



Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Remsstraße 31 - 35“

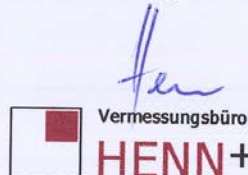
Lageplan

Maßstab 1 : 500

Vorgang: Bebauungsplan Schafäcker I rechtskräftig 03.03.1994

Gefertigt:

Schorndorf, den 11.07.2018 / 12.09.2018



Vermessungsbüro

HENN+KESSLER

info@henn-kessler.de

Hauffstraße 28 Tel. 0 71 81 / 40 95-0
73614 Schorndorf Fax 0 71 81 / 40 95-95

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

02. Oktober 2018

M ü l l e r (Bürgermeister)



Der weiße Pfad

An vier schönen, sonnigen Herbsttagen bemalte die Klasse 4 b der Freien Waldorfschule Engelberg zusammen mit David Klopp für die Remstalgartenschau den Weg unterhalb unserer Schule.

Zunächst legten wir ein Seil in verschiedene Formen, dessen Spur wir zuerst mit Kreide und dann mit fester weißer Farbe nachmalten. An den letzten zwei Tagen beschrifteten wir die weiße Linie mit schönen Sprüchen und Gedichten.

Am ersten Tag war die Presse da, sie machte Bilder und schrieb einen Artikel für die Zeitung. Am zweiten Tag das SWR-Fernsehteam. Das war für uns alle sehr aufregend! Und am dritten Tag hat uns der Bürgermeister von Winterbach besucht.

Das war sehr schön und hat uns sehr viel Spaß gemacht.

Sofia Ellinger, 4b



Öffentliche Bekanntmachungen

Einladung

**zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates
am Dienstag, 09. Oktober 2018, 18:30 Uhr
im Sitzungssaal des Alten Rathauses**

Tagesordnung

Öffentlich:

1. Bürger fragen die Verwaltung - Fragestunde für Jedermann
2. Baugesuche
- 2.1. Wohnhausanbau, Nelkenweg 4

Bauvoranfragen

- 2.2. Errichtung Pferdestall, Reitplatz mit Überdachung bzw. Reithalle, Wohnhaus mit Garage, Flst. Nr. 312/1, Gewann Ziegelhau
- 2.3. Anbau an bestehendes Wohnhaus, Schumannweg 4
- 2.4. Veränderte Ausführung Wohnhausum- und anbau, Karlstr. 6
- 2.5. Errichtung eines Lagerschuppens, Lerchenstr. 53
3. 1. Nachtragshaushaltssatzung und
1. Nachtragshaushaltsplan 2018
– Vorlage GR 64/2018 ö.
4. Antrag des Tennisclubs Rot-Weiß Winterbach e.V. auf einen Baukostenzuschuss für den Wiederaufbau des Tennisheimes
– Vorlage GR 65/2018 ö.
5. Erschließungsarbeiten für das Baugebiet Sandweg
hier: Genehmigung der Ausführungsplanung und der Kostenberechnung
– Vorlage GR 66/2018 ö.
6. Annahme von Spenden
7. Bekanntgaben und Verschiedenes

Im Anschluss findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Müller
Bürgermeister

Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften „Remsstr. 31-35“

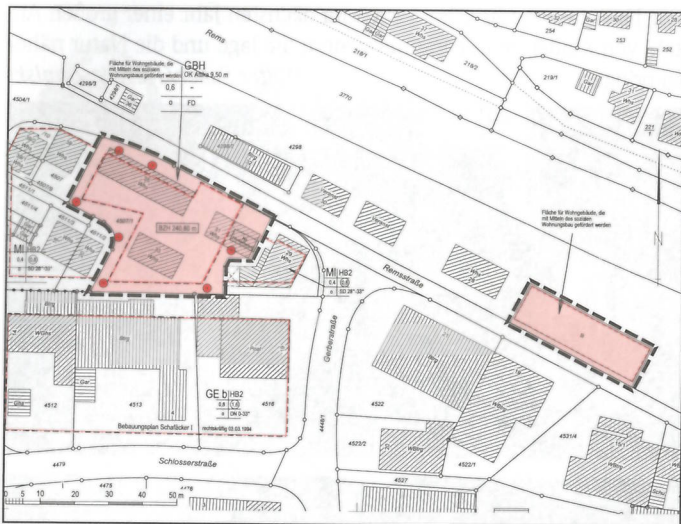
Aufgrund von §§ 10,12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) und § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 25.09.2018 den im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Remsstr. 31-35“ als Satzung beschlossen.

Maßgebend und rechtsverbindlich sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften „Remsstr. 31-35“ des Vermessungsbüros Henn+Kessler, Schorndorf, vom 11.07.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 12.09.2018. Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften wird die Begründung der Gemeinde Winterbach vom 11.07.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 13.09.2018 beigelegt.

Das Plangebiet wird begrenzt (s. Übersichtsplan!):

Das Plangebiet in dem die Gebäude erstellt werden wird begrenzt:

An der Nordseite durch die Remsstraße (Flst. Nr. 4504/1); im Osten durch das Grundstück Remsstr. 29 (Flst.Nr. 4507/1); im Süden durch die Grundstücke Gerberstr. 19 (Flst.Nr. 4516), Schlosserstr. 4 (Flst. Nr. 4513), Weberstr. 20 (Flst.Nr. 4511/2) und durch das Zugangsgrundstück zu Gebäude Weberstr. 18 (Flst.Nr. 4511/1); im Westen durch das Grundstück Remsstr. 39 (Flst.Nr. 4507). Das externe Plangebiet, auf dem nur notwendige Kfz-Stellplätze angelegt werden dürfen, wird begrenzt im Westen, Norden und Osten durch das gemeindeeigene Grundstück Remsstr. 28 (=Jugendhaus, Flst.Nr. 4298) und im Süden durch die Remsstraße (Flst.Nr. 4504/1).



Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rennstr. 31-35“, die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung werden im Bürgermeisteramt Winterbach (Bauamt, 1. OG, Zimmer 1.5), Marktplatz 2, 73650 Winterbach, während den Öffnungszeiten zur Einsicht für jedermann bereitgehalten.

*** Öffnungszeiten:**

Montag bis Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Mittwoch zusätzlich von 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb einer Frist von 3 Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Gemeinde Winterbach, Marktplatz 2, 73650 Winterbach, geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist, ohne tätig zu werden, verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung geltend gemacht hat.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten nach § 10 Abs. 3 BauGB mit dieser ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Winterbach, den 28.09.2018

gez.

Sven Müller
Bürgermeister

Glückwünsche

Altersjubilare

04.10.	Andrej Katranski	70
05.10.	Rolf Kaiser	75
	Wolfgang Wilde	70
06.10.	Hartmut Weiß	70
10.10.	Ulrich Ammersinn	80

Neues aus Winterbach



KINDERBEDARFSBÖRSE

Kinderbedarfsbörse

Diesen Samstag findet die Kinderbedarfsbörse in der Salierhalle statt.

Die Salierhalle ist am **6. Oktober** von **13 – 15 Uhr** für den Einkauf geöffnet.

Wie immer kommt „Alles rund ums Baby, Kind und die werdende Mutter“ zum Verkauf.

Wir freuen uns wieder auf zahlreiche Verkäufer und Einkäufer.

Die Bewirtung wird vom Förderverein Lehenbachschule übernommen. Der Erlös aus den Tischvermietungen ist wie immer für einen guten Zweck bestimmt!

Weitere Fragen beantworten wir gerne bei einer Email an: Christine.woehrle@elkw.de

Vorankündigung: Die nächste Kinderbedarfsbörse findet am 23. Februar 2019 statt.



Nachlese zum Ferienprogramm

Kinderferienprogramm der BWV

Ein Nachmittag mit dem Jäger

Am Montag, dem 3. September trafen sich wieder zahlreiche Winterbacher Kinder, um mit den Jägern einen Nachmittag in der Natur zu

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan**
nach § 12 i.V.m. § 13 a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

„Remsstraße 31 - 35“

Aufgestellt:
Schorndorf, den 11.07.2018 / 12.09.2018



Vermessungsbüro

HENN+KESSLER

Hauffstraße 28 info@henn-kessler.de
73614 Schorndorf Tel. 0 71 81 / 40 95-0
Fax 0 71 81 / 40 95-95

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Zulässig sind ausschließlich 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.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Gebäudehöhen (GBH) (§ 18 BauNVO)

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 (§ 19 BauNVO)

GRZ = 0,6

Ausnahmsweise sind Stellplätze bei der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§19 (4) Satz 3 BauNVO).

- 1.3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
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.
- 1.5. Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
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.
- 1.6. Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 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.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

- 2.1. Dachform und Dachneigung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Wohngebäude: Flachdach oder flach geneigtes Dach mit 0 - 5° Dachneigung.
- 2.2. Äußere Gestaltung der Gebäude** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 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.
- 2.3. Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedungen sind als Hecken sowie als Holz- und Drahtzäune mit einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.
- 2.4. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.ä.

2.5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

2.6. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

2.7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für jede Wohnung ist ein notwendiger Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

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).
- 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).