



Zeichenerklärung	
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GE b	eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
HB1, HB2	Höhenbeschränkungen
o.4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
o.8	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
—	Baugrenze (§23(3) BauNVO)
28°-33°	Dachneigung
—	Verkehrsflächen
—	Verkehrsfläche Straße
—	Verkehrsfläche Gehweg
.....	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25a BauGB)
VB. 243.67	Visierbruch (Straßenhöhen)
X 243.50	Geländehöhe, vorhandenes Gelände
N	Zusatz bei Höhen im neuen System
SD	Satteldach
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-x-x-	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
—	Hauptgebäude- und Firstrichtung
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Maßstab 1:500

Johannes Jaekle
VERMESSUNGEN
Im Lehenbach 15
7065 Winterbach
Telefon 07143172185
24.3.1993

J
A
K
L
E

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplan sind :
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.7.1988 (BGBl. I S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. I S. 885, 1122) geändert durch Investitionserleichterungs- Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mitrechterlicher Vorschriften (Wohnungsbau- Erleichterungsgesetz) vom 17.5.1992 (BGBl. I S. 926), Artikel 2 - Maßnahmen zum Baugesetzbuch geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- gesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), Maßnahmen zum Baugesetzbuch bekanntgemacht am 6.5.1993 (BGBl. I S. 623)
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekannt- machung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. I S. 885, 1124) sowie durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
die Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51), vom 22.2.1988 (GBl. S. 55) vom 8.1.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 GBl. S. 426).

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

Schafacker I

Änderung zwischen Weiherbach und Gerberstraße

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9(1) BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe für Sportartikel und -geräte, Campingartikel, Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Teppiche, Fußbodenbeläge, Musikinstrumente, Gartenbedarf, Baustoffe, Baumaterialien, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Holz- fachhandel, Werkzeuge, Kfz-Zubehör und Kfz-Handel .
- § 8(3) BauNVO wird hiervon nicht berührt.
- § 8(2) i.V.m. § 1(5) und (9) BauNVO
- 2.2 Weitere Einschränkungen des GE siehe unten Ziffer 2.2 .

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 73 LBO)

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73(1) LBO)
 - Hauptgebäudeorientierung und Hauptfirstrichtung im Mischgebiet siehe Eintragung im Lageplan.
 - Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn die senkrecht zur Hauptfirstrichtung und maximal 9,00 m breit sind.
 - Dachform und Neigung:
 - Im Mischgebiet : Symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 28° - 33°.
 - Im eingeschr. GE : Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von 0° - 33°.
 - Dachdeckung bei geneigten Dächern: Ziegel oder Betonsteine in roten Farbtönen .
 - Außenwandflächen
 - Die Außenwandflächen sind als Putzflächen auszuführen. Für die Farbe der Putzflächen sind -Sockelzone ausgenommen- helle Pastelltöne zu verwenden.
 - Dachaufbauten
 - Dachaufbauten sind als Satteldach zulässig. Die Länge der Giebel darf in ihrer Summe maximal 40 % der Dachlänge betragen. Die Länge der einzelnen Giebel darf max. 2,5 m betragen. Bei allen Giebeln-Breiten müssen die Fenster als Format ein stehendes Rechteck aufweisen. Die Giebel müssen folgende Abstände einhalten : Von der Giebelwand mindestens 2,00 m, vom First mindestens 1,50 m
 - Dacheinschnitte und Dachflächenfester
 - Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dachflächenfenster sind bis 1,0 m² (je Fenster) zulässig. Die zu öffnende Breite darf max. 0,70 m betragen. Ihr Einbau muß parallel zur Dachfläche erfolgen.
 - Dachgauben und Dacheinschnitte sind gemeinsam auf einer Dachfläche zulässig.
- Außenantennen (§ 73(1)3 LBO)
 - Außenantennen sind unzulässig sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage bzw. Breitbandkabel gewähr leistet ist. Ist die nicht der Fall, ist je Gebäude max. eine Antennenanlage zulässig.
- Niederspannungsfreileitungen (§ 73(1)4 LBO)
 - Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- Geländeveränderungen
- Bei den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Geländeveränderungen bis höchstens ± 0,5 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig (§ 73(1)5 LBO). Die Außenwände von Tiefgaragen sind anzuboschen.
- Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurch- lässigem Material herzustellen.

blau geändert: 212.1994

C Hinweise

- Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.
- Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser er- schlossen, so sind die Arbeiten , die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grund- wassers wären dann erforderlich.
- Bei extremen Hochwassern, > HQ 50 , kann eine Überflutung des Flangebiets nicht ausgeschlossen werden.
- Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 DSchG).
- Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist dem jeweiligen Grundstück als Brauchwasser zuzuführen und mittels Zisterne zu sammeln.
- Der vorzuhaltene Speicher (Zisterne) errechnet sich nach der Größe der Dachflächen. pro m² Dachfläche sind mindestens 30 l Fassungsvermögen vorzuhalten.

D Vorgänge

- Beb. Schießwiesen I genehmigt 26.11.1974
- Beb. Kläranlage genehmigt 1. 6.1976

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

E Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 27.1993 bis 28.1993 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

Dieser Plan wurde am 5.10.1993 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) .

Winterbach, den 05. Okt. 1993

Bürgermeister

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 3.1994 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB) .

Winterbach, den 03. März 1994

Bürgermeister

Rems-Murr Kreis

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach

Flur : 0

Mit Erlaß vom 25.01.1994 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. Dr. Hans
Baur
Blessing

Bebauungsplan

Schafacker I

Änderung zwischen Weiherbach und Gerberstraße

Lageplan Maßstab 1 : 500

Blau geändert: aufgrund LRA-Erlaß vom 25.1994 212.1994

Gefertigt : 11. 9.1992

Geändert : 9.12.1992

1. 3.1993

4. 3.1993

10.1993

Vermessungsbüro
Johannes Jaekle
Dipl. Ing. (FH)
Tel. 07181-72185
Im Lehenbach 15
73650 Winterbach

Ausgefertigt : Winterbach, den 6. Okt. 1993

Bürgermeister