



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauMVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauMVO)
- MI** Mischgebiet (§ 4 BauMVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauMVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauMVO)
- FH max. TH max.** Höhe baulicher Anlagen: maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe (§ 14 Abs. 2 Nr. 4 BauMVO)
- GH max.** Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe (§ 14 Abs. 2 Nr. 4 BauMVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 10 BauMVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 27 und 29 BauMVO)
- 0** offene Bauweise
- a1 / a2** abweichende Bauweise (siehe Textteil)
- überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauMVO)
- Stellung der baulichen Anlagen/ Haupttrichtung
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche
- Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- FNL 1 : Gewässerrandstreifen

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 i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- Lüftungseinrichtungen für Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer) und Außengeräuschpegel durch Straßenverkehr nachts von ≥ 50 dB(A) (siehe Textteil Ziff. A9)
- Schallschutzmaßnahmen an Fassaden für Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer) und Außengeräuschpegel durch Straßenverkehr nachts von ≥ 60 dB(A) (siehe Textteil Ziff. A9)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Pflanzbindung 1 (pb 1): Einzelbäume
- Sonstige Planzeichen**
- Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedl. Art baulicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauMVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Grundflächenzahl, Stellung der baulichen Anlagen/ Haupttrichtung bzw. Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen, Dachform und -neigung)
- maßgebliche Erschließungsstraße zur Ermittlung der Bezugshöhe bei Eckgrundstücken

Örtliche Bauvorschriften

- Äußere Gestaltung**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- SD / FD Satteldach / Flachdach
- 28° - 55° Dachneigung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

Nachrichtliche Übernahme

- (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Naturdenkmal (außerhalb des Plangebietes)
- Offenlandbiotop (außerhalb des Plangebietes)
- HQ 100 (außerhalb des Plangebietes)

Hinweise

- Bemalung in ca. -Werten, unverbindlich
- Bestandshöhen Straße (Bezugshöhe) (Quelle: Vermessung, Ingenieurbüro Käser, 17.10.2019)
- Bestandshöhenlinien (0,5 m - Schritte) (Quelle: Vermessung, Ingenieurbüro Käser, 17.10.2019, erstellt aus: 1m-Rasterdaten des LGL)
- Leitungen (Mischwasser- / Regenwasserkanal)
- Kataster

Gesetzliche Grundlagen:	
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.	
BauMVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), PlanV 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.	
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.	
Fläche:	ca. 1,25 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:	28.04.2020 § 2 Abs. 1 BauGB
Ortsübliche Bekannmachung des Aufstellungsbeschlusses:	07.05.2020 § 7 Abs. 1 BauGB
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:	28.04.2020 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 9 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekannmachung der öffentlichen Auslegung:	07.05.2020 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 9 Abs. 2 BauGB
Örtliche Auslegung des Planentwurfs:	18.05.2020 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 9 Abs. 2 BauGB
Bemächtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	15.05.2020 § 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. § 4 Abs. 2 und 3 BauGB
Beschluss zur erneuten Offenlage:	15.12.2020 § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekannmachung der erneuten öffentlichen Auslegung:	23.12.2020 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 9 Abs. 2 BauGB
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs:	11.01.2021 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 9 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 PlanGG u. § 9 PlanGG
Erneute Bemächtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	11.01.2021 § 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. § 4 Abs. 2 und 3 BauGB
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:	04.05.2021 § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GenO/BW
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:	04.05.2021 § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GenO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Schwaikeheim, den	
Alexander Bauer, 1. stellv. Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekannmachung:	12.05.2021 § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekannmachung:	12.05.2021 § 10 Abs. 3 BauGB

Maßstab im Original: 1:500
Planformat im Original: 594 x 710 mm
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM

Gemeinde
SCHWAIKHEIM
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße - 1. Änderung"
vom 15.03.2021

baldau
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldau Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldau
Schneidersstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 857 87-0 · Fax 0711 857 87-22
www.baldau-architekten.de · info@baldauarchitekten.de

Beispiel Nutzungsschablone	Füllschema der Nutzungsschablone
WA II FH max. TH max.	Zahl der Vollgeschosse/ maximale Gebäudehöhe
0,4	Grundflächenzahl
0	Bauweise
	Dachform / Dachneigung