



RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BauNVO BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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)
- WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO:
- Wohngebäude;
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe;
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Es sind folgende Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
 - Anlagen für Verwaltungen;
 - Gartenbaubetriebe;
 - Tankstellen.

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

- 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 Firsthöhe (FIH max. 9,00 m) bezogen auf die Bezugshöhe (BZH).
- Ausnahmen hiervon sind bei technische Aufbauten und Kaminen zulässig.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- E = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- zulässig sind nur Einzelhäuser.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1, 2 LBO z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 2,00 m überschreiten.

1.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

1.6. Abstandsflächen, Wandfläche bei Grenzbauten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- Bei Garagen und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume darf die Wandfläche abweichend von § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO bis zu 30 m² betragen.

1.7. Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze und Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen sind in Form von Gebäuden, als Geräte- oder Gartenhaus sowie Holzlagern bis max. 20 cbm und 2,5 m Höhe, zulässig. Diese müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,50 m einhalten.

1.8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal 2 Wohnungen beschränkt.

1.9. Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.9.1. Einzelbäume
- An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind einheimische, mittelgroße Laubbäume (Hochstamm), auch Obstbäume, zu pflanzen. Die Standorte sind bis zu 5 m veränderbar.
- 1.9.2. Dachbegrünung
- Auf Flachdächern 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: Symmetrisches Satteldach mit 40 - 45° Dachneigung.
- Garagen und überdachte Stellplätze: Flachdach mit extensiver Begrünung.

2.2. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.2.1. Dachdeckung:
- Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgröße) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: Rot bis Rotbraun oder Anthrazit mit den RAL-Farben 7010 -7026, mit Ausnahme der Farbe 7023. Andere Farbtöne, sowie Hochglanzfarben (Hochglanzgoben), sind nicht zugelassen. Verglaste Flächen sind zugelassen, der Glasflächenanteil darf maximal 30 % der Gesamtdachfläche betragen. Die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) auf den Dachflächen ist zugelassen, diese sind flächenparallel zur Dachfläche einzubauen.
- Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15° z.B. bei Dachaufbauten wird als Dachdeckungsmaterial auch Zinkblech bzw. Kupferblech zugelassen.
- 2.2.2. Außenfassaden:
- Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswert 20 - 80).
- 2.2.3. Dachaufbauten:
- Zulässig sind nur Schleppgauben oder Flachdachgauben
- Gaubengröße:
- Max. Wandhöhe der Gauben (OK Dachhaut bis UK Sparren) 1,25 m.
- Max. Breite der Gauben 3,00 m.
- Material und Farbe:
- Schleppgauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
- Vom Ortsgang 2,0 m
- von der Traufe und unter Hauptfirst 1,0 m
- 2.2.4. Dacheinschnitte:
- Dacheinschnitte sind zulässig.
- Der Abstand zu der Traufe muss mind. 2,5 m betragen.
- 2.2.5. Zwerchgiebel:
- Die Gesamtbreite darf max. 40 % der Gebäudelänge betragen.
- Abstand zum Hauptfirst mind. 0,5 m.
- 2.2.6. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fassadenbeschriftungen sind nicht zulässig. Hausnummern sind hiervon ausgenommen.

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

- 2.3.1. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen:
- Es sind nur Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzaune mit senkrechten Laten und Mauern aus Natursteinen zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig. Mit allen Einfriedigungen ist ein Abstand von mind.0,5m einzuhalten. Zulässige Höhe: max. 1,2 m über Straßenniveau.
- 2.3.2. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze:
- Es sind nur Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen. Zulässige Höhe max. 1,80 m über Gelände.

2.4. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen und Stellplatzflächen 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.a.

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

- Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 2,0 m zugelassenen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 LBO möglich. Für die Zufahrten zu den Garagen sind die erforderlichen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. Anden Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen. Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

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

- Je Wohngebäude ist max.1 Außenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen. Verbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

2.7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

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

- Notwendige Kfz-Stellplätze für Wohnungen, in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, werden wie folgt festgesetzt:
- Wohnfläche bis zu 50 m² 1,0 Stellplatz / Wohnung
 - Wohnfläche über 50 m² bis 110 m² 1,5 Stellplätze / Wohnung
 - Wohnfläche über 110 m² 2,0 Stellplätze / Wohnung
- Ergibt diese Berechnung Nachkommastellen, so ist aufzurunden.

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, Service und Verwaltung, Formulare A-Z, Umweltschutz).
- 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 Grundwassererhaltung 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).
- 3.5. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft ein dort zulässiger land- und forstwirtschaftlicher Betrieb ansässig ist. Dieser Betrieb hat eine zulässige Tierhaltung (u. a. Kühe, Hühner und Schweine!).
- Durch diesen Betrieb entstehen dauerhafte Lärmemissionen z.B. durch den Fahrbetrieb von landwirtschaftlichen Fahrzeugen (auch an Samstagen, Sonn- und Feiertagen!). Des Weiteren entstehen Lärmemissionen durch den Betrieb von land- und forstwirtschaftlichen Geräten z.B. beim Brennholz sägen oder beim Einbringen der Ernte (Betrieb von Förderbändern, Geräten zum Einblasen der Ernterzeugnisse etc.). Diese Lärmemissionen können viele Stunden am Tag andauern.
- Dazu entstehen durch den landwirtschaftlichen Betrieb weitere Emissionen. Hier sind vor allem starke, zum Teil sehr unangenehme Gerüche der Tiere (Kühe, Hühner, Schweine, etc.) sowie von deren Ausscheidungen und Mist zu nennen. Der ordnungsgemäße Betrieb ist dauerhaft auch auf die Nutzung des dort bereits vorhandenen und zulässigen Güllelagers sowie der Mistlagerung angewiesen. Hierdurch ist mit dauerhaften Geruchsbelastungen und Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen. Es besteht zudem die Möglichkeit dass verstärkt Insekten (Mücken etc.) angezogen werden. Weitere Emissionen können auch sein, dass von dem landwirtschaftlichen Betrieb z.B. beim Einbringen der Ernte Staubbelastungen entstehen. Zudem besteht das Recht auf eine Schnapsbrennerei sowie ein Backhaus. Auch hierbei entstehen Rauch- und Geruchsemissionen
- Diese Emissionen wirken auf die Bauplätze im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein und sind zu dulden. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Planzeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone

Baugebiet	GBH (Höhenbeschränkung)
Grundfläche	
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs.2 BauNVO)
- GBH Gebäudehöhe (§ 18 Abs.1 BauNVO)
- [BZH 372,00 m] Bezugshöhe ü. NN.

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- E offene Bauweise - nur Einzelhäuser (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Stellung der baulichen Anlagen
- Fläche für Garagen
- Pflanzgebot - Einzelbäume
- Bezugshöhe ü. NN.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Örtliche Bauvorschriften

- SD Satteldach
- 40°-45° Dachneigung

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach
Flur 1 (Engelberg)

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Sandweg – Erweiterung

Lageplan Maßstab 1 : 500

Vorgänge: Bebauungsplan Sandweg rechtskräftig 19.05.1988

Gefertigt:
Schorndorf, den 26.02.2015 / 30.08.2017 / 20.02.2018

Vermessungsbüro
HENN+KESSLER
Hauptstraße 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 22.03.2016
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB) am 31.03.2016
- Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) am 03.11.2017
- Öffentlich ausgelegt samt Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB) vom 13.11.2017 bis 13.12.2017
- Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen (§ 10 Abs.1 BauGB) am 20.03.2018
- In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung (§ 10 Abs.3 BauGB) am 29.03.2018

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)