

Rems-Murr Kreis

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach

Flur : 0

Mit Erlaß vom 25.01.1994 wurde
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine
Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend gemacht.

gez. Dr. Haas

beurkundet

Blessing



Bebauungsplan

Schafäcker I

Änderung zwischen Weiherbach und Gerberstraße

Lageplan Maßstab 1 : 500

Blau geändert aufgrund LRA-Erlaß vom 25.1.1994
21.2.1994

Gefertigt : 11. 9.1992

Geändert : 9.12.1992

1. 3.1993

24. 3.1993

6.10.1993



Vermessungsbüro

Johannes Jaekle

Dipl. Ing. (FH)

Tel. 07181-72185

Im Lehenbach 15

73650 Winterbach

Ausgefertigt : Winterbach, den 6. Okt. 1993


Bürgermeister

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplan 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 17.5.1992 (BGBl. I S. 926), Artikel 2 - Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungsgesetz 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 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

Schafäcker I

Änderung zwischen Weiherbach und Gerberstraße

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 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.21 Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe für Sportartikel und -geräte, Campingartikel, Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Teppiche, Fußbodenbeläge, Musikinstrumente, Gartenbedarf, Baustoffe, Baumaterialien, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Holzfachhandel, Werkzeuge, Kfz-Zubehör und Kfz-Handel .

§ 8(3) BauNVO wird hiervon nicht berührt.

(§ 8(2)1 i. v. m. § 1(5) und (9) BauNVO)

1.22 Weitere Einschränkungen des GE siehe unten Ziffer 2.2 .

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 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16(2)3 BauNVO)
Im Bereich der Höhenbegrenzung (HB) gelten folgende Höchstgrenzen :
HB1 : Gebäudehöhe max. 9,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche. Ausnahmsweise darf die max. Gebäudehöhe um bis zu 4,00 m überschritten werden. In diesem Bereich sind nur Nutzungen nach § 8(2)2 BauNVO zulässig.
HB2 : Firsthöhe max. 9,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.
 - 2.3 Stellplätze 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 entsprechend Einschrieb im Plan. (§ 22(2) BauNVO)
 - 3.2 Abweichende Bauweise:
Die Bauweise wird im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt. (§ 22(4) BauNVO)
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 4.2 Baugrenzen entlang der Verkehrsfläche dürfen ab 4,00 m über der Verkehrsfläche um max. 1,5 m überschritten werden.
 - 4.3 Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Fläche nicht zulässig.
5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)
 - 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 5.2 Tiefgaragen mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (siehe B 4.2)
 - 5.3 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)
 - 6.1 Im Mischgebiet sind die Außenseiten und die Hauptfirstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen im Lageplan zu stellen (Nebenfirstrichtungen im Rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung).
7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25) BauGB)
 - 7.1 Auf der mit pfg bezeichneten Fläche sind einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten so daß ein dichter Gehölzgürtel entsteht.
 - 7.2 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis ^{5°}~~15°~~ Dachneigung sind extensiv zu begrünen (Klimaverbesserung, Wasserrückhaltung).

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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73(1) LBO)
 - 1.1 Hauptgebäuerichtung und Hauptfistrichtung im Mischgebiet
 siehe Eintragung im Lageplan.
 - 1.11 Nebenfistrichtungen sind zulässig, wenn sie senkrecht zur
 Hauptfistrichtung und maximal 9,00 m breit sind.
 - 1.2 Dachform und Neigung:
 - 1.21 Im Mischgebiet : Symetrisches Satteldach mit einer
 Dachneigung vom 28° - 33°.
 Im eingeschr. GE : Flachdach oder Satteldach mit einer
 Dachneigung von 0° - 33°.
 - 1.22 Dachdeckung bei geneigten Dächern:
 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 als Sattelgauben zulässig. Die Länge der
 Gauben darf in ihrer Summe maximal 40 % der Dachlänge
 betragen. Die Länge der einzelnen Gaube darf max. 2,5 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 Fist mindestens 1,50 m .
 - 1.5 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster
 - 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. 0,70 m betragen. Ihr Einbau
 muß parallel zur Dachfläche erfolgen.
 - 1.52 Dachgauben und Dacheinschnitte sind gemeinsasm auf einer
 Dachflächenseite nicht zugelassen.
2. Außenantennen (§ 73(1)3 LBO)
 - 2.1 Außenantennen sind unzulässig sofern der Anschluß an eine
 Gemeinschaftsantennenanlage bzw. Breitbandkabel gewähr
 leistet ist. Ist die nicht der Fall, ist je Gebäude max.
 eine Antennenanlage zulässig.
3. Niederspannungsfreileitungen (§ 73(1)4 LBO)
 - 3.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
4. Geländeänderungen
 - 4.1 Bei den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
 sind Geländeänderungen bis höchstens ± 0,5 m gegenüber
 dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig (§ 73(1)5 LBO).
 - 4.2 Die Außenwände von Tiefgaragen sind anzuböschten.
5. Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurch-
 lässigem Material herzustellen.

C Hinweise

1. 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.
- 2.2 Bei extremen Hochwässern, > HQ 50, kann eine Überflutung des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden.
3. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 DSchG).
- 4.1 Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist dem jeweiligen Grundstück als Brauchwasser zuzuführen und mittels Zisterne zu sammeln.
- 4.2 Der vorzuhaltenene Speicher (Zisterne) errechnet sich nach der Größe der Dachflächen. Pro m² Dachfläche sind mindestens 30 l Fassungsvermögen vorzuhalten.

D Vorgänge

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. Beb. Schießwiesen I | genehmigt 26.11.1974 |
| 2. Beb. Kläranlage | genehmigt 1. 6.1976 |

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 2.7.1993 bis 2.8.1993 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

Dieser Plan wurde am 5.10.1993 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 05. Okt. 1993



Bürgermeister

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 3.3.1994 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 03. März 1994



Bürgermeister