

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach Flur: 0



- A) Bebauungsplan und
- B) Satzung über örtliche Bauvorschriften

"Schorndorfer Straße 28 bis 34" /131

Lageplan Maßstab 1: 500

**J
A
E
K
L
E**
VERMESSUNGEN
73650 Winterbach
Tel. 07181-72185
Vermessungen@Jaekle.net

Gefertigt : 15.04.2011
Geändert : 22.06.2011

Ausgefertigt : Winterbach, den 14. Juli 2011

Ulrich
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplan sind :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 358 mit Berichtigung vom 25.5.2010, GBl. S. 416)
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Schorndorfer Straße 28 bis 34

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BauGB und BauNVO)

1. **Art** der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 1.2 Zulässig sind die in § 6(2)1-5 BauNVO genannten Nutzungen.
 - 1.3 Nicht zulässig sind die in § 6(2)6-8 BauNVO 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 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind bei der überbauten Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden . (§ 19(4) Satz 4 BauNVO)
 - 2.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 16(2)4 BauNVO)
 - 2.3.1 Die maximale EFH wird auf 0,20 m über der nördlich an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche „Schorndorfer Straße“ festgesetzt.
 - 2.3.2 An der Nordseite der Gebäude wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,50 m über der festgesetzten EFH festgesetzt.

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74(1)5 LBO).
- 4.1 Freileitungen sind unzulässig.
5. Stellplatzverpflichtung (§ 74(2)2 LBO).
- 5.1 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Gebäude (Einzelgebäude, Doppelhaushälfte, Reihenhaushälfte) nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit weniger als 50 m² Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz und für Wohneinheiten mit mehr als 110 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Ergeben sich bei der Berechnung Bruchzahlen, ist das Ergebnis aufzurunden.
6. Außenanlagen
- 6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. (§ 74(1)3 LBO).
- 6.2 Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

C Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

1. keine

D Hinweise

1. Bodenschutz (§ 4 BBodSchG)
Bei allen Ausschachtungsarbeiten ist der durchlebte Oberboden (Mutterboden) getrennt von den darunter liegenden Bodenschichten abzutragen und zu lagern. Bei späterem Wiederaufbau des Bodens ist die ursprüngliche Schichtung wieder herzustellen.
2. Unterbringung von Aushub
Bei der Realisierung der Bebauung ist darauf zu achten, daß der Bauaushub zumindest weitgehend innerhalb der Baugrundstücke verbleibt und eingebaut wird.
3. Auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz vom 6.2.2009 wird hingewiesen.
4. Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 II mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§§ 20 und 27 DSchG).
5. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
6. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

7. Eine Ableitung des Grundwassers ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.
8. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
9. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt mitzuteilen.
10. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System (DHHN12).

E Vorgänge

- | | | | |
|----|--------------------------------|-------------|------------|
| 1. | Baulinie | genehmigt | 25. 7.1907 |
| 2. | Beb.Plan "Schorndorfer Straße" | rechtsverb. | 3. 3.1967 |
| 3. | Stellplatzsatzung | rechtsverb. | 14. 3.1996 |

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

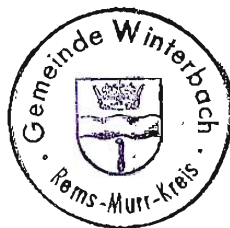
F Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans lag in der Zeit vom 13.5.2011 bis 14.6.2011 öffentlich aus (§ 3(2) BauGB).

Dieser Plan wurde am 5.7.2011 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 12.7.2011

Ulrich
Bürgermeister



Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 14.7.2011 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 14.7.2011

Ulrich
Bürgermeister

