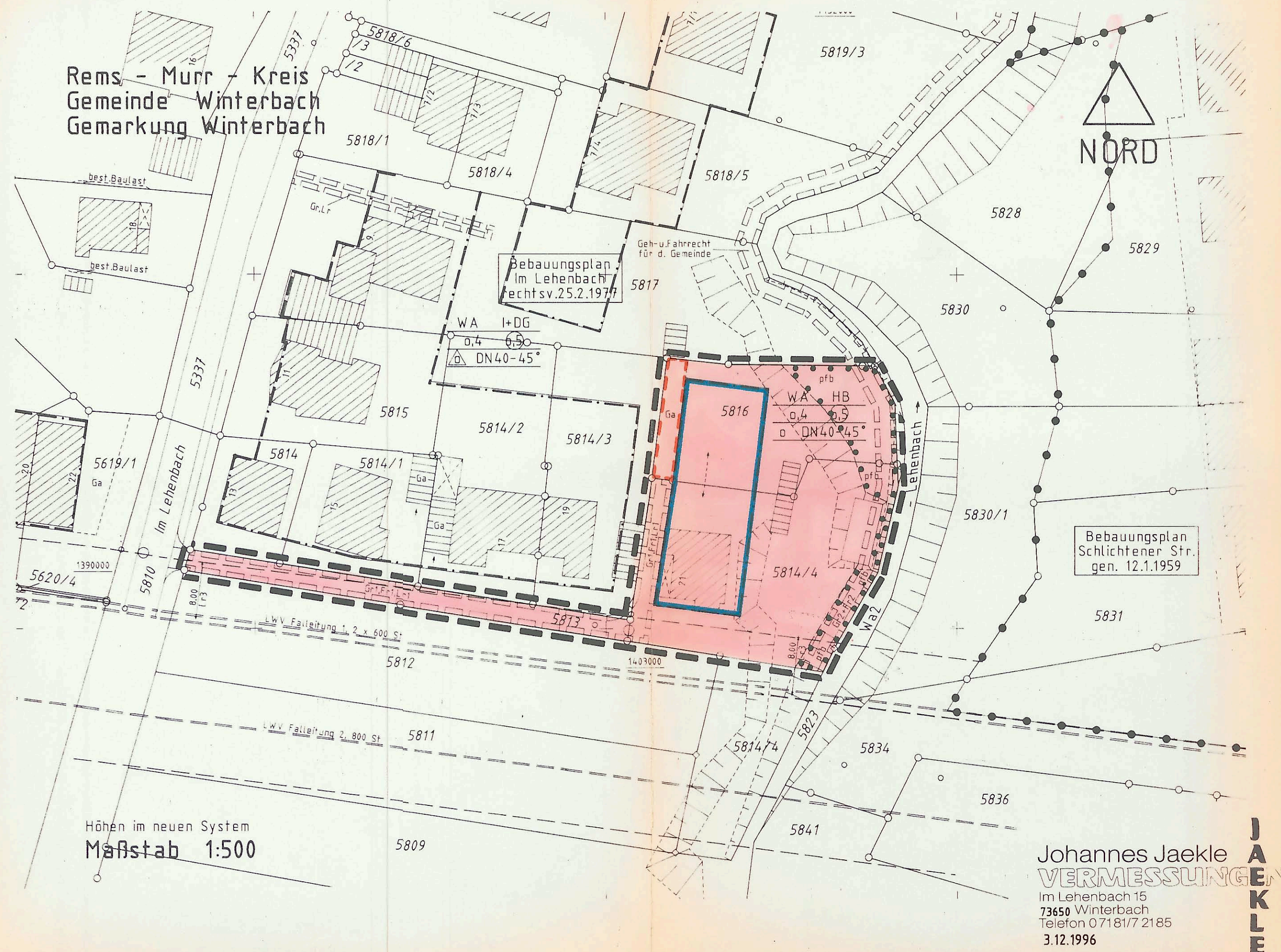


Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind :

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.7.1988 (BGBl. I S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i. V. m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1122) geändert durch Investitionserleichterungs- Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mieterrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau- Erleichterungsgesetz) vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926), Artikel 2 - Maßnahmenengesetze zum Baugesetzbuch geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- gesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch bekanntgemacht am 6.5.1993 (BGBl. I S. 623)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i. V. m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBL S. 617)

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans
Im Lehenbach, 2. Änderung

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

A Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9(1) BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) :
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- Höhenbegrenzungen (§ 16(1) BauNVO)
- Im Bereich der Höhenbegrenzung (HB) gelten folgende Höchstgrenzen für Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) (§ 16(1) BauNVO) : Traufhöhe max. N 256,26.
- Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind bei der Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19(4) Satz 4 BauNVO).
- Bauweise (§ 9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)
- Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)
- Die Gebäude (Hauptaußenseiten und Hauptfirstrichtung) sind parallel zu den Richtungspfeilen im Lageplan zu stellen.
- Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht von der Straße "Im Lehenbach" zu den nördlich und östlich daran angrenzenden Baugrundstücken (Gr1+Fr1+Lr1).
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde (Gr2+Fr2).
- Leitungsrecht zugunsten der Landeswasserversorgung (Lr3).
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25 BauGB)
- Auf der mit pfb bezeichneten Fläche sind die vorhanden standortgerechten Bäume und Sträucher entlang des Lehenbachs zu erhalten.

B Örtliche Bauvorschriften
(§ 9(4) BauGB i. V. m. § 74 LBO)

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1) LBO)
- Hauptfirstrichtung siehe Eintragung im Lageplan.
- Dachform und Dachneigung:
Satteldach mit einer Dachneigung von 40 - 45 °.
Davon ausgenommen sind eingeschossige Gebäudeteile wie z.B. Garagen.
- Dachgestaltung
- 1.31 Dachaufbauten sind nicht zulässig, soweit in Ziffer B 1.32 nichts anderes bestimmt ist.
- 1.32 Zulässig sind Flachdach- und Satteldachgaupen mit einer maximalen Breite von 2,50 m, wenn sie einen Abstand vom Organg von 2,50 m und einen senkrechten Abstand vom First von mindestens 1,00 m haben.
- Dacheinschnitte
- 1.51 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Außenantennen (§ 74(4) LBO)
- 2.1 Außenantennen sind nicht zulässig sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude max. eine Antennenanlage zulässig.
- Niederspannungsfreileitungen (§ 74(5) LBO)
- 3.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Gebäude (Einzelgebäude, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser) nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit weniger als 50 m² Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz und für Wohneinheiten mit mehr als 110 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen (§ 74(2)2 LBO).
- Geländeveränderungen
- 6.1 Bei den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke darf die vorhandene Höhenlage des Geländes um maximal +/- 1,0 m verändert werden (§ 74(3)1 LBO).

C Hinweise

- Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.
- 2.1 Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche

Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.

- Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 DSchG).
- Werden bei Erdarbeiten Altlasten festgestellt, so ist das dem Fachbereich Technik des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
- Bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.
- Aufgrund der Topografie kann die Entwässerung der Untergeschosse nur mit einer Hebeanlage gewährleistet werden.

D Vorgänge

- | | | |
|----------------------------------|-------------------|------------|
| 1. Beh. Plan Im Lehenbach | genehmigt | 9.11.1956 |
| 2. Beh. Plan Im Lehenbach Erw. I | genehmigt | 27. 5.1968 |
| 3. Beh. Plan Im Lehenbach | rechtsverbindlich | 25. 2.1977 |
| 4. Stellplatzsatzung | rechtsverbindlich | 14. 3.1996 |

Bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden mit Rechtskraft und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

E Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 14.2.1997 bis 14.3.1997 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

Dieser Plan wurde am 29.4.1997 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Winterbach, den

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
HB	Höhenbegrenzung
o,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
o,5	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Baugrenze (§23(3) BauNVO)	
Ga	Fläche für Garagen
pfb	Fläche für die Bindung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25b BauGB)
VB. 243.67	Visierbruch (Straßenhöhen)
X 243.50	Geländehöhe, vorhandenes Gelände
N	Zusatz bei Höhen im neuen System
----->	Hauptfirstrichtung / Hauptgebäudeorientierung
Gr Fr Lr	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	vorhandene Böschung
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Lr3	Leitungsrecht
DN	Dachneigung

Rems-Murr Kreis

Gemeinde Winterbach / 68

Gemarkung Winterbach

Flur : 0

Bebauungsplan

Im Lehenbach, Änderung

Lageplan Maßstab 1 : 500

Mit Erlaß vom 04.08.1997 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht

gez. B. Kaufmann
beurkundet
Kuf



Gefertigt : 6. 9.1996
geändert : 3.12.1996

Vermessungsbüro
Johannes Jaekle
Dipl. Ing. (FH)
Tel. 07181- 72185
Im Lehenbach 15
73650 Winterbach

Ausgefertigt : Winterbach, den 12.8.97