

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Winterbach
Gemarkung: Winterbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Oberdorf - Alte Engelberger Str. - Engelberger Str. - Änderung im Bereich Oberdorf 23 - 29“

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Käser Ingenieure GbR · Schneeberg 46 · 73855 Plüderhausen
www.vermessung-fellbach.de

Plüderhausen, den 26.10.2015



Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	24.11.2015
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	24.11.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	03.12.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	03.12.2015
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	11.12.2015 bis 19.01.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	02.02.2016

Ausgefertigt: Winterbach, den 15. Feb. 2016



Ulrich, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB)

am 18.02.2016

Zur Beurkundung:



Ulrich, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Oberdorf - Alte Engelberger Str. - Engelberger Str. - Änderung im Bereich Oberdorf 23 -29“

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- b) Mischgebiet (MI/E) gemäß § 6 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO. Anlagen nach § 6 (2) Nr.6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind unzulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze und Zufahrten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst/Attika) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b₁)
zugelassen sind nur Einzelhäuser, die Gesamtlänge darf höchstens 25 m betragen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist an die nördliche und südliche Grundstücksgrenze anzubauen. Kann wegen der festgesetzten Baugrenzen oder Baulinien nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut werden, sind geringere Grenz- und Gebäudeabstände zulässig als in den §§ 5 und 6 LBO vorgeschrieben sind, wenn sichergestellt ist, dass die Unterschreitung der Abstände durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen werden, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b₂)
zugelassen sind nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 15 m.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus.

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

- 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.
- 2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1,2 LBO z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten um bis zu 2 m überschritten werden. Terrassen dürfen die Baugrenzen ebenfalls überschreiten, der Grenzabstand muss mindestens 2 m betragen.

1.8 Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden 5 m und bei offenen Seitenwänden 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- c) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

1.10 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzgebot – Einzelbäume (Pfg/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend, der Standort kann bis zu 5 m verschoben werden. (Artenempfehlung siehe 1.10 b).
- b) Artenempfehlung zum Pflanzgebot (Pfg/E) **Bäume:** Walnuss, Feldahorn, Schwarzerle, Hängebirke, Hainbuche, Trauben- / Stieleiche, Silber-, Purpur-, Fahlweide, Zitterpappel, Spitz- / Bergahorn, Rotbuche, Faulbaum, Vogel- / Traubenkirsche, Sommer- / Winterlinde, Bergulme.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberdorf - Alte Engelberger Str. - Engelberger Str. - Änderung im Bereich Oberdorf 23-29“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen aus Holz und extensiver Begrünung zu versehen.

Dachdeckung:

Satteldächer: Naturziegel oder vergleichbares Material (in Ziegelgröße) in den Farben Ziegelrot bis Rotbraun oder Anthrazit mit den RAL-Farben 7010 - 7026, mit Ausnahme der Farbe 7023. Andere Farbtöne, sowie Hochglanzfarben (Hochglanzgoben), sind nicht zulässig. Verglaste Flächen sind zugelassen, der Glasflächenanteil darf maximal 30 % der Gesamtfläche betragen.

Flachdächer: Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Installation von Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen ist zugelassen. Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15°, z.B. bei Dachaufbauten, wird als Dachdeckungsmaterial auch Zinkblech bzw. Kupferblech zugelassen.

- b) Farbgebung der Außenfassaden: Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswert 20 -80).
- c) Dachaufbauten: Zulässig sind nur Schleppgauben oder Flachdachgauben. Die Wandhöhe der Gauben (OK Dachhaut bis UK Sparren) darf maximal 1,25 m, die Breite maximal 3 m betragen. Mit Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 1 m vom First und der Traufe und mindestens 2,0 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten. Die zur Traufseite des Hauptgebäudes gerichteten Wandflächen der Gauben dürfen 15 % der Dachflächen (horizontal gemessen) nicht überschreiten.
Schleppgauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

- d) Zwerchgiebel: Die Gesamtbreite darf maximal 40 % der Gebäudelänge betragen. Der Abstand zum Hauptfirst muss mindestens 0,5 m betragen.
- e) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fassadenbeschriftungen sind nicht zulässig. Hausnummern sind hiervon ausgenommen.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als dichtwachsende Hecken aus standorttypischen Sträuchern, Holzzäune mit senkrechter Lattung aus dunkel lasiertem Holz (Sockel max. 30 cm Höhe) und schmiedeeiserne Zäune (Sockel max. 30 cm Höhe) bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Hat die Einfriedung die Funktion einer Stützmauer, so darf die Sockelhöhe, gemessen von der öffentlichen Fläche aus, nur zwischen 40-120 cm betragen. Ein zusätzlicher Zaun ist dabei nicht mehr zugelassen, sondern nur niedrige Hecken bis max. 60 cm Höhe.

Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

2.3 Gestaltung der Außenanlagen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 2,0 m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 LBO möglich. Für die Zufahrten zu den Garagen sind die erforderlichen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen. Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

2.5 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Außenantenne und eine Parabolantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Notwendige Kfz-Stellplätze für Wohnungen, in Abhängigkeit von Wohnungsgröße, werden wie folgt festgesetzt:

Wohnfläche bis zu 50 m ²	1,0 Stellplatz /Wohnung
Wohnfläche über 50 m ² bis 110 m ²	1,5 Stellplätze /Wohnung
Wohnfläche über 110 m ²	2,0 Stellplätze /Wohnung

Ergibt diese Berechnung Nachkommastellen, so ist aufzurunden.

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den Baugrundstücken ist das Regenwasser in Zisternen zu sammeln. DIN 1988 ist hierbei zu beachten. Die Zisternen sind mit mindestens 3 cbm Nutzvolumen und 3 cbm Rückhaltevolumen (d.h. Mindestgröße insgesamt 6 cbm) und mit gedrosselter Überlaufabgabe von max. 0,5 l/s anzulegen. Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens richtet sich nach der gesamten angeschlossenen befestigten Fläche.

3. Hinweise:

- a) Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich eine Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung 2 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 DSchG). **Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.**
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. 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 (§ 43 (6) WG).
- c) Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der örtlichen Hochwassersituation bei der Bebauung die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten sind.
- d) Da das Plangebiet in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt, müssen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen folgende Anforderungen erfüllen:
 - 1. Anlagen und Anlagenteile müssen so gesichert werden, dass sie auch nicht im leeren Zustand aufschwimmen oder ihre Lage verändern können.
 - 2. Kein Wasser darf in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstige Öffnungen eindringen können und die Möglichkeit einer Beschädigung durch Treibgut muss ausgeschlossen sein.
 - 3. Auffangräume sind so zu errichten, dass sie in keinem Fall überflutet werden.Des Weiteren wird besonders auf die Einhaltung der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VawS) hingewiesen.
- e) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- f) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (vgl. Anlage der Begründung oder Download unter www.rems-murr-kreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).