

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Schwaikheim
Gemarkung: Schwaikheim

Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Ludwigsburger Straße, Kornweg, Brückenstraße - Erweiterung

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zur Abrundungssatzung ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2022 0490



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Fellbach

Hintere Straße 18, 70734 Fellbach

Tel.: 0711 / 95 79 59 - 0, Fax: - 30

fellbach@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Fellbach, den 21.10.2022

Verfahrenshinweise für die Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) und Auslegungs-
beschluss (§ 3 (2) BauGB) am 06.12.2022

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
(§ 2 (1) BauGB) und der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 12.01.2023

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 20.01.2023 bis 20.02.2023

Satzungsbeschluss der Abrundungs- und Ergänzungssatzung
(§ 10 (1) BauGB) am.....

Ausgefertigt: Schwaikheim, den.....

Dr. Loff, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Dr. Loff, Bürgermeisterin

Textteil für die Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10, 13 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Abrundungssatzung „Ludwigsburger Straße, Kornweg, Brückenstraße - Erweiterung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet.

Zulässig sind die in § 6 (2) Nr. 1 – 7 BauNVO genannten Nutzungen. Die nach § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil der Satzung.

2. Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

a) Öffentliche Grünfläche -Straßenbegleitgrün-

Die mit „Straßenbegleitgrün“ gekennzeichneten Flächen entlang der Ludwigsburger Straße sind entsprechend der Zweckbindung zu begrünen.

b) Öffentliche Grünfläche -Randeingrün-

Die mit „Randeingrün“ gekennzeichneten Flächen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind mit heimischen Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, Nadelgehölze sind unzulässig. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm oder Heister, 3 x verpflanzt mit einer Höhe von 150 - 200 cm zu verwenden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Artenempfehlung siehe Anlage der Begründung).

c) Private Grünfläche -Kleingärten-

Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung. Gebäude zur Lagerung von Gartenwerkzeugen und -maschinen sowie Gebäude zur Kleintierhaltung sind bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m² auf der privaten Grünfläche zulässig. Es sind ausschließlich Holzkonstruktionen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Soweit keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, sind Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen. (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches).

- b) Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder einem daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäude niveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

- d) Auf der mit der Zweckbindung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzten Fläche sind die Vorgaben der §§ 38 WHG und 29 WG zu beachten.

Die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen ist im Gewässerrandstreifen verboten. In den Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern untersagt. Bestehende 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. Der Einsatz und die Lagerung von Düng- und Pflanzenschutzmitteln sowie der Umgang mit wassergefährdenden Soffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen ist verboten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920, z.B. durch einen Bauzaun vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen.

- e) Eine Rodung der Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

Der Abbruch von Gebäuden und die Baufeldfreimachung sind nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen).

4. Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend (Artenempfehlung siehe Anlage der Begründung).

5. Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise:

- a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.)
- b) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Auf Grundlage der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- e) Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit der Maßnahmen ist durch einen Sachkundigen zu bestätigen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.