Gemeinde Schwaikheim

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„ALTES FEUERWEHRHAUS“

(BISMARCKSTRASSE / SCHILLERSTRASSE)

vom 16.11.2020

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 Hinweise
D Verfahrensvermerke
E Anhang

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

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 16.11.2020
- **Stellungnahme zur artenschutzfachlichen Kontrolluntersuchung** zum Bebauungsplan „altes Feuerwehrhaus“, Bismarckstraße in 71409 Schwaikheim, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 06.09.2019
- **Schalltechnische Untersuchung**, Bebauungsplan „Altes Feuerwehrhaus“ in Schwaikheim, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 04. März 2020 / 13. Juli 2020
- **Schalltechnische Stellungnahme,** Bebauungsplan „Altes Feuerwehrhaus“ in Schwaikheim, Ergänzende Berechnungen zu Stellungnahme Nr. Ö1, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 16. November 2020
- **Geotechnischer Bericht** für die Errichtung von vier Mehrfamilienwohnhäusern, Bismarckstr. 34 – 36, 71409 Schwaikheim, Wehrstein Geotechnik, Kernen, 03.12.2019

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.

Die **ausnahmsweise zulässigen** Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht zulässig.**

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** in Verbindung mit der festgesetzten **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = FFH** (Fertigfußbodenhöhe)) entsprechend den Planeinschrieben.

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = FFH** (Fertigfußbodenhöhe)) ist im zeichnerischen Teil per Planeinschrieb in Meter ü. NN festgesetzt. Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten EFH darf bis zu +/- 20 cm abgewichen werden.

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

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

Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe kann auf max. 5 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für haustechnische Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 1,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Aufbauten zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst werden (vgl. Ziffer B1.1).

A3 Bauweise

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

o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Bis zu 15 % der notwendigen Stellplätze sind in Form von offenen Stellplätzen oberirdisch auf Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie an den hierfür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen (ST) zulässig. Sofern sich bei der Berechnung der offenen Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Ansonsten sind Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen im Plangebiet nur in Tiefgaragen zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den hierfür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen (TG) zulässig.

Keller- und Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TG) zulässig.

A4.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zahlenmäßig auf 1 beschränkt und nur bis 25 m^3 umbauter Raum zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen, überdachte Fahrradabstellplätze sowie Überdachungen / Pergolen für Freisitze. Diese sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (wie z.B. Stützmauern, Stufenanlagen, Hofflächen, Zaunanlagen, Trafostationen etc.), sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig (siehe auch Ziff. B3.2).

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

A6.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücke für die Tiefgarage zu- bzw. abgefahren werden darf, sind gemäß Planeintrag festgesetzt:

E/A TG: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zulässig.

A7 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin bestehen.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A8.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen, zulässig (z. B. warmweiße LEDs und Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung).

A8.3 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahme

Zeitliche Beschränkung von Abriss- und Rodungsarbeiten

Gebäudeabrisse sowie Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum 1. November bis Ende Februar zulässig.

A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht bzw. Geh- und Fahrrecht zu belasten:

LR Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger sowie der Gemeinde Schwaikheim.

GR/FR Geh- und Fahrrecht zugunsten der Leitungsträger.

A10 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 im EG und im 1. OG Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer) nicht mit öffenbaren Fenstern errichtet werden, es sei denn durch Außenbauteile erfolgt ein baulicher Schallschutz vor den öffenbaren 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.

A11 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)

A11.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können allseitig um bis zu 5,00 m verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die nicht bebauten Flächen der privaten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder als Stellplatzflächen oder Sitzplätze genutzt werden, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Überdeckung Tiefgarage (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Tiefgaragen, die nicht überbaut werden (z.B. durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen) oder als Lüftungs- und Lichtschächte dienen, sind intensiv mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm im Mittel zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Reduzierung der überdeckenden Erdschicht auf 40 cm unter Zuwegungen u.ä. ist möglich.

A12 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb ist die geplante, künftige Geländeoberfläche bzw. Geländehöhe 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.

Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune, schwarze oder in Grautönen gehaltene Dachdeckungselemente.

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

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen (vgl. Ziffer A2.3).

Dachaufbauten

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

Sie müssen vom Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,50 m und vom First mindestens 0,75 m Abstand einhalten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen.

Dachaufbauten sind bis zu 1/2 der Dachlänge auf dem Dach des Hauptgebäudes zulässig. Je Dachseite sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Plangebiet zulässig, jedoch sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten darf 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten. Zum Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) ist ein waagrechter Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

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

Auf jeder Gebäudeseite darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und Querbauten (Quergiebel/-haus) zusammen maximal 1/2 der Dachlänge betragen.

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)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade (unselbständige Webeanlagen) und nur bis zur Höhe der Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Im Plangebiet sind unzulässig:

- 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,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen sind Einfriedigungen als lebende Einfriedungen oder als blickoffene Zäune zulässig. Blickoffene Zäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

Tote Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

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 m²:	1 Kfz-Stellplätze
für Wohnungen von 50 – 110 m²	1,5 Kfz-Stellplätze
für Wohnungen größer 110 m²	2 Kfz-Stellplätze

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

C HINWEISE

C1 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.

C2 Bodenschutz

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetztes (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.

C3 Geotechnik / Grundwasser / Abwasserbeseitigung

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung Gipskeuper), die von pleistozänem Löss und holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösungen im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

Im Bereich des Planvorhabens ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

Im Bereich des Planvorhabens kann, insbesondere im Talbereich des Zipfelbaches, hochstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

Auf das geologische Gutachten / Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht für die Errichtung von vier Mehrfamilienwohnhäusern, Bismarckstr. 34 – 36, 71409 Schwaikheim, Wehrstein Geotechnik, Kernen, 03.12.2019) wird verwiesen. Dieses ist Anlage dem Bebauungsplan begefügt.

Darin wird u.a. in Kapitel 6.3 ausgeführt: „Nimmt man den höchsten gemessenen Grundwasserstand unter Hinzuziehung von 1,5 m aufgrund von Unsicherheiten, ergibt sich eine Höhe von 265,95 m ü.NN, die wir hier als Bemessungswasserstand vorschlagen. Bis zu dieser Höhe müssen das Bauwerk und alle Bauteile auftriebssicher und wasserdicht ausgebildet sein.“

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.

C4 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

C5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu fassen und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

C6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

Die Gemeinde Schwaikheim ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO aus-

nahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C7 Baulast / Leitungen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Leitungen und Kanäle (Stromleitung (unterirdisch und Freileitungen) und ein öffentlicher Mischwasserkanal). Auf Flurstück Nr. 7730/5 besteht zudem eine Umspannstation.

Auf dem Flurstück Nr. 7730/4 besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Aktiengesellschaft „KAWAG“ in Ludwigsburg), Betr. Elektrische Leitungsanlage und Geh- und Fahrrecht (Bewilligung vom 19. Januar 1984, Eingetragen am 15. Januar 1987, mitübertragen am 01.04.2009). (Siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 3.6.)

Stellungnahme Syna GmbH vom 27. Januar 2020:

„[…] **Transformatorenstation**

An das Baugrundstück grenzt unser Grundstück mit Transformatorenstation, diese muss zu jeder Zeit zugänglich sein. An das Gebäude darf nichts angebaut oder überbaut werden, der Sicherheitsabstand ist einzuhalten.

Auch die Standsicherheit muss bei Erdarbeiten angrenzend an unserer Station gewährleistet sein. Wie schon beim Vorort-Termin am 13.11.2019 besprochen, benötigen wir für die Standsicherheit ein statisches Gutachten.

Im Bereich der geplanten Rampe für die Tiefgarage ist durch die örtlichen Gegebenheiten eine Erdabgrabung zu erwarten. Bitte sorgen Sie dafür, dass zu keinem Zeitpunkt Gefährdungen unserer Anlagen zu erwarten sind und ggf. Schutzmaßnahmen (z.B. Erosion) entlang der Grundstücksgrenze getroffen werden.

Der Bereich vor der Station ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch gesichert.

Erdkabel im nördlichen Bereich entlang der Bismarckstraße

Hierbei handelt es sich vermutlich um ein stillgelegtes Kabel. Eine entspr. Zusage wird die Syna erst nach Kabelprüfung machen. Bis zu diesem Zeitpunkt muss das Erdkabel als „unter Spannung“ betrachtet werden.

Im Grundbuch ist das Erdkabel mit einem Leitungsrecht gesichert.

Erdkabel im südlichen Grenzbereich des Baugrundstücks

Die Energiekabel haben weiterhin Bestand und sind zusammen mit dem nördlich verlegten Kabel dinglich im Grundbuch gesichert.

Dingliche Sicherung im Grundbuch

Die oben beschriebenen Energiekabel im südlichen und nördlichen Bereich sowie der Platz vor der T-Station sind im Grundbuch, zu einer Dienstbarkeit zusammengefasst, gesichert. Da im nördlichen Bereich das Kabel stillgelegt ist, besteht die Möglichkeit die Dienstbarkeit wie folgt neu zu begründen:

2 separate Dienstbarkeiten:

1) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Erdkabeltrasse im südlichen Bereich

2) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Bereich vor der T-Station

Dies kann zu folgenden Bedingungen erfolgen:

1.) Beide Dienstbarkeiten werden entschägdigungsfrei vom derzeitigen Eigentümer (Gde. Schwaikheim) bewilligt. Die Eintragungskosten übernimmt die Süwag Energie AG.

2.) Erst nach erfolgter Grundbucheintragung wird die bestehende Dienstbarkeit aus dem Grundbuch gelöscht.

Alternativ bleibt die Dienstbarkeit bestehen. Gerne können wir für den nördlichen Bereich unsere Zustimmung für die Bebauung abgeben.

Straßenbeleuchtungskabel im östlichen Bereich:

Es wird derzeit geprüft ob die Stilllegung des östlichen STB-Kabel möglich ist.

Straßenbeleuchtungsschaltstelle am Gebäude Nr. 25

Die derzeit noch am Gebäude Nr. 25 befindliche Straßenbeleuchtungsschaltstelle wird in den Bereich der bestehenden Transformatorenstation verlegt. Die anfallenden Kosten hierzu gehen zu Lasten des Verursachers.

Stilllegung Hausanschlüsse

Die Stilllegung der bestehenden Hausanschlüsse muss schriftlich an die Syna erfolgen. Hierfür ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers notwendig.

Vorhandene Freileitung im Südwestlichen Bereich I Sicherungsflächen etc.

Es verläuft über das Baugrundstück unsere 230/400 V- Freileitung. Wir bitten, dass nach den gültigen DIN VDE-Bestimmungen 0105-100 Abschnitt 6.4.4102 bei Hoch- und Tiefbauarbeiten, bei Gerüstbauarbeiten sowie Arbeiten mit Hebezeugen, Baumaschinen und sonstigen Bauhilfsmitteln der Sicherheitsabstand zu unserer 1-kV-Freileitung in jedem Fall mehr als 1,00 m betragen muss. Der Sicherheitsabstand zu unserer Freileitung wird vom ausgeschwungenen Leiterseil aus gerechnet. Die Richtlinien der Berufsgenossenschaft sind zu beachten.

Im Bereich der Freileitung einschließlich des Schutzstreifens dürfen Aufschüttungen, die den vertikalen Abstand zwischen Erdoberkante und Freileitungen verringern, nicht vorgenommen werden. Unterhalb der Leitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt und anlagengefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Bäume und Sträucher dürfen die Anlage nicht gefährden. Gegebenenfalls ist die Entfernung und Kurzhaltung des anlagengefährdenden Bewuchses vom Netzbetreiber zulässig, auch soweit dieser in den Bereich des Schutzstreifens der Leitungen (1 m nach allen Seiten) hineinragt.

Unsere Technische Meldungsannahme unter der Tel. 07144/266-300 muss dann benachrichtigt werden, wenn sich während bzw. bei der Planung der Bauarbeiten ergibt, dass die vorgenannte zulässige Annäherung an unsere Freileitung unterschritten wird. In diesem Fall werden wir versuchen, die Freileitung kurzzeitig abzuschalten bzw. prüfen, welche geeigneten Schutzmaßnahmen vorgenommen werden können und zu wessen Lasten diese zu gehen hat.

Besteht die Gefahr einer Annäherung an die Freileitung, besonders bei der Bewegung oder beim Transport von sperrigen Gegenständen wie Leitern, Gerüststangen und dergleichen, so muss für diese Arbeiten eine geeignete Person als Aufsicht bestimmt werden, die den Arbeitsablauf überwacht.

Außerdem bitten wir um Beachtung unseres „Merkhefts für Baufachleute“ welches auf unserer Internetseite www.syna.de (-> Alle Portale im Überblick -> Zentrale Planauskunft) heruntergeladen werden kann und in Papierform diesem Schreiben beiliegt.

Eine dingliche Sicherung der Freileitung ist nicht notwendig.“

Zum Teil wurde zum Zeitpunkt des Schreibens der Syna vom 27. Januar 2020 noch offene Punkte mittlerweile geklärt (siehe Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 3.6).

C8 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 Plan 6316-02 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 Schlafräume schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

In Plan 6316-01 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 Plan 6316-01 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Beurteilungspegel durch Straßenverkehr dargestellt.

(Auf das Schallgutachten „Gemeinde Schwaikheim, Bebauungsplan „Altes Feuerwehrhaus“, Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 4. März 2020 / 13. Juli 2020, wird verwiesen.)

Zudem ist die „Schalltechnische Stellungnahme, Bebauungsplan „Altes Feuerwehrhaus“ in Schwaikheim, Ergänzende Berechnungen zu Stellungnahme Nr. Ö1, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 16. November 2020“ erstellt worden und liegt ebenfalls dem Bebauungsplan als Anlage bei.

C9 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.

C10 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 30.07.2020
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 06.08.2020
§ 2 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat 30.07.2020

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 06.08.2020
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs 17.08.2020
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB - 28.09.2020

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung 04.08.2020 - 28.09.2020
§ 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

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 15.12.2020
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften 15.12.2020
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW

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

Gerhard Häuser, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes 23.12.2020
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften 23.12.2020
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

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

Pflanzen-gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	10-15
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20
	Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	ca. 8
	Amelanchier spicata	Ährige-Felsenbirne	ca. 3
	Betula pendula	Birke	20-30
	Carpinus betulus	Hain-Buche	15-20
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30
	Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	ca. 30
	Populus tremula	Zitter-Pappel	10-25
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25
	Prunus padus	Tauben-Kirsche	5-15
	Quwecus petraea	Trauben-Eiche	20-30
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30
	Salix alba	Silber-Weide	20-25
	Sorbus domestica	Speierling	10-15
	Sorbus torminalis	Elsbeere	10-20
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30
Sträucher	Carpinus betulus	Hain-Buche	1-2
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8
	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	2-5
	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	1-5
	Hydrangea arborescens 'Grandiflora'	Schneeball - Hortensie	1-2
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	3-5
	Prunus laurocerasus	Lorbeerkirsche	1-2
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3
	Rosa canina	Hunds-Rose	1-3
	Salix caprea	Sal-Weide	3-6
	Salix cinerea	Grau-Weide	2-4
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4
	Salix rubens	Fahl-Weide	2-4
	Salix triandra	Mandel-Weide	2-4
	Salix viminalis	Korb-Weide	2-4
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5
	Spirea japonica	Japanischer Spierstrauch	1-2
	Spirea x vanhouteii	Belgischer Spierstrauch	1-2
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-4

Für die Verwendung von Obstgehölzen werden folgende robuste Sorten empfohlen:

Apfel:	Alkmene, Biesterfelder, Renette, Bitterfelder, Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Bohnapfel, Champagnerrenette, Gewürzluiken, Glockenapfel, Jokob Fischer, Kaiser Willhelm, Öhringer Blutstreifling, Reanda, Rewena, Rheinischer Krummstiel, Sonnenwirtsapfel, Topaz, Winterrambour, Zabergäurenette
Birne:	Bayrische Weinbirne, Champagner Bratbirne, Kirchensaller Mosbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Kupfer-Felsenbirne
Süßkirsche:	Hedelfinger Riesenkirsche, Sam, Büttners rote Knorpelkirsche, Kordia, Regina
Zwetschge:	Katinka, Bühler Frühzwetschge, Hanita
Walnuss:	Nr. 139, Nr. 26, Weinsberg 1.