

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach

Bebauungsplan

Altenzentrum - Änderung

Entwurf

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Aufgestellt:
Schorndorf, den 15.06.2015



Vermessungsbüro

HENN+KESSLER

Hauffstraße 28 info@henn-kessler.de
73614 Schorndorf Tel. 0 71 81 / 40 95-0
Fax 0 71 81 / 40 95-95

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 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.)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 23.12.2013 (GBl. S. 449, 471).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 MI - Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

1.1.2 BfG - Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Altenzentrum und sonstige soziale Zwecke

§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Zulässig sind Wohngebäude für Senioren und Personen mit entsprechendem Wohn- bzw. Betreuungsbedarf.

- 1.2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)
Gebäudehöhen (GBH) (§ 18 BauNVO)
Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird festgesetzt durch:
- Festlegung einer Bezugshöhe (BZH) über NN als empfohlene EFH.
 - Festlegung der maximalen Dachhöhe (First oder Attika) bezogen auf die Bezugshöhe (BZH).
- Je nach Planeinschrieb: GBH max. 8,0/10,5/13,0 m bzw. wie Bestand
Ausnahmen hiervon sind bei technische Aufbauten und Kaminen zulässig.
- 1.3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten gemäß § 5 Abs. 6 Nr.1, 2 LBO wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, dürfen die Baugrenze bis max. 2,0 m überschreiten.
Der Heilkräutergarten ist in der unüberbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig einschließlich der hierfür notwendigen baulichen Anlagen (wie z.B. Einfriedigungen, Geschirrhütte, Bänke, etc.)
- 1.5. Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze und Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen sind jeweils als Fahrradabstell-, Geräte-, Garten- und Mülltonnengebäude bis maximal 40 cbm zulässig. Diese müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,75 m einhalten.
- 1.6. Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.6.1 Einzelbäume
An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind einheimische, mittelgroße Laubbäume (Hochstamm), auch Obstbäume, zu pflanzen. Die Standorte sind bis zu 5 m veränderbar.
- 1.6.2 Dachbegrünung
Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen.
- 1.7. Flächen mit besonderer baulichen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind an den Wohngebäuden Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
Der Innenschallpegel in Wohnräumen von 35dB (A) und in Schlafräumen von 30 dB (A) dürfen nicht überschritten werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 und 7 LBO)

2.1. Dachgestaltung

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten: Solarkollektoren oder -zellen sind zulässig.
Der Abstand von den Gebäudeaußenwänden muss mindestens 2,00 m betragen.

2.2. Äußere Gestaltung der Gebäude

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Fassadenbeschriftungen sind nicht zulässig. Hausnummern sind hiervon ausgenommen.

2.3. Einfriedungen und Sichtschutzzäune

(§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Es sind nur Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune mit senkrechten Latten und Mauern aus Natursteinen zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen. Mit allen Einfriedungen ist ein Abstand von mind. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Zulässige Höhe: max. 2,0 m über bestehenden Gelände.

2.4. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze

(§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert mind. 0,5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.ä.

2.6. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist max.1 Außenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen, Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

2.7. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

3. HINWEISE

- 3.1.** Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit mitzuteilen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises zu beachten. (Download unter www.rems-murr-kreis.de, Service und Verwaltung, Formulare A-Z, Umweltschutz).
- 3.2.** 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 einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann erforderlich werden.
- 3.3.** Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

157



Winterbach

Gemeinde Winterbach, Postfach 1230, 73644 Winterbach

Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Geschäftsbereich Baurecht und
Strukturentwicklung
Herrn Rapp
Postfach 14 13
71328 Waiblingen

Bauamt
Auszubildende
Frau Arslan
Unser Zeichen
Telefon 0 71 81/ 70 06-0
Telefax 0 71 81/ 70 06-35
E.Arslan@winterbach.de
621.41-Az, Zimmer 1.6

Winterbach, 8. Oktober 2015

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften 'Altenzentrum - Änderung' in Winterbach

Sehr geehrter Herr Rapp,

der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Altenzentrum - Änderung“ wurde vom Gemeinderat am 29.09.2015 als Satzung beschlossen.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach vom 08.10.2015 wurde der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Beiliegend übersenden wir Ihnen zwei farbige Fertigungen des Bebauungsplanes mit Begründung und Veröffentlichungsnachweis für Ihre Unterlagen. Wir bitten Sie, jeweils eine Fertigung an die Kreisbaumeisterstelle weiterzuleiten.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Blessing

Anlagen:
2 ausgefertigte farbige Bebauungsplanfertigungen
2 Begründungen
2 Bekanntmachungsnachweise

Bürgermeisteramt
Marktplatz 2, 73650 Winterbach
Telefon 0 71 81 / 70 06-0
Telefax 0 71 81 / 70 06-35
Gemeinde@Winterbach.de

Sprechzeiten
Mo. bis Do.
8.30 bis 12 Uhr
Mi. 15 bis 19 Uhr
Fr. 7 bis 12 Uhr

SWN Kreissparkasse Waiblingen
Kto. Nr. 5 000 641.
BLZ 602 500 10
IBAN DE68 6025 0010 0005 0006 41
BIC SOLADES1WBN

Winterbacher Bank
Kto. Nr. 10 148 000
BLZ 600 694 62
IBAN DE47 6006 9462 0010 1480 00
BIC GENODES1WBB

So wurde dargelegt und klargestellt, dass