

Rems-Murr Kreis

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach Flur: 0



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

## "Ortsmitte"

Lageplan Maßstab 1: 500



**VERMESSUNGEN**

73650 Winterbach  
Tel. 07181-72185  
Vermessungen@Jaekle.net

**J  
A  
E  
K  
L  
E**

Gefertigt : 5.07.2010  
20.10.2010  
3. 1.2012  
13.3.2012 /2 to  
..

Ausgefertigt : Winterbach, den 5.7.2012

**Ulrich**  
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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 25.9.2010 (Ges.Bl.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 mit örtlichen Bauvorschriften

## **"Ortsmitte"**

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 (MI) (§ 6 BauNVO)
    - 1.1.1 Zulässig sind die in § 6(2) 1 bis 5 BauNVO genannte Nutzung.
    - 1.1.2 Nicht zulässig sind die in § 6(2) 6 bis 8 BauNVO und in § 6(3) BauNVO genannten Nutzungen (§1(5) BauNVO).
2. Fläche für Gemeinbedarf (§9(1)5 BauGB)
  - 2.1 Fläche für Gemeinbedarf Verwaltungsgebäude / Rathaus
3. **Maß** der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
  - 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze durch Baugrenzen, und Höhenbegrenzungen festgesetzt.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO)
- 4.1 Die Baugrenzen dürfen im Bereich HB 5, HB 7 und HB 9a mit Bauteilen einer max. Breite von 5,0 m, einer max. Höhe von 10,0 m um höchstens 2,00 m überschritten werden, jedoch nicht in die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen. ( §23(2) , § 23(3) BauNVO).
- 4.2 Die Überschreitung der Erdgeschoß-Baugrenzen mit Stützen für die Obergeschosse ist nicht zulässig.
- 4.3 Ausnahmsweise dürfen Kastenfenster in Lochfensterfassaden als Einzelelemente in den Ober- und Dachgeschossen die Baugrenzen in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche um max. 50 cm überschreiten.
- 5.0 **Gebäudehöhen** (§ 9(1)1, § 9(3) BauGB, § 16(2)4 BauNVO)
- 5.1 Traufhöhe (TrH) = Schnittpunkt der Hauswand mit der Dachhaut  
 Firsthöhe (FiH) = maximale Höhe des Gebäudes  
 Flachdach (FLH) = maximale Höhe des Gebäudes
- 5.2 Maximale Trauf- und Firsthöhen der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Höhenbeschränkungen :

Gebäudehöhen:

HB 1 (Marktpl.9)	TrH FiH Ost-West FiH Nord-Süd	N248,20 N254,15 N252,90	DN 45°-50° DN 45°-50° DN 45°-50°
HB 2 (Rathaus)	TrH FiH	wie Bestand (N248,0) wie Bestand (N254,2)	(wie Bestand) (wie Bestand)
HB 3a (Oberdorf 2)	TrH Ost TrH West FiH	wie Bestand (N246,6) wie Bestand (N246,6) wie Bestand (N252,4)	(wie Bestand) (wie Bestand) (wie Bestand)
HB 3b (Oberdorf 4)	FLH	N247,90	DN 0°-15°
HB 3c (Oberdorf 4)	FLH UK	N247,90 mind. 2,75 m über der anгр. Verkehrsfläche	DN 0°-15° DN 0°-15°
HB 4 (Brunneng.5)	TrH FiH	wie Bestand (N249,8) wie Bestand (257,4)	(wie Bestand) (wie Bestand)
HB 5 (Brunneng.3)	TrH FiH	wie Bestand (N249,9) wie Bestand (N257,6)	(wie Bestand) (wie Bestand)
HB 6a (Oberdorf 6)	FLH	N248,00	DN 0°-15°
HB 6b	FLH	N244,50	DN 0°-15°
HB 6c (Waschhaus)	TrH	wie Bestand (N244,9)	(wie Bestand)
HB 6d (Oberdorf 6)	FLH UK	N248,00 mind. 2,75 m über der anгр. Verkehrsfläche	DN 0°-15° DN 0°-15°

HB 7 (Oberdorf 8)	TrH FiH	wie Bestand (N247,80) wie Bestand (N255,70)	(wie Bestand) (wie Bestand)
HB 8 (Ausg. TG)	FLH	N248,00	DN 0°-15°
HB 9a (Oberdorf10)	TrH FiH FLH	N250,70 N255,70 N253,70	DN 45°-50° DN 45°-50° DN 0°-15°
HB 9b (Zufahrt TG)	FLH	N250,7	DN 0°-15°
HB 10	TrH FiH	wie Bestand (N252,7) wie Bestand (N258,3)	(wie Bestand) (wie Bestand)

5.3 Die minimalen Trauf- und Firsthöhen werden 1,0 m unter den max. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

6 Bauweise (§ 9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)

6.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO):

Innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen ist geschlossenen Bauweise festgesetzt.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)

7.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carport), Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 LBO sind, wie z.B. Geschirrhütten und Gartenhäuser sind nicht zulässig. Pergolen, Stützmauern und überdachte Sitzplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.2 Ein nach der LBO notwendiger Kinderspielplatz (einschließlich Sitzbänke und Gemeinschaftsgrün) ist auch in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche und über der Tiefgarage zulässig.

7.3 Die Tiefgarage ist zur Sicherstellung einer intensiven Begrünung mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,4 m auszuführen.

8. **Verkehrsflächen** (§ 9(1)11 BauGB)

8.1 Verkehrsfläche Straße

8.2 Verkehrsfläche Gehweg

8.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung : gemischte Verkehrsfläche.

8.4 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg, Straße und gemischte Verkehrsfläche ist nicht verbindlich. Sie dient nur dem Nachweis einer möglichen Nutzung.

8.5 Garagen und Tiefgaragen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Verkehrsfläche einhalten (Stauraum).

9. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung** (§ 9(1)25 BauGB)

9.1 Pflanzgebot

- 9.1.1 An den im Lageplan eingetragenen Standorten sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Abweichungen bis zu 5,0 m vom Standortvorschlag sind zulässig.
- 9.1.2 Stützmauern im Bereich zwischen Brunnengasse und Oberdorf sind durch Stauden und Sträucher zu begrünen.
- 9.1.3 Nicht zulässig ist das Anpflanzen von Koniferen.
- 10. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9(1)24 BauGB)
- 10.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Grundrissgestaltung) zu gewährleisten, daß in Aufenthaltsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

- 1. Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)
  - 1.1 Zulässig sind Satteldächer und Flachdächer mit den unter Ziffer A 5.2. genannten Dachneigungen.
    - 1.2.1 Die Satteldächer sind mit roten bis rotbraunen Bieberschwänzen aus Ziegelmaterial einzudecken. Engobierte und glänzende Ziegel sind nicht zulässig.
    - 1.2.2 Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
  - 1.3 Dachaufbauten im Bereich der Höhenfestsetzungen :
    - 1.3.1 Abstand von Traufe = Abstand von Oberkante Dachrinne .
    - 1.3.2

	Größe und Lage der Dachgauben	zulässige Gauenform
HB 1 (Marktpl.9)	maximale Breite 7,50 m	Schleppgauben Flachdachgauben
HB 2 (Rathaus)	keine Dachgauben zulässig	--
HB 3a (Oberdorf 2)	maximale Breite 2,50 m Abstand von Traufe 1,00 m Abstand vom Ortgang 1,00 m Abstand vom First 1,50 m	Schleppgauben
HB 3b (Oberdorf 4)	keine Dachgauben zulässig	--
HB 3c (Oberdorf 4)	keine Dachgauben zulässig	--
HB 4 (Brunneng.5)	maximale Breite 2,80 m Abstand von Traufe 1,00 m Abstand vom Ortgang 1,00 m Abstand vom First 1,50 m	Schleppgauben

HB 5 (Brunneng.3)	maximale Breite 3,50 m Abstand von Traufe 1,00 m Abstand vom Ortgang 1,00 m Abstand vom First 1,50 m	Schleppgauben
HB 6a (Oberdorf 6)	keine Dachgauben zulässig	--
HB 6b	keine Dachgauben zulässig	--
HB 6c (Waschhaus)	keine Dachgauben zulässig	--
HB 6d (Oberdorf 6)	keine Dachgauben zulässig	--
HB 7 (Oberdorf 8)	maximale Breite 3,50 m Abstand von Traufe 1,00 m Abstand vom Ortgang 1,00 m Abstand vom First 1,50 m	Schleppgauben
HB 8 (Ausg. TG)	keine Dachgauben zulässig	--
HB 9a (Oberdorf10)	maximale Breite 7,50 m	Schleppgauben Flachdachgauben
HB 9b (Zufahrt TG)	keine Dachgauben zulässig	--
HB 10	maximale Breite 7,50 m	Schleppgauben Flachdachgauben

- 1.4 Verglaste Dachflächen (Dachfenster, Photovoltaik- und Termosolaranlagen) müssen flächenparallel zur Dachfläche eingebaut werden. Aufständierungen sind nicht zulässig. Der Flächenanteil darf max. 20 % der geneigten Dachflächen betragen. Es sind stehende Formate der Einzelflächen vorgeschrieben. Die Dachflächenverglasungen sind jeweils nur in Achse der Gauben und mit gleicher Teilung geordnet zwischen den Gauben zulässig.
2. Fassadengestaltung (§ 74(1)1 LBO)
  - 2.1 Die Fassaden sind in Putzflächen, Natursteinoberflächen, Holz, Glas oder Fassadenplatten (z.B. Faserzementplatten) auszubilden.
  - 2.2 Polierte Steinoberflächen, spiegelnde oder stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Glasfassaden und Fenster. Die Farbgebung muss sich harmonisch in den Gesamtkontext der Bebauung einfügen. Grelle und störende Farben sind nicht zugelassen.
3. Stellplätze (§ 74(2) LBO)
  - 3.1 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.
  - 3.2 Je Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> Größe ist ein Stellplatz nachzuweisen. Je Wohnung mit 51 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> Größe sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohnung über 110 m<sup>2</sup> Größe sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Ergeben sich dabei Bruchteile von Stellplätzen ist das Ergebnis aufzurunden.

- 3.3 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit der Oberflächen ist dauerhaft zu erhalten.
- 4. Einfriedigungen (§ 74(1)3 LBO)
  - 4.1 Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sind nicht zulässig.
  - 4.2 Einfriedigungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen und auf Stützmauern sind nur als lebende Hecken mit eingezogenen Spanndrähten zulässig.
- 5. Antennen (§ 74(1)4 LBO)
  - 5.1 Antennenanlagen und Satellitenantennen auf den Dachflächen die der Straße Oberdorf zugewandt sind sind nicht zulässig. Antennenanlagen und Satellitenantennen an Fassaden sind nicht zulässig. Je Gebäude sind nur eine Außenantenne und eine Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind farblich an die Dachfarbe anzupassen. Werbehinweise an Satellitenantennen sind nicht zulässig.
- 6. Werbeanlagen (§ 74(1)2 LBO)
  - 6.1 Außenwerbeanlagen sind nur als vor die Fassade gesetzte, hinterleuchtete Einzelbuchstaben und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Andere Außenwerbeanlagen sind nicht zulässig.

### **C Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)**

- 1. Im gesamten Bereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Kulturdenkmale :
  - 1.1 Brunnengasse 3, Bauernhaus mit Waschhaus
  - 1.2 Brunnengasse 5, Bauernhaus
  - 1.3 Oberdorf 2, Bauernhaus
  - 1.4 Oberdorf 8, Bauernhaus mit Kellerhaus
  - 1.5 Marktplatz, „Fleckenbrunnen“
  - 1.6 Marktplatz 1, Altes Rathaus

### **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. Vermessungs- und Grenzzeichen  
Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten.
4. Baugrunduntersuchungen / Geologie  
Die Prüfung der Bodenverhältnisse obliegt dem jeweiligen Bauherrn, insbesondere auch die Prüfung, ob Altlasten vorhanden sind.
5. 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 zwei mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§§ 20 und 27 DSchG).
6. 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.
7. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.
8. 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.
6. Es wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der örtlichen Hochwassersituation bei der Bebauung die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten sind. Das Baugelände liegt zum Teil innerhalb der „HQ 100“ Linie.
9. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.
10. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

11. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
12. Baustoffen, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
13. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
14. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Aushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
15. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt mitzuteilen.
16. Im gesamten Bereich des Bebauungsplans befinden sich Kulturdenkmale.
17. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
19. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System (DHHN12).

### **E Vorgänge**

1.	Bebauungsplan Ortskern	gen.	5.7.1973
2.	Bebauungsplan Nördl. Bahnhofstr./ Kronenbergele	rechtsv.	11.1.1980
3.	Bebauungsplan Oberdorf/Alte Engelb.Str/Engelb.Str.	gen.	20.5.1981
4.	Bebauungsplan Finkengasse/nördl. Westergasse,	rechtsv.	2.10.1981
5.	Bebauungsplan Sanierung Ortskern, 1.Änderung	rechtsv.	11.11.1983

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

### **F Verfahrensvermerke**

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 13.4.2012 bis 14.5.2012 öffentlich ausgelegen (§ 3(2) BauGB).

Dieser Plan wurde am 26.6.2012 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 5.7.2012 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 5.7.2012