

Rems-Murr Kreis

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach Flur: 0



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

Feinbaugelände

Erweiterung des Kindergartens für Kleinkinderbetreuung

Lageplan Maßstab 1: 500

Gefertigt : 30.11.2011
Geändert : ..

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

**J
A
E
K
L
E**



Ausgefertigt : Winterbach, den 8.3.2012



Ulrich
Bürgermeister



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 Gesetz vom 6.10.2011 (BGBl. I S. 1986) m.W. vom 14.10.2011).

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Feinbaugelände – Erweiterung des Kindergartens

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BauGB und BauNVO)

1. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)

1.1 Fläche für Kindergarten und Kleinkinderbetreuung

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)

Maximale Gebäudehöhe einschließlich Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie technische Aufbauten 11,50 m über der höchsten an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

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

3.1 Abweichende Bauweise : Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird geschlossenen Bauweise festgesetzt. (§ 22(4) i.V.m. §22(3) BauNVO)

4. **Überbaubare** Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB und §23 i.V.m. §16(5)BauNVO)
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
5. Garagen und Gebäude mit Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)
- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.
6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25 BauGB)
- 6.1 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. **Verkehrsflächen** (§9(1)11 BauGB)
- 7.1 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. Thermosolar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.
2. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

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, \geq 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.

D Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

1. keine

E Vorgänge

- | | | | |
|----|--|-------------------|------------|
| 1. | Beb.Plan Feinbaugelände | rechtsverbindlich | 3.11.1988 |
| 2. | Beb.Plan Feinbaugelände,
Änderung . nach § 13 BauGB | rechtsverbindlich | 18.10.1990 |
| 3. | Beb.Plan Feinbaugelände,
2. Änderung | rechtsverbindlich | 19. 9.1991 |
| 4. | 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 2.1.2012 bis 2.2.2012 öffentlich aus
(§ 3(2) BauGB).

Dieser Plan wurde am 28.2.2012 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen
(§ 10 BauGB).

Winterbach, den 8.3.2012

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde
Winterbach am 8.3.2012 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 8.3.2012