



# Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO)
HB	Höhenbeschränkung
0.4	Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
0.4	Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)
EP	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
	Baugrenze (§23(3) BauNVO)
GA	Fläche für Garagen
-X-X-X-	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
30°-45°	Satteldach mit angegebener Dachneigung
	Gebäuderichtung
	Standorte für das Anpflanzen von Bäumen (§9(1)25 BauGB)
	Standorte für die Erhaltung von Bäumen (§9(1)25 BauGB)
VB. 243.50	Visierbruch (Straßenhöhen)
X 243.50	Geländehöhe, vorhandenes Gelände
Gel.Höhe 241.90	Geländehöhe, Bezugshöhe für die Höhenbegrenzung
N	Zusatz bei Höhen im Neuen System
Gr Fr Lr	Gerecht, Fahrrecht, Leitungsrecht
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9(7) BauGB)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977, zuletzt geändert am 19.12.1986, die Planzeichenverordnung vom 30.7.1981, die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 22.2.1988.

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans **Karlstraße** Änderung im Bereich der Flst 815, 816, 817, 817/1 und 818 werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)
  - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Die in §4(9)1 bis 6 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig. (§1(6)1 BauNVO)
- Nebenanlagen
  - Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig (§14(1) BauNVO).
- Stellplätze und Garagen (§9(1)4 BauGB)
  - Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.
  - Ausnahmsweise sind darüberhinaus offene Stellplätze im direkten Anschluß an die befahrbare Verkehrsfläche zulässig, wenn mindestens 35 % der Fläche zwischen Verkehrsbereich und der überbaubaren Fläche als Grünfläche oder gärtnerisch gestaltet wird.
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)
  - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Planeinschrieb als Höchstgrenze.
  - Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig. (§9(1)6 BauGB)

## 5. Bauweise (§9(1)2 BauGB)

- Offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO).
- Pflanzbindung / Pflanzzwänge
  - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauernd zu pflegen. (§9(1)25 c BauGB)
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzzwänge für Bäume sind mit mittel- bis großkronigen Bäumen zu bepflanzen. (§9(1)25a BauGB)
  - Aus Standortgründen sowie wegen ihrer geringen Bedeutung für Klima und ökologische Verhältnisse sind Nadelbäume unzulässig.
- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung der Straße (§9(1)26 BauGB)
  - Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm erforderlich. (§9(1)26 BauGB)
- Gebäudehöhen
  - Folgende Gebäudehöhen werden als Maximalhöhen festgesetzt:  
Traufhöhe 5,7 m über angegebener Geländehöhe und Firsthöhe 10,7 m über angegebener Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
  - Die Traufhöhe ist auf mindestens 3/4 Gebäudelänge einzuhalten.  
(Traufe = Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit Dachhaut)
- Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (§9(1)21 BauGB)
  - Gr, Fr, und Lr:  
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der angrenzenden Baugrundstücke.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V.m. § 73 LBO

- Dachgestaltung
  - Die Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen.
  - Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im Plan.
  - Für die Dachdeckung sind Ziegel oder Betonsteine in den Farben "rot" zu verwenden. Gewellte Materialien aus Asbestzement oder Kunststoff sind unzulässig.
  - Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf maximal 30 % der Gesamtlänge der Gebäude betragen. Dachaufbauten dürfen nicht höher als in der halben Höhe zwischen Trauf- und Firstlinie in die Dachfläche einschneiden. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2,5 m betragen.
  - Dacheinschnitte sind nur ausnahmsweise zulässig. Für Dacheinschnitte gelten dieselben Festsetzungen wie für Dachaufbauten.
  - Die Dächer der Garagen sind ins Hauptdach zu integrieren oder zu begrünen.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  - Bei den Gebäuden muß eine Gestaltungsabstimmung hinsichtlich der Außenfarbe, Geländeanpassung und Außendetails erfolgen. Es dürfen keine Metalle bzw. Kunststoffe als Außenwandverkleidung verwendet werden.
  - Überdachungen und seitliche Verkleidungen von Stellplätzen sind unzulässig. Zulässig sind transparente, allseits offene und begrünte Pergolen aus Holz und Stahl.
  - Müllbehälter auf den privaten Grundstücken sind im Gebäude unterzubringen. Ausserhalb der Gebäude dürfen Sie nur dann aufgestellt werden, wenn Sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt. Außerhalb der Gebäude gewählte Standorte für Müllbehälter sind zu begrünen.
- Antennen
  - Pro Gebäude ist nur eine Fernseh- und Rundfunkantenne zulässig. Antennen sind unter dem Dach anzubringen. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, sind sie so zu montieren, daß sie vom öffentlich zugänglichen Raum nicht einsehbar sind.
- Niederspannungsfreileitungen
  - Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## 5. Gestaltung der Außenanlagen

- Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze als Grünfläche oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen.
- 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 o.ä. herzustellen und zu begrünen.
- Einfriedigungen und Stützmauern
  - Einfriedigungen sind im Bereich der Garagenzufahrten und Stellplätze unzulässig. Ansonsten sind gegen die öffentliche Verkehrsfläche Einfriedigungen nur als heckenartige Bepflanzung oder als niedrige Mauern gestattet. Im übrigen sind nur Drahtzäune (Höhe max. 0,8 m) mit beidseitiger Bepflanzung zulässig.
  - Stützmauern sind zulässig. Die Höhe darf max. 0,8 m betragen. (§73(1)5 LBO)
- Aufschüttungen und Abgrabungen
  - Veränderungen des natürlichen Geländes sind möglich; Abgrabungen und Aufschüttungen max. 1,5 m.
  - Zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und den angrenzenden Straßen, Wegen und Plätzen sowie dem Terrassenbereich und den angrenzenden Grundstücken ist mit dem anfallenden Aushubmaterial, falls nötig, eine Geländemodellierung durchzuführen. Die dabei entstehenden Böschungen dürfen max. 30° geneigt sein.  
Hinweis: Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

## C Nachrichtliche Übernahme (§9(6) BauGB)

-keine-

## D Hinweise

- Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.

## E Vorgänge

- |                  |           |            |
|------------------|-----------|------------|
| 1. Baulinienplan | genehmigt | 25. 7.1988 |
| 2. Baulinienplan | genehmigt | 16.11.1922 |

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

## F Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans lag in der Zeit vom 1.1.84 bis 1.4.84 öffentlich aus (§3(2) BauGB).

Dieser Plan wurde am 21. 3.1989 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§10 BauGB).

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 23. Nov. 1989 rechtsverbindlich. (§12 BauGB)

Winterbach, den 12.11.89

Hing.  
Bauverwalt  
Hier Zeichenerklärung einfügen

Ausgefertigt:  
Winterbach, den 23.11.1989

Bürgermeister

## Rems Murr Kreis

## Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach Flur: 0

## Bebauungsplan

## Karlstraße

Änderung im Bereich der Flst 815, 816, 817, 817/1 und 818

Lageplan Maßstab 1: 500

Mit Erlaß vom 09.11.1989 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. Schmid

beurkundet

Weingärtner



## Städtebauliche Planung:

Projekt GmbH  
Ruiter Straße 1  
7300 Esslingen-Berkheim

Befertigt: 13. 9.1988

Geändert: 20.12.1988

Vermessungsbüro  
Johannes Jaekle  
Dipl.-Ing. (FH) Tel. 07181/72185  
Im Lehenbach 15-7065 Winterbach



Ausgefertigt:

Winterbach, den 12.11.89

Hing.  
Bauverwalt