Rems-Murr Kreis

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach
Flur 2, (Manolzweiler)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Quattäcker

Lageplan Maßstab 1: 500

Gefertigt : 12. 3.2006
Geändert : 02. 6.2006
25.07.2006
18.09.2006

Vermessungsbüro
Johannes Jaekle
Dipl. Ing. (FH)

Tel.: 07181- 72185
Im Lehenbach 15
73650 Winterbach

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplan sind :

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl.I S.2414),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGB I. S.132), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrags 31.8.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S.885, 1124) und Art.3 Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466)

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58)

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S.617) geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

Quattäcker

werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen :

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9(1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
1.2 Zulässig sind die in § 4(2) sowie die in § 4(3) 1 bis 3 genannten Nutzungen.
1.3 Nicht zulässig sind die in § 4(3) 4 und 5 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 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sind bei der überbauten Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19(4) Satz 4 BauNVO).
2.3 Gebäudehöhen
Die Höhe der Gebäude wird begrenzt durch die maximal zulässige Traufhöhe (HB) über der Verkehrsfläche der Kaiserstraße gemessen in Gebäudemitte.
Traufhöhe HB1 = 5,50m
Traufhöhe HB2 = 4,70 m.
(§§ 9(1)1, § 9(3) BauGB, § 16(2)4 BauNVO)

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. (§23 (3)BauNVO).

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Anlagen der passiven Solarenergienutzung (z. B. Glasvorbauten) und Balkone um bis zu 3,00 m ist allgemein zulässig (§9 (1) Nr. 2 BauGB).

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)

5.1 Garagen, unterirdische Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.2 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind bei der Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19(4) Satz 4 BauNVO).

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25) BauGB)

6.1 An den im Plan eingetragenen Baumstandorten sind Obstbaumhochstämme zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Abweichungen von den eingetragenen Standorten bis zu 5 m sind allgemein zulässig. (§ 9(1)25a) BauGB)

6.2 An den im Plan eingetragenen Baumstandorten sind die vorhandenen Bäume dauernd zu erhalten. (§ 9(1)25b) BauGB)

6.3 Die Dachflächen der Flachdächer sind extensiv zu begrünen und dauernd zu unterhalten. Das Substrat zur Dachbegrünung muss hierbei mindestens 10 cm Auflage haben und anteilig Oberboden enthalten, (§ 9(1)25a BauGB)

6.2 Auf der mit pfg bezeichneten Fläche sind Gehölze aus heimischen standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. (§ 9(1)25a BauGB)

7. Grünflächen

7.1 Private Grünfläche nach §9(1)15 BauGB

7.1.1 Auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind die bestehenden Wiesen- und Rasenflächen dauernd zu unterhalten. Die derzeit bestehende Nutzgartenfläche ist entsprechend dem Umweltbericht vom 24.07.2006 als Maßnahme M 13 in einen Wiesenbereich umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten. (§9(1)25b BauGB)

8. Zisternen (§ 9(1)20 BauGB)

8.1 Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist dem zugehörigen Grundstück als Brauchwasser zuzuführen und mittels Zisterne zu sammeln. Die Größe des vorzuhaltenden Speichers (Zisterne) errechnet sich nach der Größe der Dachflächen. Je 1 m² Dachfläche sind mindestens 30 Liter Fassungsvermögen vorzuhalten. Das weitere anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht breitflächig oder über Mulden oder Mulden-Rigolen zu versichern. Hinweise siehe unten.

9 Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9(1)24 BauGB)

9.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Grundrissgestaltung) zu gewährleisten, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9(4) BauGB i.V. m. § 74 LBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Die Dachflächen sind mit rotem bis rotbraunem Material einzudecken.

1.2 Zulässig sind Satteldach- und Schleppgauben mit einer Breite von maximal 3,00 m, einem Abstand vom First von mindestens 1,00 m und vom Ortgang von mindestens 1,50 m .

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

2.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Erschließungsanlagen (Zufahrten, Garagenzufahrten und Wege) und oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. (§ 74(3)2 LBO).

4. Die Grundstücksflächen, welche nicht überbaut und auch nicht für Erschließungsanlagen verwendet werden sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. (§ 74(1)3 LBO)

5. Als Einfriedigungen sind nur heimische Laubgehölze zulässig. (§ 74(1)3 LBO)

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Wasser

6.1 Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist dem jeweiligen Grundstück als Brauchwasser zuzuführen und mittels Zisterne zu sammeln. Die Größe des vorzuhaltenden Speichers (Zisterne) errechnet sich nach der Größe der Dachflächen. Je 1 m² Dachfläche sind mindestens 30 Liter Fassungsvermögen vorzuhalten. Hinweise siehe unten. (§ 74(3)2 LBO).

C. Hinweise

1. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.

2. Grundwasser

2.1 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. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.

3. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 DSchG).

4. Umweltschutz

4.1 Auf die Hinweisblätter Nr. 3 (Bodenschutz bei Baumaßnahmen) vom 31.10.1998 und Nr. 25 (Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) vom 20.7.1999 des Landratsamts Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.

4.1 Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist der Geschäftsbereich Umweltschutz und der Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen.

4.3 Hinweis zu Ziffer B 4:
Bei der Anlage von Zisternen zum Sammeln von Dachablaufwasser ist folgendes zu beachten:
a) Gegen die Verwendung dieses Wassers für die Bewässerung von Grünanlagen bestehen keine Bedenken wenn folgendes beachtet wird: An der Zapfstelle ist ein Schild "kein Trinkwasser" anzubringen. Der Behälter muß eine Überlaufleitung haben, über die das Wasser - je nach Auflage des Umweltschutzamtes - entweder versickert oder der Kanalisation zugeführt wird. Eine Verbindung mit Trinkwasserleitungen ist nach § 17 der Trinkwasserverordnung verboten.
b) Sollte eine Verwendung des Zisternenwassers innerhalb der Häuser vorgesehen sein, muß zusätzlich: Die Sammlung des Dachablaufwassers über eine Filterung erfolgen; hierzu wird auf DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen. Eine Nachfüllung des Sammelbehälters mit Trinkwasser über einen freien Auslauf nach DIN 1988 Teil 4 erfolgen; einem Rohrbrenner kann nicht zugestimmt werden. Die Nicht-Trinkwasserleitung ist von der Trinkwasserleitung, sofern sie nicht erdverlegt ist, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen (DIN 2403).
c) Der Betreiber der Regendachablaufwasseranlage muß sich gegenüber der Bauverwaltung oder dem zuständigen Träger der Trinkwasseranlage schriftlich verpflichten, keine Verbindungen zwischen Trinkwasser und der Nicht-Trinkwasserleitung herzustellen sowie jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen, die zu einer Überprüfung notwendig werden, gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung des Grundstückseigentümers betrieben.
Die Versickerung des Überlaufwassers aus den Zisternen ist nur dann erlaubnisfrei zulässig, wenn sie in einer Mulde über belebten Bodenschichten von mindestens 30 cm Mächtigkeit erfolgt. Die Versickerung in einer Rigole oder im Arbeitsraum der Zisterne ist erlaubnispflichtig. Der diesbezügliche wasserrechtliche Antrag ist beim Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz zu stellen.

5. Aufgrund der Topografie kann die Entwässerung der Gebäude nur mit einer Hebeanlage gewährleistet werden.

6. Auf mögliche Emissionen ausgehend von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben in Manolzweiler wird ausdrücklich hingewiesen.

7. Auf die je nach Nutzung unterschiedlich breiten Schutzstreifen entlang der Landeswasserversorgungsleitung wird hingewiesen. So sind im Schutzstreifen beidseitig 4m zur Leitungsachse keine Geländeveränderungen zulässig (Auffüllungen und Abgrabungen). Bei der Pflanzung von Bäumen ist gemäß dem Merkblatt GW 125 ein Abstand von 2,5m zur Leitung einzuhalten.

D. Vorgänge

1. Bebauungsplan Steigäcker III, Änderung, rechtsverbindlich 23.3.1976

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

E. Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 18.08.2006 bis 18.09.2006 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

Dieser Plan wurde am 14.11.2006 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 14.11.2006

Ulrich
Bürgermeister

Gemeinde Winterbach · Rems-Murr-Kreis ·

Ausgefertigt : Winterbach, den 14.11.2006

Ulrich
Bürgermeister

Gemeinde Winterbach · Rems-Murr-Kreis ·

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 23.11.2006 rechtsverbindlich (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 23.11.2006

Ulrich
Bürgermeister

Gemeinde Winterbach · Rems-Murr-Kreis ·