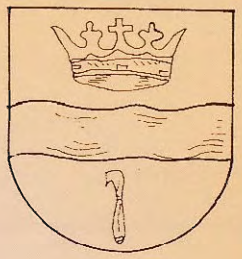
Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach
Flur: 0



Beb. Plan „Feinbaugelände"

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

Vorgänge:
1. Gen. v. 25.7.1907
2. Beb. Plan „Wilhelmstraße" gen. v. 6.11.1974
3. Beb. Plan „Schorndorfer Straße - FW. 302" gen. v. 29.12.1965

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)

— Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763) zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665)

— Planzeichenverordnung (PlanzV81) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)

— Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)

— Garagenverordnung (GaVO) vom 25.7.1973 (GBl. S. 325), geändert durch VO vom 12.2.1982 (GBl. S. 67)

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + § 1 BauNVO)
   WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
   Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
   –Kindergarten–

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21 BauNVO)
   Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
   Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
   Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
   Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

3. Bauweise: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
   Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
   Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
   Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
   Nur Doppelhäuser zulässig.
   Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
   Nur Hausgruppen zulässig.
   Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
   Die im Lageplan eingetragenen Gebäude - bzw. Firstrichtungen sind zwingend.

5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
   Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

6. Unbedeutende Bauteile: (§ 23 (3) BauNVO)
   Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1.50 m überschreiten.

7. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
   Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.

8. Pflanzgebot : (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Flächen sind mit einheimischen mittel - bis großkronigen Bäumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen.
Nadelbäume sind unzulässig.

9. Planzbindung: (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die Bäume und Sträucher in den im Lageplan dargestellten Flächen sind dauernd zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

10. Nebenanlagen : (§14 (1) BauNVO)

10.1 Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

10.2 Überdachungen und seitliche Verkleidungen von Stellplätzen sind unzulässig. Zulässig sind transparente, allseits offene und begrünte Pergolen aus Holz oder Stahl.

10.3 Müllbehälter auf den privaten Grundstücken sind nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen. Außerhalb der Gebäude dürfen sie nur aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt. Außerhalb der Gebäude gewählte Standorte für Müllbehälter sind zu begrünen.

11. Garagen und Stellplätze : (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

11.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

11.2 Ausnahmsweise sind darüberhinaus offene Stellplätze im direkten Anschluß an die befahrbare Verkehrsfläche zulässig, wenn mind. 35% der Fläche zwischen Verkehrsbereich und der überbaubaren Fläche als Grünfläche oder gärtnerisch gestaltet wird.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern: (§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm erforderlich.

13. Gebäudehöhen: (§9 (2) BauGB + §16 (3) BauNVO)

Z = I	Traufhöhe	3.50 m	(von EFH)
Z = II-III	Traufhöhe	6.50 m	(von EFH)
	Firsthöhe	11.00 m	
Z = III	Traufhöhe	9.00 m	(von EFH)
	Firsthöhe	13.00 m	

Die Traufhöhe ist auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge einzuhalten.
Traufe = Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit Oberseite Dachhaut.
EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) = max. 2.00 m über neue Straßenhöhe.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen : (§9 (4) BauGB + §73 (6) LBO)

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

   1.1 Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen. (s. Nutzungsschablonen)

   1.2 Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

   1.3 Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf max. 40% der Gesamtlänge der Gebäude betragen. Dachaufbauten dürfen nicht höher als in der halben Höhe zwischen Trauf- und Firstlinie in die Dachfläche einschneiden. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2.50 m betragen.

   1.4 Dacheinschnitte sind nur ausnahmsweise zulässig.
   Für Dacheinschnitte gelten dieselben Festsetzungen wie für Dachaufbauten.

2. Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen : (§73 (1) Nr. 1+2 LBO)

   2.1 Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betonsteine in den Farben rot zu verwenden. Gewellte Materialien aus Asbestzement oder Kunststoff sind unzulässig.

   2.2 Bei Doppelhäuser und Hausgruppen muß eine Gestaltungsabstimmung hinsichtlich Farbe, Material und Außendetails erfolgen.

3. Antennen : (§73 (1) Nr. 3 LBO)

   Pro Gebäude ist nur eine Fernseh- und Rundfunkantenne zulässig. Antennen sind unter dem Dach anzubringen. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, so sind so zu montieren, daß sie vom öffentlich zugänglichen Raum nicht einsehbar sind.

B 4. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

4.1 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahmen der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
Dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen.

4.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden.
Sie sind mit Rasensteinen, Spurplatten, begrenzten Fahrspuren, Pflasterbelag mit breiten Fugen u.ä. herzustellen und zu begrünen.

5 Einfriedigungen und Stützmauern: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

5.1 Einfriedigungen sind im Bereich der Garagenzufahrten und Stellplätze unzulässig. Ansonsten sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedigungen nur als heckenartige Bepflanzungen oder als niedere Mauern gestattet. Im übrigen sind nur Drahtzäune (Höhe max. 0.80 m) mit beiderseitiger Bepflanzung zulässig.

5.2 Stützmauern sind zulässig. Die Höhe darf max. 1.10 m betragen.

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

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind bis 1.80 m zulässig.

Zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und den angrenzenden Straßen, Wegen und Plätzen sowie dem Terrassenbereich und den angrenzenden Grundstücken ist mit dem anfallenden Aushubmaterial, falls nötig, eine Geländemodellierung durchzuführen. Die dabei entstehenden Böschungen dürfen max. 30 Grad geneigt sein.

C. Hinweise:

1. 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 DSch G wird verwiesen.

2. Je Wohneinheit sind 1.25 Stellplätze nachzuweisen.
   Die Gesamtbilanz muß, incl. öffentliche Stellplätze, 1.5 Stellplätze pro Wohneinheit betragen.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufstellungsbeschluß (§2 BauGB) vom	23. 2. 1988
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) am	31. 3. 1988
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) am	11.4.1988 - 25.4.1988
4.	Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) vom	15.6.1988
5.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) am	21.7.1988
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 BauGB) vom ..... bis	1.8.1988 - 1.9.1988
7.	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom	27. 9. 1988
8.	Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB)	5.10.1988
9.	Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) am	3.11.1988
10.	Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB)	3.11.1988
11.	Entschädigungsansprüche gem. §44 Abs.4 BauGB erlöschen am	31.12.1991

Mit Erlaß vom 19.10.1988 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. Jelden

beurkundet

Hauser

Winterbach, den 28. September 1988

(Unterschrift)

Bürgermeister

LANDRATSAMT REMS-MURR-KREIS

Gefertigt: Urbach, den 26. September 1988

(Unterschrift)

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

Ausgefertigt:
Winterbach 4.11.88

Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.