



# Bebauungsplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- Zeichenerklärung**
- Mi Mischgebiet (§ 6 BauNBO)
  - Offentliche Grünfläche -Kinderspielplatz-
  - Gemeinbedarfsfläche -Kindergarten-
  - Fläche für Versorgungsalagen
  - HB Höhenbeschränkung
  - WG Vorbauten
  - 0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
  - o offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
  - a abweichende Bauweise (§22(2) BauNVO)
  - Baugrenze (§23(3) BauNVO)
  - Ga, Ga1 Garage
  - Verkehrsflächen
  - Verkehrsfläche -Gehweg-
  - Verkehrsfläche -Strasse-
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Wohnweg-
  - Verkehrsgrünfläche
  - Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)
  - Standorte für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)
  - VB 243.67 Visierbruch (Strassenhöhen)
  - X 243.50 Geländehöhe vorhandenes Gelände festgesetzte max. Erdgeschoss-fussbodenhöhe (EFH)
  - N Zusatz bei Höhen im Neuen System
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - Firsttrichtung/Gebäuderichtung
  - Umgrenzung von Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§9(1)(24)BauGB)
  - Gehrecht, Leitungsrecht
  - vorhandene Böschung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**VERMESSUNGEN**  
73650 Winterbach, Tel.07181-72185  
11.10.2001

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind :**  
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997, berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I Seite 137)  
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.m. 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 (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58)  
**Rechtsgrundlagen der Satzung über örtliche Bauvorschriften sind :**  
die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl.S.617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl.S.760)

**Textteil**

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
§9(1) BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
  - Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO) :
  - Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten nach § 6(2)8 und § 6(3) BauNVO
- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)**
  - Fläche für Kindergarten
- Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)**
  - Öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz-
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt.
  - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9(2) BauGB)  
Maximale EFH siehe Eintragung im Lageplan.
  - Höhenbeschränkungen (§ 16(1) BauNVO)
  - Im Bereich der Höhenbegrenzung (HB) gelten folgende Höchstgrenzen für die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) (§ 16(1) BauNVO) :

HB1 : Traufhöhe max.	6,60 m über festgesetzter max. EFH,
HB2 : Traufhöhe max.	8,50 m über festgesetzter max. EFH,
HB3 : Traufhöhe max.	6,60 m über festgesetzter max. EFH,
HB4 : Traufhöhe max.	6,60 m über festgesetzter max. EFH,
HB5 : Traufhöhe max.	3,50 m über festgesetzter max. EFH,
HB6 : Traufhöhe max.	3,50 m über festgesetzter max. EFH,
HB7 : Traufhöhe max.	3,50 m über festgesetzter max. EFH.
- Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind bei der Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19(4) Satz 4 BauNVO).**
- Bauweise (§ 9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)**
  - Offene Bauweise: Entsprechend dem Einschrieb im Plan. (§ 22(2) BauNVO)
  - Abweichende Bauweise: Im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.
  - Bauweise für Garagen im Bereich Ga1:  
Im Bereich Ga1 ist je Grundstück maximal eine Garage mit einer Breite von höchstens 3,5m zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB und §23 BauNVO)**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Auf den mit WG bezeichneten Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Glasvorbauten und Balkone zulässig. Die Glasvorbauten sind vollständig als Glasfassade herzustellen.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)**
  - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
  - Tiefgaragen, die über die im Plan eingetragenen TG-Zufahrten erschlossen sind und mindestens 0,50 m Erdüberdeckung haben, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Stellplätze sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. *(nach § 9(1)4 BauGB, § 23 BauNVO, keine Verpflichtung mehr, § 23(5) BauNVO)*
  - Überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den besonders ausgewiesenen Ga- Flächen zulässig.

- Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)**
  - Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg und Straße ist nicht verbindlich. Sie dient nur dem Nachweis einer möglichen Nutzung.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)**
  - Im Mischgebiet sind die Gebäude (Außenseiten und Firsttrichtung) parallel zu den Richtungs Pfeilen im Lageplan zu stellen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzblindung (§ 9(1)25 BauGB)**
  - Pflanzgebot 1  
An den besonders bezeichneten Standorten sind großkronige hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind nur folgende Arten : Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Bergahorn und Spitzahorn. Abweichungen von den eingetragenen Standorten bis zu 3,0 m sind zulässig.
  - Pflanzgebot 2  
Auf der mit pfg 2 bezeichneten Fläche sind Obstbäume alter Baumsorten (Streubstwie) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Baumaßstand darf maximal 10,0 m betragen. Zulässig sind nur folgende Arten: Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Gelbhirtle, Walnuß und Hauszweitsche.
  - Pflanzgebot 3  
Einfriedigungen im Gartenbereich können als freiwachsende Hecken entlang den Grundstücksgrenzen ausgeführt werden. Zulässig sind nur folgende Arten: Hainbuche und die unter A 10.4 (Pflanzgebot 4) genannten Arten.
  - Pflanzgebot 4  
Auf der mit pfg 4 bezeichneten Fläche sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten so daß ein dichter Gehölzstreifen entsteht. Zulässig sind nur folgende Arten: Felsenbirne, Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Hundrose, Holunder und wolliger Schneeball.
- Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)**
  - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit über die Gemeinbedarfsfläche in einer Breite von 2,00 m als Verbindung der Gehwege zwischen Punkt A und Punkt B .
  - Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke (Strom) (lr2).
  - Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde (Bach) (lr3).
  - Geh- und Leitungsrecht zugunsten der südlich und westlich angrenzenden Grundstücke (gr4 + lr4).
- Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9(1)24 BauGB)**
  - Innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen ist durch geeigneten Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, Grundrißgestaltung) zu gewährleisten, daß in den zum Aufenthalt bestimmten Räumen die Dauerschallpegel tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) eingehalten werden.
- Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
  - Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1) LBO)**
    - Firsttrichtung siehe Eintragung im Lageplan.
    - Dachform und Dachneigung:  
In den mit HB1 bis HB7 bezeichneten Bereichen sind nur folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig soweit in Ziffer B 1.22 nichts anderes bestimmt ist:
      - Im Bereich HB1 : Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 20°.
      - Im Bereich HB2 : Zeltdach mit einer Dachneigung von 10° - 20°.
      - Im Bereich HB3 : Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 20° und Firstpunkt an der Südseite.
      - Im Bereich HB4 : Symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 40° - 45°.
      - Im Bereich HB5 : Symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 40°.
      - Im Bereich HB6 : Pultdach mit einer Dachneigung von 2° - 20°.
      - Im Bereich HB7 : Symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 40°.
    - Dachform und Dachneigung bei Garagen und überdachten Stellplätzen. Zulässig sind : Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 12° sowie begrünte Flachdächer. Dabei sind aneinander gebaute Garagen mit einer einheitlichen Dachneigung und Dachgestaltung auszuführen.
  - Dachgestaltung
    - Dachaufbauten sowie Quer- und Zwerchgiebel sind nicht zulässig, soweit in Ziffer B 1.32 nichts anderes bestimmt ist.
    - Im Bereich HB4, HB5 und HB7 sind Flachdach- und Satteldachgauben mit einer maximalen Breite von 2,50 m , einem Abstand vom Organg von 2,50 m und einem senkrechten Abstand vom First von mindestens 1,00 m zulässig.
  - Dachschnitte
    - Dachschnitte sind nicht zulässig.
  - Außenantennen (§ 74(4) LBO)**
    - Außenantennen sind nicht zulässig sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antennenanlage zulässig.
  - Niederspannungsfreileitungen (§ 74(5) LBO)**
    - Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

- Geländeveränderungen**
  - Die nicht überbauten Flächen sind mindestens bis zur Höhe der Achse der Erschließungsstraße und höchstens bis zur festgesetzten maximalen EFH aufzufüllen. Die dabei gegenüber den Flurstücken 4392 (Weg) und 4605 notwendigen Böschungen im pfg4 sind mit einer Neigung von höchstens 1 : 1,5 und die gegenüber den Erschließungsstraßen notwendigen Böschungen mit einer Neigung von höchstens 1 : 1,5 auszuführen.
- Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.**
- Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze , mindestens jedoch 2 Stellplätze je Gebäude (Einzelgebäude, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) 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 (§ 74(2) LBO). Für andere Nutzungen gilt die VwV-Stellplätze vom 6.4.1996.**
- Zisternen (§ 74(3)2 LBO )**
  - 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.
- Hinweise zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften**
  - Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.
  - 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. Jede Grundwasserhaltung im Zuge von Baumaßnahmen bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann erforderlich werden. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig. Bei extremen Hochwassern, > HQ 50 , kann eine Überflutung des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden.
  - Hinweis zu Ziffer B 7:  
Bei der Anlage von Zisternen zum Sammeln von Dachablaufwasser ist folgendes zu beachten:
    - 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.
    - 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 - Umweltschutzamt - zu stellen.
  - Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 DSchG).
  - Werden bei Erdarbeiten Altlasten festgestellt, so ist das dem Fachbereich Technik des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
  - Bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und die Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Auf das Hinweisblatt Nr. 3 (Bodenschutz bei Baumaßnahmen) vom 31.10.1998 des Landratsamts Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.
  - Aufgrund der Topografie kann die Entwässerung der Untergeschosse nur mit einer Hebeanlage gewährleistet werden.
  - Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmassnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.
  - Die Sicht auf Eisenbahnsignale darf nicht beeinträchtigt werden. Wegen der vorhandenen Ober- bzw. Bahnstromleitung sind außerdem die VDE-Richtlinien zu beachten. Großkronige Bäume müssen einen Mindestabstand zum Gleis von 12,0 m aufweisen.
- Vorgänge**
  - Bebauungsplan Holzstraße rechtsverbindlich 12.5.1967
  - Stellplatzsatzung rechtsverbindlich 14.3.1996

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

**F Verfahrensvermerke**  
Der Entwurf dieses Plans und der Satzungsentwurf für die örtlichen Bauvorschriften hat in der Zeit vom 5.11.2001 bis 5.12.2001 öffentlich ausgelegen (§ 3(2) BauGB).

Dieser Plan und der Satzungsentwurf für die örtlichen Bauvorschriften wurde am 11.12.2001 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

**Winterbach, den 20.12.2002** *A. Ullrich*  
Bürgermeister

Dieser Plan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden durch die Bekanntmachung der Genehmigung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 16.05.2002 rechtsverbindlich (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 16. Mai 2002 *Ullrich*

Rems-Murr Kreis  
Gemeinde Winterbach  
Gemarkung Winterbach  
Flur : 0

A) Bebauungsplan und  
B) Satzung über örtliche Bauvorschriften

**Schießwiesen**  
Lageplan Maßstab 1 : 500

Städtebauliche Planung :

Bloss und Keinath  
Architekten+Stadtplaner  
Westergasse 8 - 10  
73650 Winterbach

Vermessungsbüro  
Johannes Jaeke  
Dipl. Ing. (FH)  
Im Lehenbach 15  
73650 Winterbach

Gefertigt : 07.10.1994  
Geändert : 02.04.1996  
05.07.1996  
16.08.1996  
18.09.1996  
18.10.1996  
18.07.1997  
10.03.1998  
11.12.2000  
27.03.2001  
11.10.2001

Ausgefertigt : Winterbach, den 10. Mai 2002 / 120 *Ullrich*