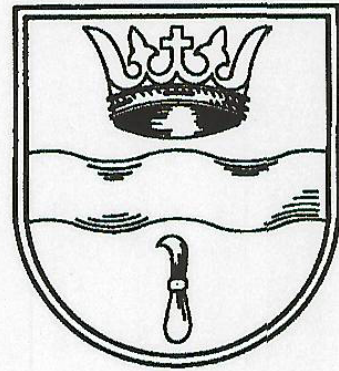


Rems-Murr Kreis

**Gemeinde Winterbach**

Gemarkung Winterbach



Bebauungsplan

## Schlichtener Straße - Änderung -

Lageplan Maßstab 1: 500

Städtebauliche Planung:

Wolfgang Lenz

Freier Architekt+Stadtplaner  
Silcherstraße 40, Weinstadt

Gefertigt	:17. 9.1999
Geändert	:24. 9.1999
	15.10.1999
	26. 1.2000
	14.11.2005
	5.12.2005

Vermessungsbüro  
Johannes Jaekle  
Dipl. Ing. (FH)  
Tel.: 07181- 72185  
Im Lehenbach 15  
73650 Winterbach



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplan sind :

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrags 31.8.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

### **Textteil**

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

### **Schlichtener Straße – Änderung -**

werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen :



## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9(1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 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 ihre Zufahrten sind bei der überbauten 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, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22(2) BauNVO).
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO)
  - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. (§23 (3)BauNVO).
  - 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Anlagen der passiven Solarenergienutzung (z. B. Glasvorbauten) oder Balkone um bis zu 3,00 m und um 20 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite ist zulässig ( §9 (1) Nr. 2 BauGB).
5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)
  - 5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Bauzone 1 und auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25 BauGB)
  - 6.1 Im Bereich pfb ist die Uferbepflanzung entlang des Lehenbachs dauernd zu erhalten
6. Grünflächen
  - 7.1 Private Grünfläche (§9(1)15 BauGB)  
Baulichen Anlagen und Nebenanlagen sind in der privaten Grünfläche nicht zulässig.
8. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16(2)4 BauNVO)
  - 8.1 Maximale EFH = siehe Planeinschrieb.
  - 8.2 Maximale Gebäudehöhe (GH) siehe Planeinschrieb
9. Leitungsrecht (§ 9(1)14 BauGB)
  - 9.1 Leitungsrecht (Lr) für die an das Leitungsrecht angrenzenden Grundstücke (Wasser, Abwasser).
  - 9.2 Gehrrecht (Gr) für die an das Gehrrecht angrenzenden Grundstücke .



## **B Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9(4) BauGB i.V. m. § 74 (1) 5 LBO)

1. Niederspannungsfreileitungen (§ 73(1)5 LBO)
  - 1.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
2. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. (§ 74(1)3 LBO)
2. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

	Bauzone 1	Bauzone 2	Garagen
Dachform	SD	---	---
Dachneigung	32°-38°	10°-20°	0°-30°
Dachdeckung	anthrazitfarbige Ziegel oder Dachsteine	---	Extensive Dachbegrünung

## **C Hinweise**

1. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.
2. Grundwasser
  - 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. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.
3. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 DSchG).
4. Umweltschutz
  - 4.1 Auf die Hinweisblätter Nr. 3 (Bodenschutz bei Baumaßnahmen) vom 31.10.1998 und Nr. 25 (Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) vom 20.7.1999 des Landratsamts Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.
  - 4.2 Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist der Geschäftsbereich Umweltschutz und der Geschäftsbereich Gesundheit Bei Landratsamt Remsmurrkreis zu benachrichtigen.



## D Vorgänge

1. Bebauungsplan (Schlichtener Straße) – genehmigt 12.1.1959.

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

## E Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 2.1.2006 bis 2.2.2006 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB).

Dieser Plan wurde am 7.3.2006 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Ausgefertigt: Winterbach, den 16. März 2006

  
Ulrich  
Bürgermeister



Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 16.3.2006 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 16. März 2006

  
Ulrich  
Bürgermeister

