

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach Flur: 0



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

"Karlstraße Ecke Langer Weg"

Lageplan Maßstab 1: 500

VERMESSUNGEN
J
A
K
L
E
73650 Winterbach
Tel. 07181-72185
Vermessungen@Jaekle.net

Gefertigt : 7. 9.2011
Geändert : 22.11.2011

Ausgefertigt : Winterbach, den 8.12.2011

Ulrich
Bürgermeister 72



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 und der örtlichen Bauvorschriften

Karlstraße Ecke Langer Weg

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)
 - 1.1.1 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 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind bei der überbauten Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden . (§ 19(4) Satz 4 BauNVO)
 - 2.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 16(2)4 BauNVO)
 - 2.3.1 Im Bereich der Höhenbegrenzung (HB) gelten folgende Höchstgrenzen :
Wohngebäude : Maximale EFH siehe Eintragung im Lageplan.
Für die Hauptgebäuerichtung :
Traufhöhe max. 4,50 m über maximaler EFH,
Firsthöhe max. 8,00 m über maximaler EFH.

- 3. **Bauweise** (§ 9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - 3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 4. **Überbaubare** Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB und §23 i.V.m. §16(5)BauNVO)
 - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 4.2 Terrassen dürfen die Baugrenze um 2,5 m nach Süden überschreiten.
- 5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)
 - 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - 5.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen und Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig
 - 5.3 Nebenanlagen
 - 5.3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Nebenanlagen die Gebäude i.S.d. § 2(2) LBO einen Abstand von mindestens 12 m von der Verkehrsfläche haben.
 - 5.3.2 Nebenanlagen die Gebäude i.S.d. § 2(2) LBO sind dürfen je Baugrundstück zusammen einen Bruttorauminhalt vom 20 m³ nicht überschreiten.
- 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 (Nebenfirstrichtungen im Rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung):
- 7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25 BauGB)
 - 7.1 An den besonders gekennzeichneten Standorten sind einheimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort der Bäume bis zu 5 m sind zulässig. (§ 9(1)25a BauGB)
 - 7.2 Die Dächer der Garagen sind extensiv zu begrünen.
- 8. **Verkehrsflächen** (§9(1)11 BauGB)
 - 8.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg, Straße und Verkehrsgrünfläche ist nicht verbindlich. Sie dient nur dem Nachweis einer möglichen Nutzung.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

- 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1)1 LBO).
 - 1.1 Hauptgebäudeorientierung und Hauptfirstrichtung siehe Eintragung im Lageplan.
 - 1.2 Dachform und Dachneigung :
 - 1.2.1 Es wird symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 33° bis 38° festgesetzt.
 - 1.2.2 Die Dachdeckung ist in Ziegel oder Betonsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit herzustellen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

- 1.1 Außenwandflächen
- 1.3.1 Die Außenwandflächen sind als Putzflächen auszuführen. Für die Farbe der Putzflächen sind helle Pastelltöne zu verwenden. Davon ausgenommen sind die Sockelzone, Vorbauten und Quergiebel.
2. Dachaufbauten
- 2.1 Dachaufbauten sind als Satteldach- und Flachdachgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge nicht überschreitet. Ihre Einzelbreite darf maximal 2,50 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 und vom First mindestens 1,50 m.
- 2.2 Die Gesamtbreite von Zwerchiegel, Satteldach- und Flachdachgauben darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten.
3. Stellplatzverpflichtung (§ 74(2)2 LBO).
- 3.1 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze , mindestens jedoch 2 Stellplätze je Gebäude (Einzelgebäude, Doppelhaushälfte, Reihenhause) 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. Ergeben sich bei der Berechnung Bruchzahlen, ist das Ergebnis aufzurunden.

C Hinweise zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.
2. 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
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.

D Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

1. keine

E Vorgänge

1. Beb.Plan Änd. Seegraben-Mühlfeld rechtsverbindlich 10.10.1980
2. Beb.Plan Seegraben Mühlfeld, Änderung rechtsverbindlich 30.09.1993
3. Stellplatzsatzung rechtsverbindlich 14.03.1996

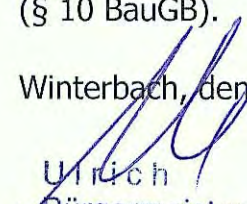
Bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden mit Rechtskraft und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

F Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans lag in der Zeit vom 21.10.2011 bis 21.11.2011 öffentlich aus (§ 3(2) BauGB).

Dieser Plan wurde am 29.11.2011 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 8.12.2011


Ulrich
Bürgermeister



Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 8.12.2011 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 8.12.2011


Ulrich
Bürgermeister
Rems-Murr Kreis

