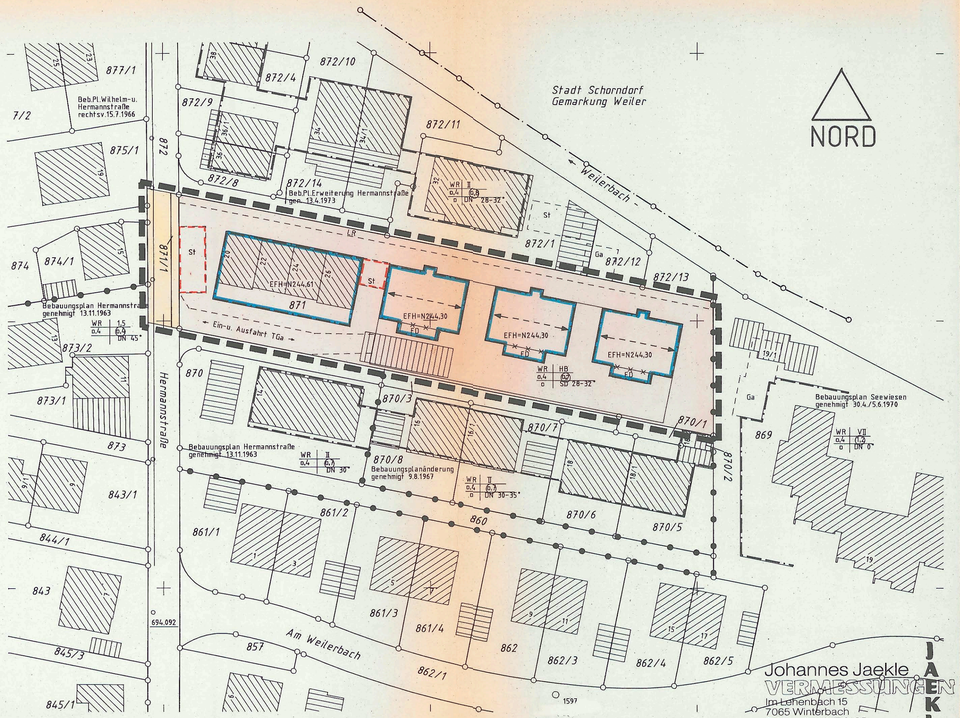


Maßstab 1:500

Johannes Jaekle
VERMESSUNGEN
Im Lehenbach 15
7065 Winterbach
Telefon 07181/72185

JAEKLE

Zeichenerklärung

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
HB	Höhenbeschränkung
II	Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)
o.4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
o7	Geschoßflächenzahl (§ 2o BauNVO)
o	Offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
	Baugrenze (§23(3) BauNVO)
St	Stellplätze
28°-32°	Dachneigung
	Verkehrsflächen
	Fahrbahn
	Gehweg
X VB.243,67	Visierbruch (Straßenhöhen)
X 243,5Ø	Geländehöhe, vorhandenes Gelände
N	Zusatz bei Höhen im neuen System
SD	Satteldach
EFH	Erdgeschoßfußbodenhöhe
TGa	Tiefgarage
<——>	Hauptgebäude- und Firstrichtung
-·—·—·-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-X—X—X-	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
LR	Leitungsrecht
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) 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

Hermannstraße , 1. Änderung

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 Reines Wohngebiet (§ 3 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 und Stellplätze mit mindestens o,40 m Erdüberdeckung sind bei der Grundfläche nicht mitzurechen (§19(4)Satz 3 BauNVO).

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§16(2)4 BauNVO)
Im Bereich der Höhenbegrenzung (HB) gelten folgende Höchstgrenzen :
Maximale EFH siehe Eintragung im Lageplan.
Für die Hauptgebäuderichtung:
Traufhöhe max. 6,40 m über EFH,
Firsthöhe max. 9,40 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 Balkone dürfen die Baugrenzen um 2,50 m überschreiten.

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

5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

5.3 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

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 .

7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)
7.1 Leitungsrecht (LR) zugunsten der Neckarwerke .

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 bzw. Flachdach. Dachneigung siehe Eintragung im Lageplan.
1.22 Dachdeckung der geneigten Dächer :
Ziegel oder Betonsteine in roten Farbtönen .
Bei ins Dachgeschoß hineinragenden Wintergärten sind Verglasungen der Dachhaut ausnahmsweise zulässig .

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 mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

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.

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,O 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 undzu 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.

D Vorgänge

1.	Bebauungsplan Hermannstraße	genehmigt	13.11.1963
2.	Baulinie	genehmigt	25.07.1907

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 10. April 1992 bis 11. Mai 1992 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

Dieser Plan wurde am 19.5.1992 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)

Winterbach, den 13. Juli 1992

Dieser Plan trat durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 23. Juli 1992 in Kraft. (§ 12 BauGB)

Winterbach, den

Rems Murr Kreis
Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach Flur : O

Bebauungsplan

Hermannstraße , 1. Änderung

Lageplan Maßstab 1 : 500

Mit Erlaß vom 15.07.1992 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
gez. Schippert
Beurkundet
Blessing

LANDRATSAMT 54 REMS-MURR-KREIS

Gefertigt : 13.12.1991
Geändert : 11. 2.1992
20. 5.1992

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

JOHANNES JAEKLE DIPL. ING. (FH) Von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Neckar öffentlich bestellter Sachverständiger für vermessungstechnische Ingenieurarbeiten 7065 WINTERBACH

Ausgefertigt : Winterbach, den 13. Juli 1992

i.V.

Gemeinde Winterbach Rems-Murr-Kreis