

Rems-Murr Kreis

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach Flur: 0



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Blumenstraße

Lageplan Maßstab 1: 500

Städtebauliche Planung :

Beethovenstrasse 10
73650 Winterbach

Telefon (0 71 81) 7 51 46
Telefax (0 71 81) 25 53 84
Mobil (01 70) 2 122 374

e-mail / Internet
architekt @dobelmann.de
http: www.dobelmann.de

Architekturbüro



Dobelmann

Achim Dobelmann
Freier Architekt

Gefertigt : 1.2.2008

Geändert: 14.2.2008

17.6.2008



VERMESSUNGEN

Im Lehenbach 15
73650 Winterbach
Telefon 0 71 81/7 21 85
Telefax 0 71 81/4 48 18
Vermessungen@Jaekle.net

**J
A
K
L
E**

Absteckung und Schnurgerüst einschneiden
Bauvermessungen · Lagepläne · Bebauungspläne
Höhenmessungen · Setzungsmessungen

Ausgefertigt : Winterbach, den 23. Juli 2008 / 34

Ulrich
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplan sind :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 9.12.2006 (BGBl. I S. 2833).

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

Blumenstraße

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 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)
 - 1.1.1 Zulässig ist die in § 3(2) BauNVO genannte Nutzung.
 - 1.1.2 Nicht zulässig sind die in § 3(3) BauNVO und § 3(4) BauNVO genannten Nutzungen (§1(5) BauNVO).
 - 1.1.3 Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - 1.2.1 Zulässig sind Wohngebäude.
 - 1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. (§1(5) BauNVO)
 - 1.2.2 Nicht zulässig sind die weiteren in § 4 genannten Nutzungen (§1(5) 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 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind bei der überbauten Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19(4) Satz 4 BauNVO).

2.3 Gebäudehöhen (§§ 9(1)1, § 9(3) BauGB, § 16(2)4 BauNVO)

2.3.1 Bereich HB 1

Die maximale Höhe der Gebäude (Schnittpunkt Hauswand mit Dachhaut) gemessen an der Südseite der Gebäude wird festgesetzt auf N 246,50 m .

Die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe) wird festgesetzt auf N 252,00 m

2.3.2 Bereich HB 2

Die maximale Höhe der Gebäude (Schnittpunkt Hauswand mit Dachhaut) gemessen an der Südseite der Gebäude wird festgesetzt auf N 245,00 m .

Die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe) wird festgesetzt auf N 250,00 m .

2.3.3 Bereich HB 3

Die maximale Höhe der Gebäude (Schnittpunkt Hauswand mit Dachhaut) wird festgesetzt auf N 249,50 m .

Die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe) wird festgesetzt auf N 253,50 m .

2.3.4 Bereich HB 4

Die maximale Höhe der Gebäude (Schnittpunkt Hauswand mit Dachhaut) wird festgesetzt auf N 246,50 m .

Die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe) wird festgesetzt auf N 252,00 m .

2.3.5 Im Reinen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohnungen beschränkt auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. (§9(1)6 BauGB)

3. **Bauweise** (§9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt. (§ 22(2) BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. (§23 (3)BauNVO).

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)

5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2)BauGB)

6.1 Stellung der baulichen Anlagen entsprechend der Eintragung im Lageplan.

7. Fläche für die Wasserwirtschaft (§9(1)16)BauGB

7.1 Fläche zur Unterhaltung und Pflege des Remsdamms.

8. **Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)**

8.1 Geh- und Fahrrecht (GrFr1) zugunsten des südlich angrenzenden Grundstücks, Flst 1379/2.

8.2 Geh- und Fahrrecht (GrFrLr2) auf Flst 1377 zugunsten der Allgemeinheit (Fußweg/Radweg entlang der Rems), Leitungsrecht für Versorgungsträger (z.B. EnBW).

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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1) LBO)
 - 1.1 Soweit die Stellung der Gebäude im Lageplan eingetragen ist, ist die Firstrichtung zwingend parallel zur eingetragenen Stellung der Gebäude.
Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Quer- und Zwerchgiebel auf der der Blumenstraße zugewandten Seite nicht zulässig.
Quer- und Zwerchgiebel sind auf der der Blumenstraße abgewandten Seite und im allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer Breite von 70% der Gebäudelänge zulässig.
 - 1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte
 - 1.2.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind auf der Südseite der Gebäude Dachgauben nur als Schleppgauben zulässig, wenn sie eine Dachneigung von mindestens 25° und folgende Mindestabstände einhalten:
 - vom Ortgang 2,00 m
 - vom First 0,75 m schräg gemessen
 - von der Traufe 0,75 m schräg gemessenAndere Dachgauben sind nicht zulässig.
 - 1.2.2 Im Reinen Wohngebiet (WR), ausgenommen der Südseite der Gebäude im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schleppgauben mit mindestens 25° zulässig. Satteldachgauben sind zulässig, wenn sie maximal 3,00 m breit sind und eine Dachneigung von mindestens 30° haben.
Schleppgauben und Satteldachgauben müssen folgende Mindestabstände einhalten:
 - vom Ortgang 2,00 m
 - vom First 0,75 m schräg gemessen
 - von der Traufe 0,75 m schräg gemessen
 - zwischen den Gauben 1,50 m.Andere Dachgauben sind nicht zulässig.
 - 1.2.3 Dacheinschnitte sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. Dacheinschnitte sind im Reinen Wohngebiet (WR) auf der Südseite der Gebäude nicht zulässig.
 - 1.3 Dachform und Dachneigung
 - 1.3.1 Als Dachform wird symmetrisches Satteldach festgesetzt.
 - 1.3.2 Dachneigung siehe Eintragung im Lageplan. Bei Gebäudeteilen welche bis maximal 1,6 m über die Verkehrsfläche der Blumenstraße ragen ist eine Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.
 - 1.4 Dachform und Dachneigung bei Garagen und überdachten Stellplätzen.
Zulässig sind Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 12° und Flachdächer. Sie sind extensiv zu begrünen. Dabei sind aneinander gebaute Garagen mit einer einheitlichen Dachneigung und Dachgestaltung auszuführen.

- 1.5 Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatischen Ziegel- oder Betonsteinen einzudecken. Dabei sind nur folgende Farben zulässig:
Dachsteinfarbe Rot bis Rotbraun und Grau mit den Farben RAL 7010 bis 7022 und RAL 7024 bis 7026.
Die Installation von Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen ist zugelassen. Die festgesetzte Dachneigung muß jedoch eingehalten werden.
- 1.6 Außenantennen
Im Reinen Wohngebiet (WR) ist nur eine Antennenanlage und eine Satellitenempfangsantenne je Gebäude zulässig.
Die Farbe der Satellitenempfangsantenne ist der Farbe des Daches anzupassen.
Werbehinweise an der Antenne sind nicht zulässig.
2. Niederspannungsfreileitungen (§ 74(1)5 LBO)
- 2.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
3. Geländeänderungen
- 3.1 Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,5 m bezogen auf die Verkehrsfläche Blumenstraße zulässig.
4. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- 4.1 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Gebäude (Einzelgebäude, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) 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). Für andere Nutzungen gilt die VwV-Stellplätze vom 6.4.1996.
5. Zisternen
- 5.1 Bei Neubauten ist das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen dem jeweiligen Grundstück als Brauchwasser zuzuführen und mittels Zisterne zu sammeln. Die Größe des vorzuhaltenden Speichers (Zisterne) errechnet sich nach der Größe der Dachflächen. Je 1 m² Dachfläche sind mindestens 30 l Fassungsvermögen vorzuhalten (§ 74(3)2 LBO). Hinweise siehe unten.
6. Werbeanlagen (§ 74(1)2 LBO)
- 6.1 Werbeanlagen und Fassadenbeschriftung sind nicht zulässig. Hausnummern sind davon ausgenommen. Ausnahmsweise können Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zugelassen werden.
7. Einfriedigungen (§ 74(1)3 LBO)
- 7.1 Einfriedigungen, wie Holzzäune, Maschendrahtzäune und Hecken sind entlang der Grundstücksgrenzen bis 1,20 m Höhe zulässig.

C Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

1. keine

D Hinweise

1. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System (DHHN12).

2. Hinweis zu Ziffer B 5.1:

Bei der Anlage von Zisternen zum Sammeln von Dachablaufwasser ist folgendes zu beachten:

a) Gegen die Verwendung dieses Wassers für die Bewässerung von Grünanlagen bestehen keine Bedenken wenn folgendes beachtet wird: An der Zapfstelle ist ein Schild "kein Trinkwasser" anzubringen. Der Behälter muß eine Überlaufleitung haben über die das Wasser - je nach Auflage des Umweltschutzamtes - entweder versickert oder der Kanalisation zugeführt wird. Eine Verbindung mit Trinkwasserleitungen ist nach § 17 der Trinkwasserverordnung verboten.

b) Sollte eine Verwendung des Zisternenwassers innerhalb der Häuser vorgesehen sein, muß zusätzlich: Die Sammlung des Dachablaufwassers über eine Filterung erfolgen; hierzu wird auf DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen. Eine Nachfüllung des Sammelbehälters mit Trinkwasser über einen freien Auslauf nach DIN 1988 Teil 4 erfolgen; einem Rohrtrenner kann nicht zugestimmt werden. Die Nicht-Trinkwasserleitung ist von der Trinkwasserleitung, sofern sie nicht erdverlegt ist, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen (DIN 2403).

c) Der Betreiber der Regendachablaufwasseranlage muß sich gegenüber der Bauverwaltung oder dem zuständigen Träger der Trinkwasseranlage schriftlich verpflichten, keine Verbindungen zwischen Trinkwasser und der Nicht-Trinkwasserleitung herzustellen sowie jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen, die zu einer Überprüfung notwendig werden, gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung des Grundstückseigentümers betrieben.

Die Versickerung des Überlaufwassers aus den Zisternen ist nur dann erlaubnisfrei zulässig, wenn sie in einer Mulde über belebten Bodenschichten von mindestens 30 cm Mächtigkeit erfolgt. Die Versickerung in einer Rigole oder im Arbeitsraum der Zisterne ist erlaubnispflichtig. Der diesbezügliche wasserrechtliche Antrag ist beim Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz zu stellen.

3. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 DSchG).

E Vorgänge

1.	Baulinien	genehmigt	11.8.1933
2.	Bebauungsplan Mühlwasen	rechtsverbindlich	11.3.1966

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

F Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 14.3.2008 bis 14.4.2008 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

Dieser Plan wurde am 22.7.2008 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 7.8.2008 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 08. Aug. 2008


Ulrich
Bürgermeister

