

Rems-Murr Kreis

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach Flur: 0



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Schießwiesen, 2. Änderung"

Lageplan Maßstab 1: 500

Gefertigt : 25.6.2012



VERMESSUNGEN

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

**J
A
E
K
L
E**

Ausgefertigt : Winterbach, den 18.10.2012

Ulrich
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 358) ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S.65, 73)
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I 149)

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

Schießwiesen 2. 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 Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässig sind die in § 4(2) 1 bis 3 genannten Nutzungen.

1.1.2 Nicht zulässig sind die in § 4(3) BauNVO genannten Nutzungen (§1(5) 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(3) BauGB)

Maximale REFH (RFB) siehe Eintragung im Lageplan.

2.3 Höhenbeschränkungen (§ 16(2) BauNVO)

Im Bereich der Höhenbegrenzung (HB) gelten folgende Höchstgrenzen

(§ 16(2) BauNVO) :

HB1 : Traufhöhe (TrH) maximal 6,25 und Firsthöhe (FIH) maximal 9,70 m über max. REFH .

HB2 : Traufhöhe (TrH) maximal 9,76 m über max. REFH.

OK Tiefgarage maximal N243,10 m ü. NN

OK Attika (Tiefgarage) maximal N243,60 m ü. NN.

- 2.4 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind bei der Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19(4) Satz 3 BauNVO).
- 2.5 Balkone und Terrassen bis zu einer maximalen Fläche von je 13 m² sind bei der überbauten Grundfläche nicht mit zu rechnen. (§ 19(4) Satz 3 BauNVO).
- 2.6 Tiefgaragen sind bei der überbauten Grundfläche nicht mit zu rechnen wenn sie mindestens 0,4 m mit Erde überdeckt sind (§ 19(4) Satz 3 BauNVO).

3. Geländeänderungen (§9(1)17 BauGB)

- 3.1 Im Bereich HB1 können die nicht überbauten Flächen bis zu einer Höhe von N243,95 m aufgefüllt werden.
- 3.2 Im Bereich HB2 können die nicht überbauten Flächen bis zu einer Höhe von N243,50 m aufgefüllt werden.

4. Bauweise (§ 9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 4.1 Offene Bauweise: Entsprechend dem Einschrieb im Plan. (§ 22(2) BauNVO)

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

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5.2 Auf der mit Bk bezeichneten Fläche sind nur Balkone und Terrassen zulässig.
- 5.3 Auf der mit Tr bezeichneten Fläche sind nur Terrassen zulässig.

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

- 6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.
- 6.2 Tiefgaragen die über die im Plan eingetragene TG-Zufahrt erschlossen sind und mindestens 0,40 m Erdüberdeckung haben sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

- 7.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg, Straße und Verkehrsgrün ist nicht verbindlich. Sie dient nur dem Nachweis einer möglichen Nutzung.

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

- 8.1 Die Gebäude (Außenseiten und Firstrichtung) sind parallel zu den Richtungspfeilen im Lageplan zu stellen.

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

9.1 Pflanzgebot 1

An den besonders bezeichneten Standorten sind heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Abweichungen von den eingetragenen Standorten bis zu 7,0 m sind zulässig.

9.2 Pflanzgebot 2

Einfriedigungen im Gartenbereich sind als freiwachsende Hecken entlang den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

9.3 Pflanzgebot 3

Auf der mit pfg 3 bezeichneten Fläche sind standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

9.4 Pflanzgebot 4

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

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

Im Plangebiet ist durch geeigneten Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, Grundriss Gestaltung) 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 Gebäude und Firstrichtung siehe Eintragung im Lageplan.

- 1.2 Fassadenbeschriftungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Hausnummer und Straßename.

- 1.3 Entlang von befestigten Fußwegen und Kinderspielplätzen ist Drahtgeflecht als Einfriedigung bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

- 1.4 Dachform und Dachneigung:

In den mit HB1 und HB2 bezeichneten Bereichen sind nur folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig soweit in Ziffer B 1.42 nichts anderes bestimmt ist:

- 1.41 Im Bereich HB1 : Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 38° .
Im Bereich HB2 : Flachdach mit extensiver Bepflanzung
- 1.42 Dachform und Dachneigung bei Garagen und überdachten Stellplätzen.
Zulässig sind : Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 12° sowie begrünte Flachdächer.
- 1.43 Die Satteldächer sind mit rotem bis rotbraunem Material oder in den Farben RAL-7010 bis 7022, oder RAL 7024 bis 7026 (grau) einzudecken. Engobierte und glänzende Ziegel sind nicht zulässig.
- 1.5 Dachgestaltung
- 1.51 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Quergiebel sind nicht zulässig.
- 1.52 Im Bereich HB1 sind Flachdach- und Satteldachgauben mit einer maximalen Breite von 3,00 m, einem senkrechten Abstand vom First von mindestens 1,00 m und einem Abstand von der Traufe von mindestens 0,60 m zulässig. .
(Traufe = Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut).
- 1.53 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Außenantennen (§ 74(4) LBO)

- 2.1 Außenantennen sind nicht zulässig sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Breitbandkabel gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, sind im Bereich HB1 je Gebäude maximal eine Antennenanlage und im Bereich HB2 maximal zwei Antennenanlagen zulässig.
- 2.2 Satellitenempfangsantennen müssen die Farbe der Dachflächen erhalten.

3. Stellplätze (§ 74(1)1 LBO)

- 3.1 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

4. Wohneinheiten (§ 74(2) LBO)

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

5. Zisternen (§ 74(3)2 LBO)

- 5.1 Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist mittels Zisterne als Brauchwasser zu sammeln.
- 5.2 Im Bereich HB1 sind je 1 m² Dachfläche ein Wasserspeicher von mindestens 30 Liter Fassungsvermögen vorzuhalten.
- 5.3 Im Bereich HB 2 ist je Gebäude ein Wasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von mindestens 8 m³ vorzusehen.

6. Solaranlagen (§ 74(1)1 LBO)

Photovoltaik- und Thermosolaranlagen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über Attika allgemein zulässig.

7. Werbeanlagen (§ 74(1)2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Größe vom maximal 1,0 m² zulässig.

C Hinweise

1. Bodenschutz (§ 4 BBodSchG)

Bei allen Ausschachtungsarbeiten ist der durchlebte Oberboden (Mutterboden) getrennt von den darunter liegenden Bodenschichten abzutragen und zu lagern. Bei späterem Wiederaufbau des Bodens ist die ursprüngliche Schichtung wieder herzustellen.

2. Unterbringung von Aushub

Bei der Realisierung der Bebauung ist darauf zu achten, daß der Bauaushub zumindest weitgehend innerhalb der Baugrundstücke verbleibt und eingebaut wird.

3. Baugrunduntersuchungen / Geologie

Die Prüfung der Bodenverhältnisse obliegt dem jeweiligen Bauherrn, insbesondere auch die Prüfung, ob Altlasten vorhanden sind.

4. Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung zwei mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§§ 20 und 27 DSchG).

5. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

6. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

7. Eine Ableitung des Grundwassers ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

8. Es wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der örtlichen Hochwassersituation bei der Bebauung die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten sind. Das Baugelände liegt innerhalb der „HQ 100“ Linie.

9. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

10. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

11. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
12. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
13. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
14. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Aushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
15. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt mitzuteilen.
16. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
17. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System (DHHN12).

D Vorgänge

1. Bebauungsplan Schießwiesen rechtsverbindlich 16.5.2002

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

E Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans und der Satzungsentwurf für die örtlichen Bauvorschriften habe in der Zeit vom 17.08.2012 bis 17.09.2012 öffentlich ausgelegen (§ 3(2) BauGB).

Dieser Bebauungsplanentwurf und der Satzungsentwurf für die örtlichen Bauvorschriften wurde am 09.10.2012 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 18.10.2012

Ulrich
Bürgermeister



Dieser Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden durch die Bekanntmachung der Genehmigung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 18.10.2012 rechtsverbindlich (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 18.10.2012

Ulrich
Bürgermeister

