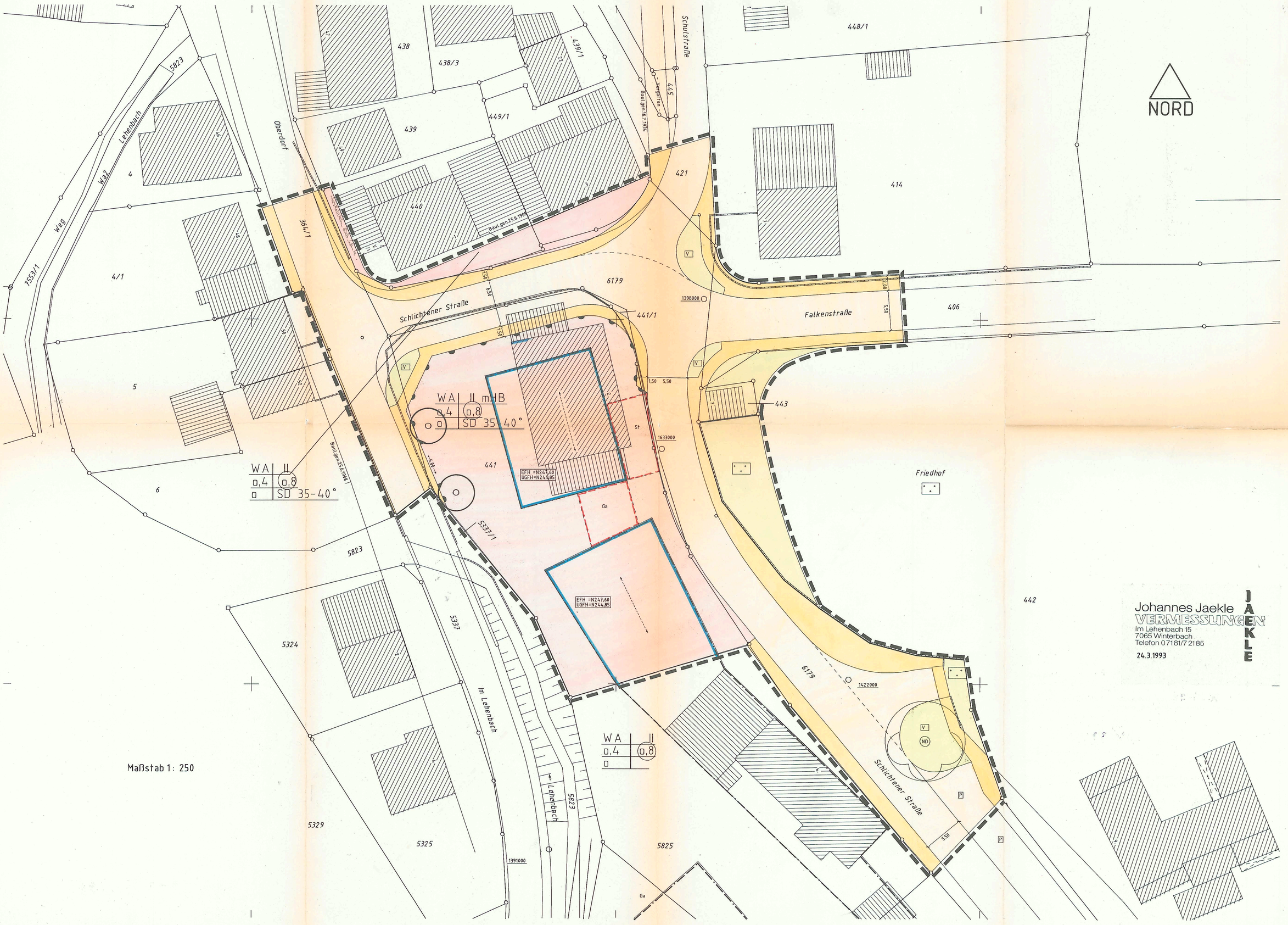


Maßstab 1 : 250

Johannes Jaekle
VERMESSUNGEN JAEKLE
Im Lehenbach 15
7065 Winterbach
Telefon 07181/7 2185

24.3.1993

Zeichenerklärung

+ + +	öffentliche Grünfläche Friedhof (§9(1)15 BauGB)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
HB	Höhenbeschränkung
II	Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)
o.4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
o.8	Geschoßflächenzahl (§ 2o BauNVO)
o	Offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
	Baugrenze (§23(3) BauNVO)
Ga St	Garage, Stellplatz
35°-40°	Dachneigung
	Verkehrsflächen
	Fahrbahn
	Gehweg
P	öffentlicher Parkplatz
V	Verkehrsgrünfläche
	Kein Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9(1)11 BauGB)
	Einfahrtsbereich (§9(1)4 BauGB)
ND	Naturdenkmal
	Baum (Bestand)
X VB.243,67	Visierbruch (Straßenhöhen)
X 243,50	Geländehöhe, vorhandenes Gelände
N	Zusatz bei Höhen im neuen System
SD	Satteldach
EFH = UGFH=	Erdgeschoßfußbodenhöhe Untergeschoßfußbodenhöhe
TGa	Tiefgarage
	Hauptgebäude- und Firstrichtung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
	Standorte für das Anpflanzen von Bäumen (§9(1)25a BauGB)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans 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. S.1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II S.885, 1122)
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)
die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58)
die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S.770, berichtigt GBl.1984 S.519), geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl.S.51), vom 22.2.1988 (GBl.S.55) vom 8.1.1990 (GBl.S.1) und vom 17.12.1990 (GBl.S.426).

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

Kleinfeldle — Friedhoferweiterung

- Änderung zwischen der Schlichtener Straße und dem Lehenbach -

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 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 Unterirdische Garagen mit mindestens o,40 m Erdüberdeckung sind bei der Grundfläche nicht mitzurechen (§19(4)Satz 3 BauNVO).

2.3 Stellplätze sind bei der Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§19(4)Satz 3 BauNVO).

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§16(2)4 BauNVO)
Im Bereich der Höhenbegrenzung (HB) gelten folgende Höchstgrenzen :
EFH und UGFH siehe Eintragung im Lageplan.
Für die Hauptgebäuderichtung:
Traufhöhe max. 6,00 m über EFH,

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

3.1 Offene Bauweise entsprechend Einschrieb im Plan. (§22(2) BauNVO)

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

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen um 2,oo m überschreiten .

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

5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den besonders festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Tiefgaragen mit o,4o m Erdüberdeckung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.3 Stellplätze
5.31 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den mit Ga und St ausgewiesenen Flächen zulässig.
5.32 Zwischen der Schlichtener Straße und den Gebäuden Schlichtener Straße 1 und 3 sind Stellplätze allgemein zulässig.

5.4 Nebenanlagen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. (§ 14(1)BauNVO)

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

6.1 Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen im Lageplan zu stellen .

Fortsetzung siehe unten

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m.§ 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§73(1)1 LBO)

1.1 Hauptgebäuderichtung und Hauptfirstrichtung siehe Eintragung im Lageplan.

1.2 Dachform und Neigung:
1.21 Symmetrisches Satteldach . Dachneigung siehe Eintragung im Lageplan.
1.22 Dachdeckung der geneigten Dächer :
Ziegel oder Betonsteine in roten Farbtönen .

1.3 Außenwandflächen
1.31 Die Außenwandflächen sind als Putzflächen auszuführen. Für die Farbe der Putzflächen sind -Sockelzone ausgenommen- helle Pastelltöne zu verwenden.

1.4 Dachaufbauten
1.41 Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Länge 25 % der Dachlänge nicht überschreitet. Ihre Einzelbreite darf max. 3,3 m betragen. Bei allen Gauben-Breiten müssen die Fenster als Format ein stehendes Rechteck aufweisen. Die Gauben müssen folgende Abstände einhalten: Von der Giebelwand mindestens 2,00 m, vom First (senkrecht gemessen) mindestens 1,00 m .

1.5 Dacheinschnitte und Dachflächenfester
1.51 Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dachflächenfenster sind bis 1,0 m² (je Fenster) zulässig. Die zu öffnende Breite darf max. o,70 m betragen. Ihr Einbau muß parallel zur Dachfläche erfolgen.

1.52 Dachgauben und Dacheinschnitte sind gemeinsam auf einer Dachfläche nicht zugelassen.

2. Außenantennen (§73(1)3 LBO)
2.1 Außenantennen sind unzulässig sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude max. eine Antennenanlage zulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen (§73(1)4 LBO)
3.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4. Geländeveränderungen
4.1 Bei den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Geländeveränderungen bis höchstens ± o,5 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig (§ 73(1)5LBO).

5. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen .

6. Einfriedigungen (§73(1)5 LBO)
6.1 Einfriedigungen entlang den öffentlichen Flächen sind nur bis zu einer Höhe von o,8 m über der Verkehrsfläche und nur als Büsche und Sträucher zulässig.

Fortsetzung Planungsrechtliche Festsetzungen

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25 BauGB)
7.1 Auf den besonders bezeichneten Standorten sind einheimische, standortgerechte, hochwachsende Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (§9(1)25 a+b BauGB).....

C Hinweise

1. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System .

2. Je Wohneinhheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohneinheiten mit weniger als 5o m² Wohnfläche sind nur je 1,0 Stellplätze nachzuweisen.

3. Grundwasserschutz
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 Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.

4. Bodenschutz
4.1 Um einer Flächenversiegelung vorzubeugen, sind untergeordnete Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegdecke), zu gestalten. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zurückzubauen un zu rekultivieren.
4.2 Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

4.3 Der Mutterboden im Bereich der Baumaßnahme ist zu Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sollten vom Baubetrieb freigehalten werden.
4.4 Eine überschüttung von Mutterboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist nicht zulässig.
4.5 Eventuelle Bodenbelastungen im Baugebiet sind dem Landratsamt als untere Bodenschutzbehörde umgehend zu melden. Die zuständige Behörde trifft dann die erforderlichen Entscheidungen.
4.6 Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
4.7 Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B.Verdichtungen, Erosion, Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluß der Baumaßnahme zu beseitigen.

5. Denkmalschutz
5.1 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen. (§2ODSchG)

D Vorgänge

1.	Beb.Plan Kleinfeldle/Friedhoferw.	genehmigt	17. 9.1976
2.	Beb.Plan Kleinfeldle/Friedhoferw.Änd.	rechhtsv.	13. 8.1987
3.	Baulinie	genehmigt	25.06.1908

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

F Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 29.1.1993 bis 1.3.1993 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

Dieser Plan wurde am 2.3.1993 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)

Winterbach, den 23. Juli 1993

Dieser Plan trat durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 22. Juli 1993 in Kraft. (§ 12 BauGB)

Winterbach, den 23. Juli 1993

Rems Murr Kreis
Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach Flur : 0

zu AS 29/81
MU 5220/94

Bebauungsplan

Kleinfeldle — Friedhoferweiterung

- Änderung zwischen der Schlichtenerstraße und dem Lehenbach -

Lageplan Maßstab 1 : 250

Mit Erlaß vom 13.05.1993 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
gez. Dr. Haas
beurkundet
Blessing

LANDRATSAMT 54 REMS-MURR-KREIS

Gefertigt : 4. 7.1992
Geändert : 3. 9.1992
3.11.1992
14. 1.1993
2. 3.1993
24. 3.1993

Vermessungsbüro
Johannes Jaekle
Dipl.Ing.(FH) Tel.o7181/72185
Im Lehenbach 15.7o65 Winterbach

JOHANNES JAEKLE DIPL.ING.(FH) 7065 WINTERBACH

Ausgefertigt : Winterbach, den 19. Juli 1993 i.V.

BÜRGERMEISTERAMT 73650 WINTERBACH

Gemeinde Winterbach Rems-Murr-Kreis