



Bebauungsplan

„Forchenstraße-Fichtenstraße“

— Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB —

Vorgang: Beb. Plan „Kelteräcker“ gen. v. 10.6.1966

Lageplan M=1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31. 8. 1990 i. V. m. Gesetz vom 23. 9. 1990 (BGBl. II, S. 885), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauErLG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I, S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetze zu Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), Neufassung des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I, S. 623)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 885, 1124) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (1) + (2) BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)
WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

3. Bauweise: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

 = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragene Firstrichtung ist zwingend.

5. Unbedeutende Bauteile: (§ 23 (3) BauNVO)
Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenzen bis 1.50m überschreiten.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:
(§ 9 (2) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)
Die Höhenlage wird festgesetzt durch
— Festlegung der max. zul. Firsthöhe von 8.60m bezogen auf die bestehende Erdgeschoßfußbodenhöhe.

7. Nebenanlagen: (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nicht zugelassen.

8. Garagen: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 9(4) BauGB + § 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung: (§ 74(1) Nr.1 LBO)

Zulässig sind nur Satteldächer mit 45 - 50° Neigung.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 50% der Gebäudelänge nicht überschreitet.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude: (§ 74(1) Nr.1 LBO)

2.1 Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatischen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.

2.2 Die Außenfassaden sind in Putz oder Holz auszuführen.
Putzflächen sind in hellen Pastelltönen zu streichen. Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

3. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74(1) Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert ≥ 0.5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.Ä..

C. Hinweise

- 1 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 DSchG)

2 Wasser- und Bodenschutz

2.1 Wasserschutz

Maßnahmen, bei denen ausgehend von der hydrogeologischen Erkundung aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasser freilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewasser ist unzulässig

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen

3 Ordnungswidrigkeiten:

Gemäß § 75 (4) LBO können Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzungen mit einer Geldbuße geahndet werden

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2(1) BauGB am

18. 6. 1996

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am

23. 7. 1996

Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 1+3 BauGB

09. OKT. 1996

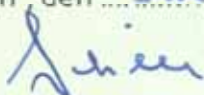
In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB durch die öffentliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt am

31. OKT. 1996

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Berglen, den 24. OKT. 1996



Bürgermeister

(Unterschrift)



Gefertigt:

Winterbach, den 24. Mai 1996


(Unterschrift)

Vermessungsbüro
Rudi Schule
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 | 72211
Fax. 07181 | 45453

Mit Erlaß vom 09.10.1996 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. B. Kaufmann

beurkundet

Hennig

