



Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Winterbach  
Gemarkung: Winterbach

## Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

## Breitwiesen-Herrenacker

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:



Fellbach, den 30.04.2012/30.09.2013/23.09.2015/07.03.2016/20.06.2016  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 15.05.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am 24.05.2012
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom 29.05.2012 bis 02.07.2012	
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) vom 22.05.2012 bis 29.06.2012	
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am 17.12.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 19.12.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 07.01.2014 bis 07.02.2014	
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 4a (3), § 3 (2) BauGB)	am 22.03.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 31.03.2016
Erneute Auslegung (§ 4a (3), § 3 (2) BauGB) vom 08.04.2016 bis 09.05.2016	
2. Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 4a (3), § 3 (2) BauGB)	am 26.07.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der 2. erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 04.08.2016
2. Erneute Auslegung (§ 4a (3), § 3 (2) BauGB) vom 12.08.2016 bis 12.09.2016	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am 04.10.2016

Ausgefertigt: Winterbach, den 31. Okt. 2016

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am 04. Nov. 2016

Zur Beurkundung: Müller, Bürgermeister

Müller, Bürgermeister

### ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

<b>■</b> Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (1) BauGB)	<b>Verkehrflächen</b> (§ 9 (1) 11 u. 9 (3) BauGB) Aufstellung unverändert
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)	<b>Gehweg</b>
<b>GE/E</b> Gewerbegebiet mit Einschränkung	<b>Fahrtbahn mit Höhenlage</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung, Dachform</b> (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 18-21 BauNVO) (§ 2 (4)-(6) und § 74 (1) LBO)	<b>Parkplatz</b>
<b>0,8</b> Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8	<b>Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen</b>
<b>×-×-×</b> Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b> (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
<b>GBH</b> maximale Gebäudehöhe	<b>Uniformerstation</b>
<b>DN</b> zulässige Dachneigung	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> (§ 9 (1) 21 BauGB)
<b>FD</b> Flachdach	<b>Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers</b>
<b>GD</b> geneigtes Dach	<b>Leitungsrecht zugunsten der An- und Hinterlieger</b>
<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 22 (3) BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)	<b>Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern</b> (§ 9 (1) 25 BauGB)
<b>a</b> abweichende Bauweise: siehe Textteil	<b>Pflanzgebot (Pflg 1) gem. Textteil</b>
<b>Baugrenze</b>	<b>Pflanzgebot (Pflg 2) gem. Textteil</b>
<b>Füllschema der Nutzungsabstände</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b> (§ 9 (6) BauGB)
<b>Art der baul. Nutzung</b>	<b>Höhenlagen</b> (§ 9 (3) BauGB)
<b>Höhe baul. Anlagen</b>	<b>Höhenangaben in Metern (u. NN)</b>
<b>Grundflächenzahl GRZ</b>	<b>Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfährers</b>
<b>Baumassenzahl BAUZ</b>	<b>Überflutungsfläche bei HQ 100 (digitalisiert)</b>
<b>max. Zahl der Wohngiegeb.</b>	
<b>Höhenlage der baulichen Anlagen</b> (§ 9 (3) BauGB)	
<b>EFH</b> Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)	

### Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und baurechtsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Breitwiesen-Herrenacker“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Gewerbegebiet eingeschränkt (GE/E) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, soweit nicht nur branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird.

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

a) Grundflächenzahl (siehe Planeinschrieb)  
Stellplätze und ihre Zufahrten sind bei der überbaubaren Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen (siehe Planeinschrieb)  
Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut bzw. Attika). Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalhöhennull (m üNN) festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der örtlichen Hochwassersituation bei der Bebauung die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten sind (vgl. Hinweise c) und d)).

### 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise.  
Zugelassen sind Gebäude ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (a).

### 1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

a) Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude beabsichtigt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

b) Stellplätze und Garagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

### 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO, § 31 (1) BauGB.
  - Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.
  - Im nordwestlichen Bereich ist mit der Bebauung entsprechend dem zeichnerischen Teil zu der LV-Trasse ein Abstand von 8 m einzuhalten. Der Abstand kann ausnahmsweise auf 6 m reduziert werden, wenn die Bebauung ohne Unterkellerung ausgeführt wird. In diesem Fall scheidet die Ausnahme nach Nr. 2a) aus.

### 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Die Befestigung von PKW-Stellplätzen darf nur wasserdrainage erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdrainage Abstandsfläche ist unzulässig.
- Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen (Artenempfehlung 1.9 d)).
- Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- Fu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, sind die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Auf das „Heft 10, Luft-Boden-Abfall“ des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg und das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises wird hingewiesen.

### 1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Auf den im Lageplan mit „LR ZL“ belasteten Flächen sind zur Führung der Trinkwasserleitung „ZL Berglein“ Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.
- Die im Lageplan mit „LR OW“ belasteten Flächen sind zur Ableitung des Oberflächenwassers mit einem Leitungsrecht zugunsten der An- und Hinterlieger sowie für die Gemeinde Winterbach zu belasten.

### 1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Pflanzgebot 1 – Einzelbäume - (Pflg 1): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten bis zu 5,0 m sind allgemein zulässig. (Artenempfehlung siehe 1.9 d)). Im Bereich des Leitungsrechts für den Zweckverband Landeswasserversorgung (LR) ist mit Einzelbäumen ein Pflanzabstand von 4m von der Leitungsaußenhaut bis zur Stammachse einzuhalten.
- Pflanzgebot 2 – flächig - (Pflg 2): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche je Baum sind mindestens 4 Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.9 d)). Im Bereich des Leitungsrechts für den Zweckverband Landeswasserversorgung (LR) ist mit Laubsträuchern ein Pflanzabstand von 4m von der Leitungsaußenhaut bis zur Stammachse einzuhalten.

c) Pflanzgebot 3 (Dachbegründung): Dächer bis 10° Dachneigung sind, mit Ausnahme der technischen Dachaufbauten, extensiv zu begrünen.

d) Artenempfehlung zum Pflanzgebot: Bäume: Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen -, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss. Sträucher: Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

### 1.10 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Grundrissgestaltung) zu gewährleisten, dass in Büro- und Wohnräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitwiesen-Herrenacker“:

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10°.
- Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
- Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind mit je einer Kletterpflanze je 5 laufende Meter Wandfläche zu begrünen.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung und nur bis zu einer Größe (Ansichtsfläche) von 4m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden, freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe der Außenwände nicht übersteigen. Wechselbeleuchtung ist nicht zulässig. Leuchtreklamen dürfen keine Blendwirkung gegenüber den umliegenden Straßen hervorrufen. Die straßenrechtliche Anbaubeschränkung entlang der B 29 (vgl. Hinweis f) ist zu beachten.

### 2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Feste Einfriedungen und Hecken entlang von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken. Freistehende Zäune sind einzugraben. Zugelassen sind Stabgitter und/oder Maschendrahtzäune bis 2,50 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugtiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

### 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Ausfärbungen dürfen die Höhe der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, vgl. Planeintrag) nicht übersteigen. Im Bereich des Leitungsrechts für den Zweckverband Landeswasserversorgung (LR) sind Ausfärbungen unzulässig.

### 2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.