



- A) Bebauungsplan und
- B) Satzung über örtliche Bauvorschriften

Schießwiesen, 1. Änderung

Lageplan Maßstab 1 : 500

Gefertigt : 16.03.2011

Geändert : 22.06.2011..

VERMESSUNGEN

73650 Winterbach
Tel. 07181-72185
Vermessungen@Jaekle.net

**J
A
E
K
L
E**

Ausgefertigt : Winterbach, den 13.10.2011

Ulrich
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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, 479).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 10.11.2009 (GBl.S.615)
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.7.2011 (BGBl. I S. 1690, 1700).

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

Schießwiesen, 1. Änderung

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§9(1) BauGB und BauNVO)

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

1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO) :

1.2 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten nach § 6(2)8 und § 6(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 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9(2) BauGB)

Maximale EFH siehe Eintragung im Lageplan.

2.3 Höhenbeschränkungen (§ 16(1) BauNVO)

2.31 Höhenbegrenzung (§ 16(1) BauNVO) :

Traufhöhe

HB 1 = max. 6,60 m über festgesetzter max. EFH

HB 2 = max. 3,50 m über festgesetzter max. EFH
(Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut)

- 2.4 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 entsprechend dem Einschrieb im Plan. (§ 22(2) BauNVO)

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

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Auf den mit WG bezeichneten Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Glasvorbauten und Balkone zulässig. Die Glasvorbauten sind vollständig als Glasfassade herzustellen.

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

- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 5.3 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.
- 5.4 Überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den besonders ausgewiesenen Ga- Flächen zulässig.

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

- 6.1 Im Mischgebiet sind die Gebäude (Haupt-Außenseiten und Firstrichtung) parallel zu den Richtungspfeilen im Lageplan zu stellen.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25 BauGB)

7.1 Pflanzgebot 1

An den besonders bezeichneten Standorten sind großkronige hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind nur folgende Arten : Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Bergahorn und Spitzahorn. Abweichungen von den eingetragenen Standorten bis zu 3,0 m sind zulässig.

7.2 Pflanzgebot 2

Auf der mit pfg bezeichneten Fläche sind Obstbäume alter Baumsorten (Streuobstwiese) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Baumabstand darf maximal 10,0 m betragen. Zulässig sind nur folgende Arten: Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Walnuß und Hauszwetsche.

7.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen im Gartenbereich können als frei wachsende Hecken entlang den Grundstücksgrenzen ausgeführt werden. Zulässig sind nur folgende Arten :

Felsenbirne, Kornellkirsche, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Holunder und wolliger Schneeball.

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

8.1 Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GrFrLr) zugunsten von Holzstraße 21/1

8.2 Leitungsrecht (Lr) zugunsten der Gemeinde (Bach)

8.3 Ge- und Fahrrecht (GrFr) zugunsten der Gemeinde (Zufahrt zum Bach)

9. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9(1)24 BauGB)

9.1 Innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, Grundrißgestaltung) zu gewährleisten, daß in den zum Aufenthalt bestimmten Räumen die Dauerschallpegel tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) eingehalten werden.

B Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1) LBO)

1.1 Firstrichtung siehe Eintragung im Lageplan.

1.2 Dachform und Dachneigung:

1.21 Es sind nur symmetrische Satteldächer mit folgender Dachneigung zulässig :

Im Bereich HB 1 : 40° - 45° ,

im Bereich HB 2 : 35° - 40° .

1.22 Dachform und Dachneigung bei Garagen und überdachten Stellplätzen.
Zulässig sind : Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 12° sowie begrünte Flachdächer. Dabei sind aneinander gebaute Garagen mit einer einheitlichen Dachneigung und Dachgestaltung auszuführen.

1.3 Dachgestaltung

1.31 Dachaufbauten sowie Quer- und Zwerchgiebel sind nicht zulässig soweit in Ziffer B 1.32 nichts anderes bestimmt ist.

1.32 Flachdach- und Satteldachgauben mit einer maximalen Breite von 5,00 m , einem Abstand vom Ortgang von mindestens 2,50 m und einem senkrechten Abstand vom First von mindestens 1,00 m sind zulässig.

1.4 Dacheinschnitte

1.41 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Außenantennen (§ 74(4) LBO)

2.1 Es ist je Gebäude maximal eine Antennenanlage zulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74(5) LBO)

3.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4. Geländeänderungen

4.1 Die nicht überbauten Flächen sind mindestens bis zur Höhe der Achse der Erschließungsstraße und höchstens bis zur festgesetzten maximalen EFH aufzufüllen. Die gegenüber den Erschließungsstraßen notwendigen Böschungen sind mit einer Neigung von höchstens 1 : 1,5 auszuführen.

5. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

6. **Je Wohneinheit** sind 1,5 Stellplätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Gebäude (Einzelgebäude, Doppelhaushälfte, Reihenhaushaus) 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) LBO). Für andere Nutzungen gilt die VwV-Stellplätze vom 6.4.1996.

7. Zisternen (§ 74(3) LBO)

7.1 Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist 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 Liter Fassungsvermögen vorzuhalten. Hinweise siehe unten.

C Hinweise zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

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 zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge von Baumaßnahmen bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann erforderlich werden. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig. Bei extremen Hochwässern, > HQ 100, kann eine Überflutung des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden.

2.3 Hinweis zu Ziffer B 7:

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 Rohrbrenner 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 - Umweltschutzamt - zu stellen.

d) Auf das Merkblatt "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" vom 27.1.2009 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz wird hingewiesen.

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 die Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz vom 6.2.2009 wird hingewiesen.
6. Aufgrund der Topografie kann die Entwässerung der Untergeschosse nur mit einer Hebeanlage gewährleistet werden.
- 7.1 Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmassnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.
- 7.2 Die Sicht auf Eisenbahnsignale darf nicht beeinträchtigt werden. Wegen der vorhandenen Ober- bzw. Bahnstromleitung sind außerdem die VDE-Richtlinien zu beachten. Groß kronige Bäume müssen einen Mindestabstand zum Gleis von 12,0 m aufweisen.

D Vorgänge

1. Bebauungsplan Schießwiesen rechtsverbindlich 16.5.2001

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

E Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans und der Satzungsentwurf für die örtlichen Bauvorschriften hat in der Zeit vom 22.7.2011 bis 22.8.2011 öffentlich ausgelegen (§ 3(2) BauGB).

Dieser Plan und der Satzungsentwurf für die örtlichen Bauvorschriften wurde am 4.10.2011 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 13.10.2011

Dieser Plan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden durch die Bekanntmachung der Genehmigung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 13.10.2011 rechtsverbindlich (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 13.10.2011


Ulrich
Bürgermeister

