

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.1.

**Art der baulichen Nutzung**  
Fläche für Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden  
Zulässig sind ausschließliche Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden  
  
Dabei gelten folgende Immissionsrichtwerte:  
Für die Fläche für Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden, werden analog zur TA Lärm als Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden die Werte für ein Mischgebiet, Dorfgebiet und Kerngebiet wie folgt festgesetzt:  
  
tags (06.00 – 22.00 Uhr) = 60 dB(A)  
nachts (22.00 – 06.00 Uhr) = 45 dB(A)  
  
Im Übrigen gelten die Vorschriften der TA Lärm analog zu einem Mischgebiet, Dorfgebiet und Kerngebiet auch für diese Fläche.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.

**Maß der baulichen Nutzung**  
1.2.1 Gebäudehöhen (GBH)  
Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird festgesetzt durch:
  - Festlegung einer Bezugshöhe (BZH siehe Planeinschrieb) über NN als empfohlene EFH.
  - Festlegung der maximalen Gebäudehöhe (GBH max. 9,50 m) bezogen auf die Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Attika.Ausnahmen hiervon sind bei technische Aufbauten und Kaminen zulässig.  
1.2.2 Grundflächenzahl  
GRZ = 0,6  
Ausnahme: Ausnahmeweise sind Stellplätze bei der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§19 (4) Satz 3 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)  
(§ 18 BauNVO)

- 1.3.

**Bauweise**  
o = offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4.

**Überbaubare Grundstücksfläche**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten z. B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 2,00 m überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.5.

**Stellplätze und Nebenanlagen**  
Im östlichen externen Planbereich sind Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Im westlichen Planbereich sind Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Nebenanlage Na ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen eine Fahrradeinhausung mit einer Dachhöhe von max. 3,50 m zulässig. Diese darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a abweichend von der LBO ohne Abstand zur Nachbargrenze errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.6.

**Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen**  
1.6.1 Einzelbäume  
An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte sind bis zu 5 m veränderbar.  
1.6.2 Dachbegrünung  
Auf Flachdächern (bis 5 Grad Dachneigung) ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 und 7 LBO)

- 2.1.

**Dachform und Dachneigung**  
Wohngebäude: Flachdach oder flach geneigtes Dach mit 0 - 5° Dachneigung.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.2.

**Äußere Gestaltung der Gebäude**  
2.2.1 Dachgestaltung:  
Die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) auf den Dachflächen ist zugelassen; diese sind von den Außenwänden mind. 1,0 m einzurücken. Für die Attika sowie technische Aufbauten wird als Dachdeckungsmaterial auch Zinkblech bzw. Kupferblech zugelassen.  
2.2.2 Werbeanlagen sind nicht zulässig.  
Fassadenbeschriftungen sind nicht zulässig. Hausnummern sind hiervon ausgenommen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.3.

**Einfriedungen**  
Einfriedungen sind als Hecken sowie als Holz- und Drahtzäune mit einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 2.4.

**Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen, Stellplatzflächen sowie der angelegten Gemeinschaftsflächen gärtnerisch anzulegen. Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert mind. 0,5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterterrassen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.ä.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.5.

**Aufschüttungen und Abgrabungen**  
Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,0 m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 LBO möglich.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 2.6.

**Außenantennen**  
Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf den Dachflächen der Wohngebäude zulässig. Sie müssen mind. 2,00 m von den Außenwänden eingerückt sein.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 2.7.

**Stellplatzverpflichtung**  
Für jede Wohnung ist ein notwendiger Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3. HINWEISE

- 3.1.

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt, Amt für Umweltschutz sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises zu beachten. (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de)).
- 3.2.

Eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung ist vorzusehen, sofern die Ergebnisse der hydrologischen Erkundung dies zulassen. Details sind im Rahmen der Baugesuche mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt abzustimmen. Auf das anliegende Hinweisblatt Nr. 9 "Versickerung von Oberflächenwasser" wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
- 3.3.

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 zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann erforderlich werden.
- 3.4.

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 das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).



Planzeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone

Baugebiet	GBH (Höhenbeschränkung)
Grundfläche	
Bauweise	Dachform

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

	Fläche für Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden	(kein Gebietstyp gemäß BauNVO)
--	--	--------------------------------

Maß der baulichen Nutzung

GBH	Gebäudehöhe maximal	(§ 18 Abs.1 BauNVO)
BZH 240,80 m	Bezugshöhe ü. NN.	
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	(§ 19 Abs.2 BauNVO)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche	(§ 23 Abs.1 BauNVO)
	Baugrenze	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche	
	Fläche für Stellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Fläche für Nebenanlage	
	Pflanzgebot - Einzelbäume	(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
FD	Örtliche Bauvorschriften Flachdach	(§ 74 LBO)

Rems - Murr - Kreis  
Gemeinde Winterbach  
Gemarkung Winterbach



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
nach § 12 BauGB  
und örtliche Bauvorschriften

„Remsstraße 31 - 35“

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Vorgang: Bebauungsplan Schafäcker I rechtskräftig 03.03.1994

Gefertigt:  
Schorndorf, den 11.07.2018 / 12.09.2018



Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	24.07.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.08.2018
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.08.2018
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	10.08.2018
		bis	12.09.2018
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	25.09.2018
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	04.10.2018

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:  
Winterbach, den

M ü l l e r (Bürgermeister)