Nachtzeitraum

Für die im Lageplan innerhalb der gekennzeichneten Flächen liegenden Fassaden mit Außengeräuschpegeln durch Straßenverkehr von ≥ 50 dB(A) im Nachtzeitraum sind gemäß Ziff. 10.2 VDI Richtlinie 2719 (Ausgabe August 1987) für Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer) geeignete schalldämmende, ggf. auch fensterunabhängige, Lüftungseinrichtungen zu installieren.

Hierauf kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch ein Schallgutachten gegenüber der zuständigen Baurechtsbehörde nachgewiesen wird, dass an den schutzbedürftigen Schlafräumen (einschließlich Kinderzimmern) kein nächtlicher Außengeräuschpegel durch Straßenverkehr von ≥ 50 dB(A) zu erwarten ist.

Die Außengeräuschpegel durch Straßenverkehr werden nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen-RLS-90 (Ausgabe 1990) ermittelt.

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A10.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb 1): Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil ist der gekennzeichnete Einzelbaum dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff des zu erhaltenden Baumbestands ist dieser einschließlich seines Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige

Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen.

A11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 2,00 m Tiefe festgesetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachform Garagen

Garagen sind mit geneigten Dächern zu erstellen. Ebenfalls zulässig sind Garagen mit begrünten Flachdächern.

Dachdeckung

Zulässig sind rote bis rotbraune sowie dunkelbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer.

Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (siehe auch Ziff. A2.3).

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind im Plangebiet zulässig, jedoch sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Zwerchgiebel/-häuser und Quergiebel/-häuser sind zulässig. Die Breite des Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus darf max. 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Sofern bei bestehenden Dachaufbauten und -einschnitten andere Ausführungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, an der Gebäudefassade und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Im **MI-Gebiet** sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden und als selbständige bauliche Anlagen zulässig.

- An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. die Traufe (bei geneigten Dächern) nicht überragen.
- Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.
- Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 1,00 m nicht überschreiten.
- Je Fassadenansicht ist eine Werbeanlage mit maximal 2 m² zulässig.
- Je Grundstück ist maximal eine selbständige Werbeanlage zulässig.
- Selbständige Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Im **Gesamtgebiet** unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Licht- und Laserkanonen sowie die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbeanlagen, wechselnde, großflächige Werbebanner an den Gebäudefassaden / Großflächenwerbung und Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen.

Werbeanlagen sind in der im zeichnerischen Teil eingetragenen FNL 1- Fläche „Gewässerrandstreifen“ nicht zulässig.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist unzulässig.

B3.2 Einfriedungen

Entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen sind Einfriedigungen als Mauern bis maximal 0,30 m Höhe und dahinterliegenden Hecken oder Strauchgruppen zulässig.

Einfriedungen sind in der im zeichnerischen Teil eingetragenen FNL 1- Fläche „Gewässerrandstreifen“ nicht zulässig.

B3.3 Stützmauern

Stützmauern sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländehöhen sind abzuböschten.

Stützmauern sind in der im zeichnerischen Teil eingetragenen FNL 1- Fläche „Gewässerrandstreifen“ nicht zulässig.

B3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,50 m des natürlichen Geländeverlaufs sind nicht zulässig. Gem. § 74 Abs. 1 Nr. 6 ist für die Aufschüttungen und Abgrabungen eine Kenntnissgabe erforderlich.

B4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung entsprechend § 2 der Satzung vom 25.07.1996 der Gemeinde Schwaikheim:

für Wohnungen bis 50 m ² :	1 Kfz-Stellplätze
für Wohnungen von 50 – 110 m ²	1,5 Kfz-Stellplätze
für Wohnungen größer 110 m ²	2 Kfz-Stellplätze

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

C1 Gewässerrandstreifen

Da von dem Vorhabenbereich das Gewässer II. Ordnung Zipfelbach tangiert wird, sind die Vorgaben des Gewässerrandstreifens zu beachten. Nach § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer.

Dieser umfasst nach § 38 Abs. 2 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Bemessen wird der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser. Nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit.

Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist nach § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) verboten.

Im Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher laut § 29 Abs. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Des Weiteren untersagt sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen. Nach § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Einsatz und die Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern verboten. Hiervon ausgenommen sind Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel.

D HINWEISE

D1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

D2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

D3 Baugrund / Geotechnik / Grundwasser / kommunale Abwasserbeseitigung

Nach dem geologischen Basisdatensatz des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bildet im nördlichen Teil des Plangebiets pleistozäner Löss, im südlichen Teil des Plangebiets holozäne Abschwemmmassen und Auenlehm jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen

Setzungsverhalten des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Fall von anstehenden Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) im Bereich des Planungsvorhabens, wäre mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

Im Bereich des Planungsvorhabens ist, insbesondere im Talbereich des Zipfelbachs, mit hochstehendem Grundwasser zu rechnen.

Bezüglich der kommunalen Abwasserbeseitigung ist das Merkblatt „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, vom 09.06.2020 zu beachten.

D4 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

D5 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

Auf dem derzeit noch unbebauten Flurstück (Flst. Nr. 3686) befindet sich am nördlichen Rand, an der Leintelstraße ein Kabelverteilerschrank der Syna GmbH (siehe auch Begründung, unter Ziff. 6.2). Der Kabelverteilerschrank dient der direkten Versorgung der umliegenden Häuser. Diese Verteileranlage ist rechtlich durch die Niederspannungsanschlussverordnung abgesichert. Die Anlage ist nicht eingemessen, sodass es kleine Abweichungen vom tatsächlichen Standort gegenüber der Planauskunft der Syna GmbH geben kann. Sollte es in diesem Bereich – unabhängig vom Grenzverlauf - zu einer Versetzung der Straßenbeleuchtung und/oder des Kabelverteilerschranks kommen, gehen diese Kosten zu Lasten des Verursachers.

D6 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage beige-fügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen (siehe Kapitel 4).

D7 Schallschutz

Hinweis zum passiven Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen. In Anlage 6 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, dargestellt.

Hinweis zur Lärmvorsorge für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Deshalb ist es zu empfehlen, auch hier entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen, wie etwa für Schlaf-räume schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. In Anlage 5 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die nächtlichen Beurteilungspegel durch Straßenverkehr dargestellt.

Hinweis zu Maßnahmen für Außenwohnbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm soll in Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) im Tagzeitraum ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten werden. Im Nachtzeitraum wird keine schutzbedürftige Nutzung angenommen. Bei höheren Pegeln sollen bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorgenommen werden, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade - mit Beurteilungspegeln < 64 dB(A) - verfügt. In Anlage 4 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Beurteilungspegel durch Straßenverkehr dargestellt.

(Auf das Schallgutachten „Gemeinde Schwaikheim, Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“, Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 20. Februar 2020 / 02. November 2020“ wird verwiesen.)

D8 DIN-Vorschriften / VDI-Richtlinie 2719 / Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen-RLS-90

Die für Festsetzungen in diesem Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften sowie die VDI-Richtlinie 2719 (Ausgabe August 1987) und die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen-RLS-90 (Ausgabe 1990) werden von der Gemeinde Schwaikheim, Bauamt, bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

D9 Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten.

Neben der zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme (siehe Ziff. A7.4) bestehen zudem bei künftigen Bauvorhaben Anforderungen an den weiteren Prüfbedarf (Fledermäuse, Reptilien (Zaun- und Mauereidechsen)).

Auf die Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum, Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, März 2020, wird verwiesen. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	28.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	07.05.2020
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	28.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	07.05.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	18.05.2020 - 18.06.2020
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	15.05.2020 - 18.06.2020
Auslegungsbeschluss des erneuten Planentwurfes durch den Gemeinderat	15.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	23.12.2020
Erneute öffentliche Auslegung des erneuten Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 PlanSiG u. § 3 PlanSiG	11.01.2021 - 12.02.2021
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 und 3 BauGB	11.01.2021 - 12.02.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	04.05.2021
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	04.05.2021

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Schwaikheim, den

Alexander Bauer, 1. stellv. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

12.05.2021

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

12.05.2021

F ANHANG

Pflanzliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen soll verzichtet werden.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)
Bäume	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	10-15
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	20-30
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	20-30
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	10-20
	<i>Betula pendula</i>	Birke	20-30
	<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche	15-20
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	20-30
	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	10-25
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	10-25
	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	5-15
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	20-30
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	20-30
	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	20-25
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	10-15
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	10-20
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	20-25
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	20-30
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	20-30
	Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>		Haselnuß	2-8
<i>Crataegus laevigata</i>		Zweigrieffliger Weißdorn	2-5
<i>Crataegus monogyna</i>		Eingrieffliger Weißdorn	1-5
<i>Ligustrum vulgare</i>		Liguster	1-5
<i>Lonicera xylosteum</i>		Rote Heckenkirsche	3-5
<i>Prunus spinosa</i>		Schlehe	2-3
<i>Rosa canina</i>		Hunds-Rose	1-3
<i>Salix caprea</i>		Sal-Weide	3-6
<i>Salix cinerea</i>		Grau-Weide	2-4
<i>Salix purpurea</i>		Purpur-Weide	2-4
<i>Salix rubens</i>		Fahl-Weide	2-4
<i>Salix triandra</i>		Mandel-Weide	2-4
<i>Salix viminalis</i>		Korb-Weide	2-4
<i>Sambucus nigra</i>		Schwarzer Holunder	2-7
<i>Sambucus racemosa</i>		Trauben-Holunder	2-5
<i>Viburnum opulus</i>		Gemeiner Schneeball	3-4

Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002

Für die Verwendung von Obstgehölzen werden folgende robuste Sorten empfohlen:

- Apfel:** Alkmene, Biesterfelder, Renette, Bittenfelder, Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Bohnapfel, Champagnerrenette, Gewürzluiken, Glockenapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Öhringer Blutstreifling, Reanda, Rewena, Rheinischer Krummstiel, Sonnenwirtsapfel, Topaz, Winterrambour, Zabergäurennette
- Birne:** Bayerische Weinbirne, Champagner Bratbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle
- Süßkirsche:** Hedelfinger Riesenkirsche, Sam, Büttners rote Knorpelkirsche, Kordia, Regina
- Zwetschge:** Katinka, Bühler Frühzwetschge, Hanita
- Walnuss:** Nr. 139, Nr. 26, Weinsberg 1.