Rems-Murr Kreis

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach Flur: 0

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Nelkenweg 3.Änderung"

Lageplan Maßstab 1: 500

Gefertigt : 24.7.2009

JOHANNES JAEKLE DIPL. ING. (FH) * 73650 WINTERBACH
Von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Neckar öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für vermessungstechnische Ingenieurarbeiten

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

Ausgefertigt : Winterbach, den 29. Sep. 2009/ES

Gemeinde Winterbach · Rems-Murr-Kreis ·

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. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018, 3081).

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).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 9.12.2006 (BGBl. I S. 2833).

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

„Nelkenweg 3. Änderung"

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 (MI) (§ 6 BauNVO)
1.1.1 Zulässig sind die in § 6(2) 1 bis 5 BauNVO genannte Nutzung.
1.1.2 Nicht zulässig sind die in § 6(2) 6 bis 8 BauNVO und in § 6(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 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind bei der überbauten Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19(4) Satz 4 BauNVO).
2.3 Gebäudehöhen (§§ 9(1)1, § 9(3) BauGB, § 16(2)4 BauNVO)
2.3.1 Bereich HB 1
Die maximale Höhe der Gebäude (Traufhöhe = Schnittpunkt Hauswand mit Dachhaut) wird festgesetzt auf N 248,30 m.
Die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe) wird festgesetzt auf N 251,90 m

2.3.2 Bereich HB 2
Die maximale Höhe der Gebäude wird festgesetzt auf N 250,70 m.
2.3.3 Bereich HB 3
Die maximale Höhe der Gebäude wird festgesetzt auf N 252,00 m.

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

3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt. (§ 22(2) BauNVO).
3.2 Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. (§ 22(2) BauNVO)
3.2 Im Bereich Ga2 wird für Garagen geschlossene Bauweise festgesetzt. Es ist an allen Grundstücksgrenzen anzubauen.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO)
4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. (§23 (3)BauNVO).

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)
5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carport) Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des §2 LBO darstellen wie z.B. Geschirrhütten, Gartenhäuser, oder Spieltürme , sind ausgeschlossen

6. Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2)BauGB)
6.1 Stellung der baulichen Anlagen entsprechend der Eintragung im Lageplan.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9(1)6 BauGB)
7.1 Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist nur eine Wohnung pro Haus zulässig.

8. **Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)**
8.1 Geh- und Fahr- und Leitungsrecht (GrFrLr) zugunsten der Gemeinde und zugunsten von Flst 7541/1.
8.1 Geh- und Fahr- und Leitungsrecht (GrFrLr) zugunsten der Gemeinde

9. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25 BauGB)**
9.1 Pflanzgebot
9.1.1 An den besonders bezeichneten Standorten sind großkronige hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind nur folgende Arten : Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Ahorn (Fasans black), Ahorn (Emerald Queen), Bergahorn und Spitzahorn, Wildbirne, Nelkenkirsche. Abweichungen von den eingetragenen Standorten bis zu 3,0 m sind zulässig. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode mindestens in der Größe 20/25 zu ersetzen.
9.1.2 Stützmauern (Findlingsmauern) sind durch Stauden und Sträucher zu begrünen.
9.2 Nicht zulässig ist das Anpflanzen von Koniferen.

B Örtliche Bauvorschriften

(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1) LBO)

1.1 Soweit die Stellung der Gebäude im Lageplan eingetragen ist, ist die Firstrichtung zwingend parallel zur eingetragenen Stellung der Gebäude.

1.2 Dachform und Dachneigung

1.2.1 Im Bereich HB1 wird als Dachform symetrisches Satteldach mit 30° bis 40° Dachneigung festgesetzt.

1.2.2 Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen Ziegel- oder Betonsteinen einzudecken. Dabei sind nur folgende Farben zulässig:
Dachsteinfarbe Rot bis Rotbraun und Grau mit den Farben RAL 7010 bis 7022 und RAL 7024 bis 7026.

1.2.3 Bei Garagen und Dachaufbauten ist Blechdach mit 3° Neigung zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.31 Dachaufbauten, Zwerch- und Gegengiebel sind zulässig, wenn diese einen Mindestabstand zum First von 2,0 m und bei Endhäusern zum Ortgang von 0,8 m einhalten.

1.32 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.33 Die Installation von Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen ist zugelassen. Die festgesetzte Dachneigung muß jedoch eingehalten werden.

1.4 Außenantennen
Es ist nur eine Antennenanlage und eine Satellitenempfangsantenne je Hausgruppe zulässig. Die Farbe der Satellitenempfangsantenne ist der Farbe des Daches anzupassen. Werbehinweise an der Antenne sind nicht zulässig.

2. Niederspannungsfreileitungen (§ 74(1)5 LBO)

2.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Baugrundstücke und an den Verkehrsflächen

3.1 Die bei der Bebauung der Grundstücke eventuell erforderlichen Aufschüttungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der angrenzenden Grundstücke sind zu beachten. Aushub ist auf dem Grundstück zu verwenden und einzubauen. Auffüllungen über 2,5 m Höhe über Bezugshöhe sind nicht zulässig. Stützmauern als Felsfindlingsmauern sind zulässig auch entlang der Verkehrsflächen. Die Findlingsmauern sind durch Stauden und Sträucher zu begrünen.

4. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

4.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

5. Werbeanlagen (§ 74(1)2 LBO)

5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und unbeleuchtet zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Eingangsgeschosses angebracht

werden und eine Größe vom 0,6 m x 0,6 m nicht überschreiten. Fassadenbeschriftungen sind unzulässig, mit Ausnahme der Hausnummer.

6. Einfriedigungen, Bepflanzung und Stützmauern (§ 74(1)3 LBO)
6.1 Es sind keine Einfriedigungen (Zäune usw.) zulässig, jedoch belaubte heimische Hecken bis zu einer Höhe von 2 m . Felsfindlingsmauern sind zulässig.
6.2 Sichtschutzanlagen sind unzulässig.

7 Gestaltung unbebauter Flächen
7.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unbefestigt zu lassen und als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Abfallbehälter
8.1 *Für Abfallbehälter sind geeignete Abstellflächen in den Gebäuden bzw. in Garagen* vorzusehen und vorzuhalten. Das Abstellen von Abfallbehältern entlang den allgemein zugänglichen Verkehrsflächen ist außerhalb der üblichen Leerungszeiten, d.h. außerhalb der Müllabfuhrtermine, nicht zulässig.

9. Anschluß der angrenzenden privaten Grundstücksflächen
9.1 Ein Sicherheitsstreifen entlang der Straße ist nicht erforderlich.

10. Duldung baulicher Maßnahmen und Vorrichtungen auf den Baugrundstücken
10.1 Der Eigentümer des jeweils angrenzenden Grundstücks hat den Einbau von Stütz- und Fundamentbeton der öffentlichen Verkehrsflächeneinfassungen einschließlich Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn sowie eventuelle Entwässerungs- und Versorgungseinrichtungen auf dem Baugrundstück zu dulden. Ebenso zu dulden ist die Aufstellung von Verteilerschränken und von Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung.

C Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

1. keine

D Hinweise

1. Bodenschutz
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. Herstellung der Außenanlagen
Die gemäß Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume sind spätestens im Jahr nach der Bezugsfertigstellung des jeweiligen Hauses zu pflanzen. Bis zu diesem Zeitpunkt muß auch die gesamte Fertigstellung der Außenanlage erfolgt sein.

4. Vermessungs- und Grenzzeichen
Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten.

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

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

7. Da das Plangebiet in einem Hochwasser gefährdetem Bereich liegt, müssen Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdeten Stoffen folgende Anforderungen erfüllen:
   a) Anlagen und Anlagenteile müssen so gesichert sein, daß sie auch nicht im leeren Zustand aufschwimmen oder ihre Lage verändern können.
   b) Kein Wasser darf in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstige Öffnungen eindringen können und die Möglichkeit einer Beschädigung durch Treibgut muss ausgeschlossen sein.
   c) Auffangräume sind so zu errichten, daß sie in keinem Fall überflutet werden.

   Des Weiteren wird besonders auf die Einhaltung der Anlagenverordnung Wasser gefährdender Stoffe (VAwS) hingewiesen.

8. 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. (§20DSchG).

9. 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.

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

11. 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.

12. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.
13. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humöser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
14. Freiflächen: Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4\ N/cm^2$) ausgeführt werden.

15. 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.

16. Baustoffen, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

17. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

18. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Aushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

19. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt mitzuteilen.

20. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System (DHHN12).

E Vorgänge

1. Bebauungsplan Nelkenweg, 1.Änderung rechtsverbindlich seit 2.12.1991
2. Bebauungsplan Nelkenweg, 2.Änderung rechtsverbindlich seit 6.4.2006

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

F Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 14.8.2009 bis 14.9.2009 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

Dieser Plan wurde am 29.9.2009 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 12.11.2009 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 12. Nov. 2009

Gemeinde Winterbach · Rems-Murr-Kreis ·

Ulrich
Bürgermeister