

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

Kurz



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

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 mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau- Erleichterungsgesetz) vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926), Artikel 2 - Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch bekanntgemacht am 6.5.1993 (BGBl. I S. 623)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. 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)

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

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)
- 5.1 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)
- 6.1 Die Gebäude (Hauptaußenseiten und Hauptfirstrichtung) sind parallel zu den Richtungspfeilen im Lageplan zu stellen.
- 7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)
- 7.1 Geh- Fahr- und Leitungsrecht von der Straße "Im Lehenbach" zu den nördlich und östlich daran angrenzenden Baugrundstücken (Gr1+Fr1+Lr1).
- 7.2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde (Gr2+Fr2).
- 7.3 Leitungsrecht zugunsten der Landeswasserversorgung (Lr3).
- 8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25 BauGB)
- 8.1 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)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1) LBO)
 - 1.1 Hauptfirstrichtung siehe Eintragung im Lageplan.
 - 1.2 Dachform und Dachneigung:
Satteldach mit einer Dachneigung von 40 - 45 °.
Davon ausgenommen sind eingeschossige Gebäudeteile wie
z.B. Garagen.
 - 1.3 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
 Ortgang von 2,50 m und einen senkrechten Abstand vom First
 von mindestens 1,00 m haben.
 - 1.5 Dacheinschnitte
 - 1.51 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
2. 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.
3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74(5) LBO)
 - 3.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
4. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material
 herzustellen.
5. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze , mindestens jedoch
 2 Stellplätze je Gebäude (Einzelgebäude, Doppelhaushälfte,
 Reihenhaushälfte) nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit weniger
 als 50 m² Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz und für Wohnein-
 heiten mit mehr als 110 m² Wohnfläche sind 2 Stell-
 plätze nachzuweisen (§ 74(2)2 LBO).
6. Geländeänderungen
 - 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

1. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.
- 2.1 Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grund wasser er-
 schlossen, 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.

3. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 DSchG).
4. Werden bei Erdarbeiten Altlasten festgestellt, so ist das dem Fachbereich Technik des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
5. 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.
6. Aufgrund der Topografie kann die Entwässerung der Untergeschosse nur mit einer Hebeanlage gewährleistet werden.

D Vorgänge

- | | | | |
|----|------------------------------|-------------------|------------|
| 1. | Beb.Plan Im Lehenbach | genehmigt | 9.11.1956 |
| 2. | Beb.Plan Im Lehenbach Erw. I | genehmigt | 27. 5.1968 |
| 3. | Beb.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
(§ 12 BauGB). rechtsverbindlich

Winterbach, den