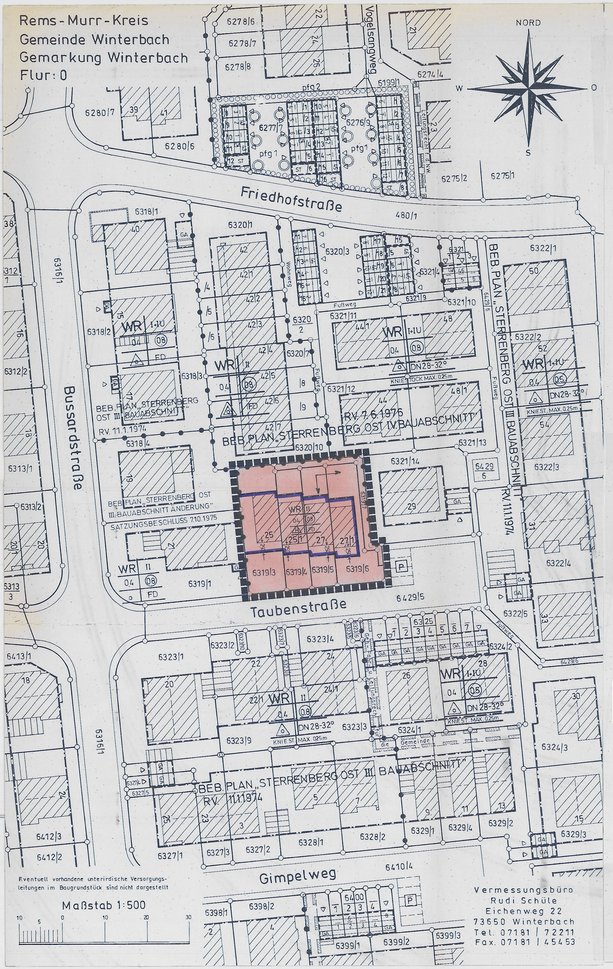
Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach
Flur : 0



Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax. 07181 / 45453

Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschluß im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am 19.11.2002

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde am 21.11.2002

Öffentlich ausgelegt samt Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... 29.11.2002 - 7.1.2003

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 11.2.2003

~~Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Erlass des Landratsamtes Rems - Murr - Kreis vom~~ ..... ~~_____~~

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung der Satzung / Genehmigung im Amtsblatt der Gemeinde am 20.2.2003

Winterbach, den 20. Feb. 2003

Ulrich
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 21. August 2002

(Unterschrift)

Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax. 07181 / 45453

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

Ausfertigung:
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Winterbach, den 20. Feb. 2003

Ulrich
Bürgermeister

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 §27 DSchG wird verwiesen.

2.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems - Murr - Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

2.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.

2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (Bod SchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

3.1 Wiederverwertung von Erdaushub

3.11 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3.12 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

3.13 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

3.14 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Boden - Württemberg.

3.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung ≤ 4 N / cm^2) ausgeführt werden.

3.3 Bodenbelastungen

3.31 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

3.32 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3.33 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.

3.34 Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.

5. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies dem Fachbereich „Technik" des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

6. Bei der Bauausführung der Gebäude ist auf den Einbruchsschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151 / 562586 wird hingewiesen.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung: (§ 74 (1) Nr 1 LBO)
Flachdach mit höchstens 5° Neigung. Aufklappungen und technisch notwendige Aufbauten sind zulässig. Das Gesims muß ringsum mit 0° Neigung ausgeführt werden. Es wird vorgeschlagen, die Dachkonstruktion als kiesbedecktes Dach auszubilden.

2. Einfriedigungen: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
Zulässig sind nur Sträucher- und Heckenbepflanzung mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis max 1.00m Höhe oder Holzscherenzäune und andere Holzzäune bis max 1.00m Höhe.
Als Ausnahme sind an öffentlichen Verkehrsflächen massive Grundstückseinfriedigungen bis max. 40 cm Höhe zulässig, die Gesamthöhe von max. 1.00m darf hierdurch aber nicht überschritten werden.

3. Gestaltung der Stellplatzflächen: (§ 74 (1) Nr. 3 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.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 (1) Nr. 3 und § 10 Nr. 1, 2, 3 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen werden im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt; die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617)

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung!

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

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

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)
WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse	(§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)
Grundflächenzahl	(§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl	(§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

3. Bauweise: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
= Nur Hausgruppen zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. (2) BauGB)
Die im Lageplan eingetragene Gebäuderichtung ist zwingend.

5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

6. Garagen: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor den Garagen muß ein 5.50 m tiefer Stauraum liegen.

7. Vortretende Bauteile: (§ 23 (3) BauNVO + § 5 (6) Nr. 1, 2 LBO)
Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1, 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis max. 1.50 m überschreiten.
Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:
(§ 9 (2) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)
Max. 6.40 m von bestehender Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante Gesims.

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

Bebauungsplan „Taubenstraße 25-27/1"

Vorgang: Bebauungsplan „Änderung Sterrenberg Ost III. Bauabschnitt" r.v. 22.8.1975
Bebauungsplan „Änderung Sterrenberg Abschnitt I-IV" r.v. 18.6.1982

Lageplan Maßstab 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Gebäuderichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) — Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.
- Füllschema der Nutzungsschablone

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

- II — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)
- 04 — Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
- (08) — Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) Nur Hausgruppen zulässig.
- FD — Flachdach