

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

AK 1350/88
37/39/97



Bebauungsplan „ÖRLEN 3“

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



Genehmigt
gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom **1 3. MRZ. 1986**

gez.
beurkundet

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz -BBauG- in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. IS. 2256 ber.S.3617), zuletzt geändert durch Art.1 Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städte - baurecht vom 6.7.1979 (BGBl. IS.949), die Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. IS.1763), die Planzeichenverordnung -PlanzV 81- vom 30.7.1981 (BGBl. IS. 833), die Landesbauordnung -LBO f. BW- in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S.770) und die Garagenverordnung -GaVO- vom 25.7.1973 (Ges. Bl. S. 325), geändert durch VO vom 12.2.1982 (Ges. Bl. 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 + BauNVO)

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)


2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 17(4) + § 18 BauNVO)


2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)


2.3 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben.

3. Bauweise: (§ 9(1)Nr.2 BBauG) Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

a₁  ~~Wohngebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise zu errichten.~~

a₂  Wohngebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser im Sinne der abweichenden Bauweise zu errichten. Sie können an der nördl. Grenze errichtet werden.

 Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO). Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Garagen: (§ 9(1) Nr.4 BBauG + § 12 BauNVO)

Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen: (§ 9(2) BBauG + § 16(3) BauNVO)

Die Höhenlage der Wohngebäude ist festgesetzt durch die max. zulässige Traufhöhe (TH), sowie die max. zulässige Firsthöhe (FH).

6. Stellung der Gebäude: (§ 9(1) Nr.2 BBauG)

Maßgebend für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist die Eintragung im Lageplan.

7. Pflanzgebot: (§ 9(1) Nr.25a BBauG)

Die festgesetzten Flächen sind mit hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

8. Pflanzbindung: (§ 9(1) Nr.25b BBauG)

Pflanzbindung für Böschungsgehölz siehe Lageplan.

9. Unbedeutende Bauteile: (§ 9(1) Nr.2 BBauG + § 23(3) BauNVO)

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenze bis max. 1.50 m überschreiten.

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

1. Gebäudehöhen: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Maßgebend sind die als Anlage beigelegten Schnitte.

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

2.1 Wohngebäude: Satteldächer mit 28–33° Neigung. (siehe beiliegende Schnitte)

2.2 Garagen: Bei Satteldach 28–33° Neigung.

Platz 5, 6: Erdüberdeckte Flachdachgaragen.

3. Äußere Gestaltung: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

3.1 Dacheindeckung: Die Satteldächer sind mit naturroten Ziegeln einzudecken.

3.3 Farbgebung: Bei der Farbgebung der Außenwände der Gebäude dürfen helle, grelle oder schwarze Farben nicht verwendet werden.

~~3.4 siehe unten~~

4. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.25m Höhenunterschied sind nicht zulässig. Stützmauern sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

Hinweis: Generell sind die Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

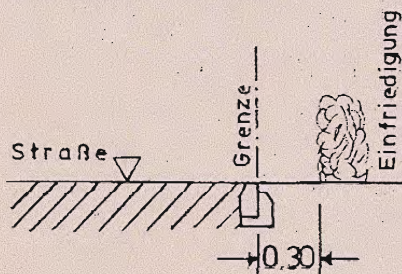
5. Außenantennen: (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

Pro Wohngebäude ist nicht mehr als eine Außenantenne zulässig.

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

Als Einfriedigungen sind Hecken und Sträucher zugelassen.

Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit einzuwachsener Bepflanzung errichtet werden.



Mit Einfriedigungen muß von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0.30m eingehalten werden.

Hinweis:

~~3.4~~ Bei Grenzbauten sind an der Grenzwand max. 4 Fenster mit einer Größe von max. 1.4 qm je Fenster zugelassen. Es darf nur Strukturglas verwendet werden. Glasbausteine sind nicht zugelassen. (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

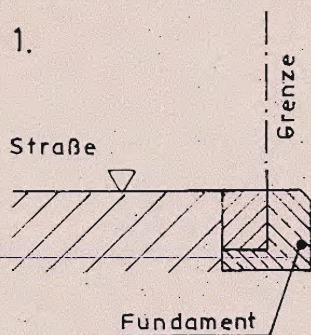
Hinweis: Diese Fenster müssen feuerbeständig (F 90) hergestellt werden und dürfen nicht offenbar sein.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke: (§ 73(1) Nr. 5 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Zugangswege und Stellplätze als Grünflächen zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Obstbäume zu pflanzen. Die Zufahrten der Garagen müssen mit dem Straßenbelag übereinstimmen.

C. Hinweise:

1.



Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente sind von dem jeweiligen Anlieger zu dulden.

2.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Hochzone Sterrenberg. Der Betriebsdruck beträgt über 6 Atü. Gegebenenfalls müssen Druckminderer eingebaut werden.

3.

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.

4.

Bei den Plätzen 2, 3, 4 hat der Eigentümer die Begrünung der Grenzwall durch den Nachbarn zu dulden.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2(1) BBauG am 13. 12. 1983

Ortsüblich bekannt gemacht am 18. 5. 1984

Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG am 30. 5. 84 in Winterbach

Als Entwurf gemäß § 2a BBauG ausgelegt vom 28. 10. 85 bis 28. 11. 85

Auslegung bekannt gemacht am 17. 10. 1985

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 17. 12. 85

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom mit Erlaß vom 13. 3. 86 Nr. 4012-13

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG ab 20. 3. 86

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 20. 3. 86

In Kraft getreten am 20. 3. 86

Ausgefertigt, 8. Jan. 1986

Winterbach, den



[Handwritten Signature]
(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 22. Mai 1984
15. OKT. 1985
11. DEZ. 1985

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

[Handwritten Signature]
(Unterschrift)

*Ziff. A3, B2 und B3 blau geändert.
Urbach, den 18. März 1986*

[Handwritten Signature]