

Gemeinde Winterbach

REMS-MURR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN SCHAFÄCKER II

Änderung des Bebauungsplanes auf den Flurstücken
Nr. 4484, 4485, 4487-4495 u. 4436.

VORGÄNGE: Beb.-Plan „Schafäcker I“ gen. am 14.4.1971
 „ „ „ „ II“ „ „ 26.11.1974

LAGEPLAN M. 1:500

Für die Fertigung des Lageplans und seine Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster
Schorndorf, den 21.6.1979

Stadtplanungsamt

Schwarz

Schwarz

Jng. für Verm.-Technik (grad.)

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf gem § 2 Abs 1 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem § 2 Abs 6 BBauG
am

Öffentlich ausgelegt samt Begründung vom bis

Satzung gem § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am

Genehmigt gem § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamt vom

In Kraft getreten gem § 12 BBauG durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung

in am



Genehmigt!

Entscheidung des
Landratsamts Rems-Murr-Kreis

vom 7. AUG. 1980 / 118

Hauser

Hauser

Textteil:

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 BBauG)
1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr.1 BBauG + § 1 (2) BauNVO)
- 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) (§ 1 (4) + (5) BauNVO)
- 1.21 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Anlagen nach § 8 Abs.2 Nr.2 u.3 BauNVO und § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO zulässig.
- Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung siehe Nutzungsschablone im Lageplan.
2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr.1 BBauG + § 17 (1) BauNVO)
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) + 18 BauNVO)
- 2.11 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze und zwingend festgesetzt. (§ 17 (4) BauNVO)
- Unterschiedliche Festsetzung siehe Nutzungsschablone im Lageplan
- 2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Unterschiedliche Festsetzung siehe Nutzungsschablone im Lageplan
- 2.3 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Unterschiedliche Festsetzung siehe Nutzungsschablone im Lageplan
3. Bauweise: (§ 9 (1) Nr.2 BBauG)
- 3.1 Offene Bauweise; (§ 22 (2) BauNVO)
- Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- 3.2 Abweichende Bauweise: (§ 22 (4) BauNVO)
- Offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise siehe Nutzungsschablone im Lageplan
4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr.2 BBauG)
- 4.1 Die im Lageplan eingetragenen Pfeile geben die Richtung der Hauptgebäude an.
5. Flächen für Stellplätze und Garagen: (§ 9 (1) Nr.4 BBauG + § 12 BauNVO)
- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: (§ 9 (1) Nr.10 BBauG)
- 6.1 Sichtflächen
- Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Einrichtung, Anlage oder Anpflanzung freizuhalten, die mehr als 0,6 m über die Straße- bzw. Gehwegoberkante hinausragt.
7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen: (§ 9 (1) Nr.21 BBauG)
- 7.1 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke.
8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: (§ 9 (1) Nr.25 a BBauG)
- 8.1 Die im Lageplan mit Pflanzgebot belegten Flächen sind als flächenhafte Schutzpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

I. Für das Mischgebiet

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen: (§ 111 (1) Nr.1 LBO)
 - 1.1 Fassaden:
 - 1.11 Bei der Farbgebung der Fassaden sind auffällige und grelle Farben z.B.: reines Weiß, grelles Gelb, Orange, grelles Grün und dergl. zu vermeiden.
 - 1.2 Dächer und Dachaufbauten:
 - 1.21 Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen.
 - 1.22 Dachneigung: 28-33°
 - 1.23 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - 1.3 Kniestöcke:
 - 1.31 Kniestöcke sind nicht zulässig.
2. Gebäudehöhen:
 - 2.1 Die Höhe der Gebäude darf, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Dachrau, höchstens 7,00 m betragen.
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke:(§ 111(1)Nr.4 LBO)
 - 3.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagenzufahrten sowie Hauseingänge als Grünflächen zu gestalten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - 3.2 Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.
4. Garagen: (§ 69 LBO + GaVO)

Vor Garagen ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von mind.5,50 m anzulegen, zu dem von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ungehindert zugefahren werden kann.

II. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE)

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen: (§ 111 (1) Nr.1 LBO)
 - 1.1 Fassaden:

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind mit erdgebundenen Farben z.B.Sandfarben,brauntönig zu gestalten.
 - 1.2 Dächer:

Soweit Satteldächer hergestellt werden,sind diese mit einer Dachneigung von höchstens 28° zu versehen.
2. Gebäudehöhen:

Max.8,00 m
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke:(§ 111 (1)Nr.4 LBO)
 - 3.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagenzufahrten sowie Hauseingänge als Grünflächen zu gestalten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - 3.2 Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.
4. Garagen: (§ 69 LBO u.GaVO)

Vor Garagen ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von mind.5,50 m anzulegen, zu dem von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ungehindert zugefahren werden kann.

C. Gesetzliche Vorschriften:

Dem Bebauungsplan werden das Bundesbaugesetz in der Fassung v.18.Aug.76 (BGBl.I.S.2256), die Baunutzungsverordnung in der Fassung v. 15.9.77 (BGBl.I.S.1757) und die Planzeichenverordnung in der Fassung v.19.1.65 (BGBl.I.S.21) zugrunde gelegt.