

LANDKREIS REMS-MURR

GEMEINDE WINTERBACH

"HAUPTSTRASSE OST-ÄNDERUNGEN ZWISCHEN MÜHLSTRASSE
UND NEUER GASSE (MITTLERER TEIL)"

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 01.10.1996

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 S.622)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617).
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.12.1976, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 01.05.1993

Im Plangebiet bestehen die Bebauungspläne

- "Östliche Bachstraße/Hauptstraße", rechtskräftig seit 03.02.1981
- "Untere Bachstraße- Hauptstraße- Westliche Seestraße-Gleisdorfer Platz", rechtskräftig seit 06.03.1981.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Hauptstraße Ost-Änderung zwischen Mühlstraße und Neuer Gasse (Mittlerer Teil)" werden innerhalb dessen Geltungsbereich die geltenden Festsetzungen aufgehoben.

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird festgesetzt:

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone
Es bedeuten:

Wb Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) nach § 4a BauNVO.

Ausnahmen gemäß § 4a(3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)

GRZ entsprechend den Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).

Die Gebäudehöhe (TH), gemessen vom tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes am Hausgrund bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf höchstens 7,50 m betragen.

Die absolute Gebäudehöhe (FH), gemessen vom tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes am Hausgrund bis zum Dachfirst, darf höchstens 14,00 m bzw. 5,00 m betragen (siehe Einschrieb im Lageplan).

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,50 m sind unzulässig.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Es bedeuten:

a Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) im Sinne der offenen Bauweise:

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

Im EG kann die nach § 22 (2) BauNVO begrenzte Gebäudelänge überschritten werden.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Maßgebend für die Hauptfirstrichtung und die Hauptgebäuderichtungen sind die Einzeichnungen im Lageplan. Untergeordnete Gegengiebel mit einer Gesamtbreite von maximal einem Drittel der Hauptgebäudelänge sind zugelassen.

2.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BAUNVO)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig; sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Tiefgaragen sind generell zulässig. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind östlich der überbaubaren Flächen ausschließlich mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung und begrünt zulässig.

2.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist jeweils ein einheimischer mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können geringfügig geändert werden.

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen für Pflanzbeete sind Hochbeete mit mindestens zwei kleinen standortgerechten Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.7 Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 74 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gebäude sind zu verputzen. Zur flächigen Farbgebung sind Farben in den Hellbezugswerten zwischen 20 und 80 zu verwenden. Die überwiegende Putzfläche muß einen Hellbezugswert von mindestens 50 aufweisen. Grelle und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Beton, Waschbeton, Klinker und Blech dürfen nicht verwendet werden. Verschalungen können in Holz ausgeführt werden.

3.2 Dächer (§ 74 (1) 1 LBO)

3.2.1 Dachform und Dachneigung

Für Gebäude gilt der Planeinschrieb der jeweiligen Nutzungsschablone.

3.2.2 Dachaufbauten sind nur auf dem Hauptdach und nur im 1. Dachgeschoß wie folgt zulässig.

- als Schleppgauben
mit einer Mindestdachneigung von 15°
- als Giebelgauben
mit einer Dachneigung, die der des Hauptdaches entspricht
- als Dreiecksgauben

mit einer Dachneigung von 30- 45° und einem Mindestabstand zum First von ca. einem Drittel der Dachhöhe.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang mindestens 2,00 m
- zur Traufe mindestens 0,80 m
- zum First mindestens 0,80 m
(Dachfläche gemessen)
- zwischen einzelnen Gauben
mindestens 1,00 m
- Dachaufbauten dürfen - gemessen von der OK
Dachhaut bis UK Sparren nicht höher als 1,30 m
und nicht breiter als 2,50 m sein.

3.2.3 Dacheinschnitte

- Dacheinschnitte sind nur an den von öffentlichen Straßen abgewandten Dachflächen zulässig.
- Die Länge eines Dacheinschnittes darf maximal 3,0 m, die Höhe maximal 1,25 m betragen.
- Der Abstand zum Ortgang hat mindestens 2,00 m, vom First mindestens ein Drittel der Dachhöhe zu betragen.
- Umwehrungen dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.

3.2.4 Dachdeckung

Zulässig für die Dachdeckung sind in gedeckten Tönen nur rote nicht glänzende Bedachungsstoffe. Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Sonnenkollektoren sind zulässig. Sie müssen in einem Abstand von 0,30 m vom First angeordnet werden. Ihr Anteil an der Höhe zwischen Traufe und First darf dabei nicht mehr als 50% ausmachen.

Für Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren werden dunkle Rahmen vorgeschrieben.

Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

3.3 Gestaltung der Nebenanlagen
(§ 74 (1) 1 LBO)

Straßenseitige Mülltonnenboxen sind in die Gebäude einzubeziehen bzw. im seitlichen Grenzabstand vorzusehen. Die straßenseitigen Mülltonnenboxen sind mit maximal 1,0 m hohen Holzpalisaden oder dichter Bepflanzung so gegen die Straßen abzuschirmen, daß die Mülltonnen von dort aus nicht sichtbar sind.

3.4 Gestaltung der Stellplätze
(§ 74 (1) 1 LBO)

Offene Stellplätze und Garagen-Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteine, Pflaster mit 2-3 cm breiten Rasenfugen, mit Splittbelag oder in Schotterrassen herzustellen. Ausnahmen sind bei Zufahrten mit Gefälle zu Garagen im UG möglich.

3.5 Gestaltung der Werbeanlagen
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben zulässig; ihre Höhe darf 0,4 m, bei einzelnen Symbolen 0,6 m nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Lichtwerbung und Leuchtstoffwerbung in grellen Farben, bandartige Werbeanlagen und Schriften.

3.6 Einfriedungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nicht zulässig.

3.7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 (1) 3 LBO)

Nicht bebaute Flächen sind überwiegend gärtnerisch anzulegen.

3.8 Antennen
(§ 74 (1) 4 LBO)

Die Errichtung von Außenantennen und Parabolspiegeln ist dann unzulässig, wenn ein Anschluß an das Breitbandkabelnetz möglich ist, der gleichwertige Empfangsmöglichkeiten bietet. Pro Gebäudeeinheit ist maximal eine einzige Antennenanlage zulässig.

3.9 Niederspannungs- Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind für Neubauten unzulässig.

4.0 H I N W E I S E

- 4.1 Die Höhenangaben beziehen sich auf das neue System.
- 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Baugesuch darzustellen.
Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Gestaltung enthalten:
Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen (Außenanlagenplan).
- 4.3 Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des "Programm Einfache Stadterneuerung".
- 4.4 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.

Nach Kenntnis des Amtes muß ab etwa 3 m unter Gelände mit Grundwasser gerechnet werden.

AUFGESTELLT: STUTTGART, DEN 01.10.1996 Ti/Ro

ERNST FREY, ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ERWIN-HAGELOH-STRASSE 78, 70 376 STUTTGART