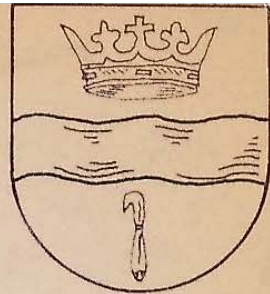


Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach
Flur: 0

zu AS M/13

MU 253/94



Beb. Plan „Änderung II Sterrenberg Ost IV. Bauabschnitt“

Vorgänge: Beb. Plan „Sterrenberg Ost IV. Bauabschnitt“
gen.v. 27.4.1976

Beb. Plan „Änderung Sterrenberg Abschnitt I-IV“
gen. v. 8.6.1982

Lageplan M = 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256 ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 49 des Gesetzes vom 18.2.1986 (BGBl. I, S. 265)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763)
- Planzeichenverordnung (PlanzV81) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert am 1.4.1985 (GBl. S. 51)
- Garagenverordnung (GaVO) vom 25.7.1973 (GBl. S. 325), geändert durch VO vom 12.2.1982 (GBl. S. 67)

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(1)+(2) BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BBauG)
WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BBauG)
Zahl der Vollgeschosse (§ 17(4) + § 18 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BBauG + § 22 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BBauG)
Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.
5. Unbedeutende Bauteile: (§ 9(1) Nr. 2 BBauG)
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1.50 m überschreiten.
6. Garagen: (§ 9(1) Nr. 4 BBauG + § 12 BauNVO)
Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Nebenanlagen: (§ 14 BauNVO)
Bei der Bauweise „Hausgruppen“ sind Pergolen (max. 15 Qm), Sichtblenden bzw. Sichtschutzmauern (max. 2.0 m Höhe) an den seitlichen Eigentumsgrenzen bis zu einem Abstand von 1.50 m zur vorderen bzw. hinteren Eigentumsgrenze zulässig.
8. Pflanzgebot: (§ 9(1) Nr. 25a BBauG)
pfg1: Einheimische, hochstämmige Einzelbäume (z.B. Akazie, Baumhase l)
pfg2: Begrünung der Wandflächen (z.B. Efeu, Wilder Wein)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(4) BBauG + § 11 LBO + § 73 LBO)

1. Gebäudehöhen: (§ 73(1) Nr. 7 BBauG)

FD II: Max. 6.00 m von EFH bis OK Dachrand.

SD₁: Max. 8.90 m von EFH bis OK First. (s. Skizze!)

SD₂: Max. 6.60 m von EFH bis OK First.

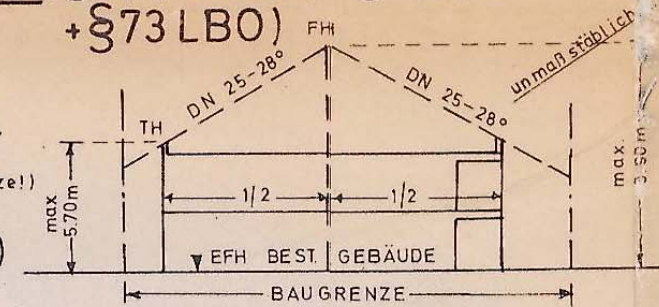
2. Dachform und Dachneigung: (§ 73(1) Nr. 1 LBO)

Wohngebäude: Flachdach mit 0-3° Neigung

Satteldach

Dachaufbauten + Einschnitte s. unten!

Garagen: Flachdach mit 0-3° Neigung.



} siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 11 LBO)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis ± 0.80 m zulässig.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

4. Gestaltung der Stellplatzflächen: (§ 73(1) Nr. 5 LBO)

Stellplätze für KFZ und Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offen zu halten. Eine Absperrung mit Ketten, Schlagbäumen oder Toren ist unzulässig. Die freie Zufahrt muß jederzeit gewährleistet sein.

5. Einfriedigungen: (§ 73(1) Nr. 5 LBO)

Zulässig sind nur Sträucher- und Heckenbepflanzung mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis max. 1.00 m Höhe oder Holzscherenzäune und andere Holzzäune bis max. 1.00 m Höhe.

Als Ausnahme sind an öffentlichen Verkehrsflächen massive Grundstückseinfriedigungen bis max. 0.40 m Höhe zulässig, die Gesamthöhe von max. 1.00 m darf hierdurch aber nicht überschritten werden.

6. Farbgebung und Außengestaltung: (§ 73(1) Nr. 1 LBO)

a. Die Dächer der Wohngebäude sind mit rotbraunem, kleinmaßstäblichem Material einzudecken.

b. Für die Farbgebung der Außenwände der baulichen Anlagen sind nur erdgebundene Farben mit den Remissionswerten 15-80 zulässig.

Bei Hausgruppen und Sammelgaragen ist eine gemeinsame Farbgestaltung vorgeschrieben.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind möglich.

Sie sind mind. 2.00 m von Giebelseiten bzw. Hausversätzen zurückzusetzen.

Die Oberkante von Dachaufbauten darf 8.40 m ab EFH nicht überschreiten.

Je Dachseite (Hausteil) ist nur 1 Aufbau bzw. Einschnitt möglich.

Die Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte dürfen max. 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes (Hausteil) betragen, mit Ausnahme von Dachaufbauten, die bedingt durch ein Treppenhaus notwendig werden. Hier gilt das Maß von max. 2.50 m.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß
(§ 2 Abs. 1 Satz 1 BBauG) vom 21. 10. 1986
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG) am 30. 10. 1986
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 2a Abs. 1- 5 BBauG) am 12. 11. 1986
4. Auslegungsbeschluß
(§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBauG) vom 14. 2. / 5. 5. 1987
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 2a Abs. 6 Satz 2 BBauG) am 26. 2. / 4. 6. 1987
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBauG) vom 9. 3. - 9. 4. 87 / 15. 6. - 15. 4. 87
7. Satzungsbeschluß
(§ 10 BBauG + § 73 LBO) vom 1. 9. 1987
8. Genehmigung des Bebauungsplanes
(§ 11 BBauG + § 73 Abs. 5 LBO) am 19. 11. 1987
9. Ortsübliche Bekanntmachung der
Genehmigung und Auslegung von Nr. 8
(§ 12 BBauG) am 17. 12. 1987
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 Satz 3 BBauG) seit 17. 12. 1987
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44c BBauG
erlöschen am

Ausgefertigt:

Winterbach, den 16. 9. 1987

(Unterschrift)

Mit Erlaß vom 19.11.1987 wurde
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine
Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend gemacht.



gez. Jelden
beurkundet

Hieber

Gefertigt: Urbach, den 21. Oktober 1986 / 17. Februar 1987 / 21. Mai 1987

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
7068 Urbach
Telefon (07181) 81418

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen
von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses
Planes aufgehoben.

C. Hinweise :

1. 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.
2. Generell sind die Geländeänderungen (Ziff. B 3) im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.
3. Die als Wohnwege ausgewiesenen öffentlichen Flächen sind grundsätzlich nur für den Notverkehr (Feuerwehr, Kranken- u. Leichenwagen, Polizei) befahrbar. Wohnwege mit 3,50 m Breite und 1,50 m breitem Gehweg dürfen zusätzlich von Fahrzeugen für Möbel- und Brennstofftransport befahren werden. Ansonsten sind die Wohnwege für den gesamten Verkehr gesperrt.
4. Die einzelnen Hausgruppen müssen gemeinsam geplant und ausgeführt werden.
5. Auf die §§ 39 a + b BBauG (Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung bei der geplanten Änderung der Dachform) wird hingewiesen.
6. Auf § 39 a + b BBauG (Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung bei der geplanten Änderung der Dachform) wird hingewiesen.