Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach
Flur: 0



Vorhaben- und Erschließungsplan

nach §7 BauGB-Maßnahmengesetz

„Jägerstraße - Flst. 261"

Vorgang: Beb. Plan „Wattenbach" rv. 11.2.1966
Lageplan M = 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Rechtsgrundlagen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind:

— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)

— Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) bekannt gemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I. S. 623)

— Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132)

— Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

— Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 8.8.1995 (GBl. S. 617)

jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(1)+(2) BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)

   MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21 BauNVO)

   Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)

3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

   o = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

   Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

5. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)

   Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1.50 m überschreiten. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein.

6. Garagen und Stellplätze: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

   Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich notwendige Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

   (§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

   Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

   — Festlegung der max. zul. Traufhöhe von 6.50 m über Straße.
   — Festlegung der max. zul. Firsthöhe von 12.50 m über Straße.

   } N 241.05 Siehe Eintrag im Lageplan

   Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
   Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten.

8. Pflanzgebot: (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

   pfg 1: Pflanzgebot für Einzelbäume; die Standorte sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

   pfg 2: Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§9(4) BauGB + §74 LBO)

1. Gebäudehöhen: (§74(1) Nr. 1 LBO)
   Siehe A.7. Höhenlage

2. Äußere Gestaltung der Gebäude: (§74(1) Nr. 1 LBO)
   2.1 Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.
   2.2 Die Außenfassaden sind überwiegend in Putz oder Holz auszuführen. Putzflächen sind in hellen Pastelltönen zu streichen. Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§74(1) Nr. 3 LBO)
   Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,20m zugelassen. In begründeten Fällen sind Ausnahmen möglich. An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.
   Hinweis: Geländeveränderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

4. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§74(1) Nr. 3 LBO)
   Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagenzufahrten müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden.
   Zugelassen sind nur solche Beläge, die anfallendes Oberflächenwasser versickern lassen. (Z.B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.Ä.).

5. Dachform und Dachneigung: (§74(1) Nr. 1 LBO)
   5.1 Zulässig sind nur Satteldächer mit 45° Neigung.
   5.2 Dachaufbauten: Zulässig sind nur
   - Schleppgauben:
     Mindestdachneigung der Gauben 15°
   - Giebelgauben:
     Dachneigung der Gaube soll der Dachneigung des Hauptdaches angeglichen sein.
   - Dreiecksgauben:
     Dachneigung der Gauben 30 - 45°
     Mindestabstand zum First 1/3 der Dachhöhe (± 0.50m)

   Gaubengröße:
   - Max. Wandhöhe der Gauben (OK Dachhaut bis UK Sparren) ca. 1.25 m.
   - Max. Breite der Einzelgauben ca. 2.50m

   Material und Farbe:
   Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

   Mindestabstände:
   - vom Ortgang ca. 2m
   - zwischen den Gauben ca. 1 m
   - zur Traufe ca. 1 m
   - zum First ca. 1 m

   Flächenanteil:
   Die zur Traufseite des Hauptgebäudes gerichteten Wandflächen der Gauben sollen 12 % der Dachflächen (der projektierten Ansichtsfläche) nicht überschreiten.

Hinweise:

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

2. Wasser- und Bodenschutz

2.1 Wasserschutz

Maßnahmen, bei denen ausgehend von der hydrogeologischen Erkundung aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (Bod SchG), insbesonders auf § 4, wird hingewiesen.

3. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschluß im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am	1.7.1997
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Gemeindeblatt am	17.7.1997
Öffentlich ausgelegt mit Begründung vom ... bis	25.7.1997 - 25.8.1997
Satzung gem. § 7 BauGB-Maßnahmengesetz vom Gemeinderat beschlossen am	30.9.1997
Bestätigung im Anzeigeverfahren gem. § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz am	4.11.1997
In Kraft getreten gem. § 12 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz durch öffentliche Bekanntmachung der Satzung und Durchführung des Anzeigeverfahrens im Gemeindeblatt am	20.11.1997

Ausgefertigt:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht den Beschlüssen des Gemeinderates. Die Vorschriften über die Planaufstellung sind eingehalten.

Winterbach, den 14.11.97

Heinz
Bürgermeister

Gefertigt:
Winterbach, den 11. Juni 1997 / 22. September 1997

(Unterschrift)

Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 | 72211
Fax. 07181 | 45453

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.