Verfahrensvermerke:

1.	Aufstellungsbeschluß (§ 2 BauGB) vom	24.11.1987
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) am	18.8.1988
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) am	24.8.1988
4.	Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) vom	14.2.1989
5.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) am	16.2.1989
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 BauGB) vom ...... bis	28.2.1989 - 28.3.1989
7.	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom	25.4.1989
8.	Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB)	19.10.89
9.	Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) am	9.11.89
10.	Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB)	9.11.89
11.	Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am	31.12.92

Mit Erlaß vom 19.10.1989 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
gez. Schippert
beurkundet
Weingärtner

LANDRATSAMT 105 REMS-MURR-KREIS

Ausgefertigt:
Winterbach, den 9.11.89
Bürgermeister

Winterbach, den 30.5.1989
(Unterschrift)
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Winterbach, den 30.5.1989
(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 1.12.1988 | 14.2.1989

(Unterschrift)

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

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

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 DSchG wird verwiesen.
2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
3. 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, sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
4. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.
   Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.
5. Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie.
6. Je Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.

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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Neigung:
Hauptgebäude: symetrisches Satteldach 33 - 38°
Freistehende Nebengebäude: Satteldach 20 - 38°
Erweiterungsbauten, untergeordnete Bauteile und angebaute Nebengebäude: (wenn nicht besonders gekennzeichnet) geneigtes Dach, Mindestneigung 20°
Ausnahmsweise können bei Nebengebäuden Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zugelassen werden, wenn Dach und Fassaden begrünt werden.

1.2 Dachdeckung:
Hauptgebäude: Ziegel oder Betonsteine in roten Farbtönen, sowie flächige Verglasungen der Dachhaut (ins DG hineinragende Wintergärten) Sonnenkollektoren können ausnahmsweise zugelassen werden.
Nebengebäude: Ziegel oder Betonsteine in roten Farbtönen, Vegetationsdach (begrüntes Dach)
FD - Garagen: Vegetationsdach (begrüntes Dach)

1.3 Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder Sattelgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge nicht überschreitet. Ihre Einzellänge darf max. 2.50 m betragen.
Bei allen Längen müssen die Fenster als Format ein stehendes Rechteck aufweisen.
Die Gauben müssen folgende Abstände einhalten:
Von der Giebelwand mindestens 2.00 m
Vom First mindestens 1.50 m.

1.4 Dacheinschnitte / Dachflächenfenster:
Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 3.0 m zulässig.
Dachflächenfenster sind bis ca. 1 qm (je Fenster) zulässig.
Die zu öffnende Breite darf max. 0.70 m betragen. Ihr Einbau muß parallel zur Dachfläche erfolgen.

1.5 Grenzgaragen und überdachte Stellplätze:
Werden Garagen von beiden Seiten an die gemeinsame Grenze gebaut, so muß eine Gestaltungsabstimmung hinsichtlich der Dachform, Neigung, Lage und Höhe sowie Ausbildung der Zufahrt erfolgen.
Pultdächer zwischen Grenze und Hauptgebäude sind nur mit horizontaler Traufe an der Grenze zulässig.
Überdachte Stellplätze können auch mit Fachdach versehen werden.

1.6 Außenwandflächen: (Haupt - und Nebengebäude)
sind überwiegend als Putz -, Sandsteinmauerwerk, Holzverschalung oder Glasflächen (Glasvorbauten) auszuführen.
Für die Farbe der Putzflächen sind (Sockelzone ausgenommen) helle Pastelltöne zu verwenden.
Nicht zugelassen sind:
Grelle und glänzende Fassadenfarben und Materialien, sowie eine Verkleidung der Fassaden durch großformatige Asbestzementplatten oder kleinformatige Asbestzementschindeln. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgetäuschtes Ziegelmauerwerk nicht gestattet.
Bei Doppelhäuser und Hausgruppen muß eine Gestaltungsabstimmung hinsichtlich Farbe, Material und Außendetails erfolgen.

2. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahmen der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
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.
Die Grundstücksanschlüsse über Verkehrsgrünflächen sind mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

3. Einfriedigungen und Stützmauern gegen die öffentlichen Flächen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune mit senkrechten Latten in naturbrauner Farbe oder als geschnittene Laubhecke mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäune — Höhe 0.80 m - 1.20 m - zulässig.
Stützmauern (als Einfriedung) können ausnahmsweise zugelassen werden.
Nadelgehölze (als Einfriedung) sind nicht zulässig.
Abstand gegenüber Wohn - oder Fußwegen 0.50 m.

4. Sichtschutz als Einfriedung: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
4.1 Gegen die öffentliche Flächen max. Höhe 1.80 m
Ausnahmsweise sind Sichtschutzwände in naturfarbenem Holz senkrecht strukturiert oder geschnittener Laubhecke zur Abschirmung der Wohngartenflächen zugelässig.
Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1.00 m (bei Hecken in geschnittenem Zustand).
Bei Einfahrten ist ein Sichtfeld von 2 x 5 m freizuhalten (2 m in der Einfahrt - 5 m entlang der öffentliche Verkehrsfläche).
4.2 Gegen private Flächen max. Höhe 1.80 m.

5. Gestaltung der Tiefgaragen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Tiefgaragen sind mit einem bepflanzten Flachdach auszuführen.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 (2) Nr. 1 LBO i. V. mit § 52 (1) Nr. 17 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.0 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig.

7. Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen und Plätzen mit Abfallbehältern: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Die der technischen Versorgung dienenden oberirdischen Baulichkeiten sind in gedeckten Farben zu streichen und umseitig abzupflanzen. Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar, hinter bzw. innerhalb von Hecken, Holzzäunen oder Stützmauern plaziert werden.

8. Außenantennen: (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)
Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.
Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude max. eine Antenne zulässig.

9. Wärmeversorgung: (§ 73 (2) Nr. 3 LBO)
Die Verbrennung von festen Brennstoffen ist nicht zulässig. (Immissionsschutz).
Ausnahmsweise können offene Kamine oder Kachelöfen, die nicht zur Hauptfeuerung dienen, mit festen Brennstoffen befeuert werden.

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 (Planz V81) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)
— Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert am 1.4.1985 (GBl. S. 51) und am 22.2.1988 (GBl. S. 55)
— 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)
Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) — Kinderspielplatz —
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind die in § 6 (2) BauNVO genannten baulichen Anlagen.
Ausgenommen hiervon sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:
Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Ziff. 4)
Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Ziff. 6)
Tankstellen (Abs. 2 Ziff. 7)

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)
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Nur Hausgruppen zulässig
Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Im östlich gelegenen eingeschossigen Bereich sind Grenzbauten mit einer max. Traufhöhe von 2.50 m zulässig.
Nur Hausgruppen zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen First- bzw. Gebäuderichtungen sind zwingend.
Hauptgebäudelängsachsen und Firstrichtungen müssen identisch sein.

5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
Anlagen zur passiven Sonnenenergiegewinnung, Glasvorbauten, Klimaschleusen, Windfänge usw., sowie überdachte Sitzplätze, Pergolen und Nebenräume dürfen bis 2.00 m über die Baugrenzen und Baulinien vortreten. Ihre Traufhöhe darf max. 2.80 m ab festgelegtem Gelände betragen.

6. Unbedeutende Bauteile: (§ 23 (2) + (3) BauNVO)
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen und Baulinien bis 1.50 m überschreiten.

7. Pflanzgebot: (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
— siehe Grünordnungsplan —

8. Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die im Grünordnungsplan der Garten- und Landschaftsarchitekten Pfrommer + Lehnhoff dargestellten planungsrechlichen Festsetzungen.

9. Nebenanlagen: (§ 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit max. 10 m³ zulässig.

10. Garagen und Überdachte Stellplätze: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
10.1 Garagen und Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.
10.2 Auf den mit ÜST gekennzeichneten Flächen können ausnahmsweise auch Garagen mit funkgesteuertem Garagentor errichtet werden.
10.3 Offene Stellplätze sind nur im direkten Anschluß an die befahrbare Verkehrsfläche zulässig.

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

Z = I	Traufhöhe 3.60 m Firsthöhe 8.40 m	(von EFH)	
Z = (II) mHB1	Traufhöhe 6.40 m Firsthöhe 11.20 m	(von EFH)	
Z = (II) mHB2	Traufhöhe 6.10 m Firsthöhe 10.90 m	(von EFH)	Siehe Text Ziff. A 3.

Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.
Traufe = Schittpunkt Gebäudeaußenwand mit Oberseite Dachhaut.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern: (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
12.1 Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungsneigung beträgt 1 : 2. Böschungen niederer als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Plan zeichnerisch nicht dargestellt.
12.2 Zur Herstellung der Randeinfassungen sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) in der Breite von 20 cm und einer Tiefe von 40 cm zu dulden.

13. Höhenlage der baulichen Anlagen: (§ 9 (2) BauGB)
13.1 Wohngebäude:
Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind als Höchstgrenze festgesetzt.
13.2 Garagen:
Die im Lageplan eingetragenen Fußbodenhöhen (FB) sind zwingend festgesetzt.
Bei Flachdachgaragen darf Oberkante Attika max. 3.00 m über FB liegen.

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

Bebauungsplan „Sterrenberg / Gaisberg"

Lageplan M = 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
Vorgänge: Beb. Plan „Sterrenberg Ost IV. Bauabschnitt" gen. v. 27.4.1976
Beb. Plan „Sportzentrum" gen. v. 28.7.1977
Beb. Plan „Änderung Sterrenberg Abschnitt I-IV" r.v. 18.6.1982

Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- P — Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Wohnweg — Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 (2) 4 BauGB)
- WA / MI — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche; Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB); Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO); Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- GA TGA — Garage, Tiefgarage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- ST ÜST — Stellplatz, Überdachter Stellplatz (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) — Kinderspielplatz —
- Versorgungsfläche — Trafostation — (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- Füllschema der Nutzungsschablone:

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

- Gebäude- bzw. Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) hier z.B. 2 Vollgeschosse zwingend
- 0.4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) hier z.B. 0.4
- (0.8) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) hier z.B. 0.8
- o — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- ED — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) Nur Hausgruppen zulässig
- a — Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) Im eingeschossigen Bereich sind Grenzbauten zulässig. Nur Hausgruppen zulässig.
- SD 33 - 38° — Satteldach mit 33 - 38° Neigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Bäume
- Zufahrtsverbot (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- GA PD — Garage mit Pultdach s. Text Ziff. B 1.5
- GA FD — Garage mit Flachdach s. Text Ziff. B 1.2
- N 255 — Höhenlinie mit Höhenzahl im neuen System
- EFH N 257.30 — Erdgeschoßfußbodenhöhe im neuen System
- FB N 254.70 — Garagenfußbodenhöhe im neuen System