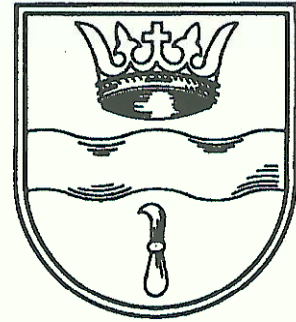


Rems-Murr Kreis

**Gemeinde Winterbach**

Gemarkung Winterbach

Flur: 0



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## **Bachstraße / Gleisdorfer Platz**

Lageplan Maßstab 1: 500

Gefertigt : 8.12.2005  
Geändert : 30. 1.2006  
          : 24. 2.2006

Vermessungsbüro  
Johannes Jaekle  
Dipl. Ing. (FH)  
Tel.: 07181- 72185  
Im Lehenbach 15  
73650 Winterbach



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind :

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414),  
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrags 31.8.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)  
die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

## **Textteil**

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

## **Bachstraße / Gleisdorfer Platz**

werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen :

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9(1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
  - 1.2 Zulässig sind die in § 6(2)1-2 genannten Nutzungen.
  - 1.3 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (§1(5)BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt.
  - 2.2 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sind bei der überbauten Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19(4) Satz 4 BauNVO).
3. Bauweise (§9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - 3.1 Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO).
  - 3.2 Abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO):  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist geschlossenen Bauweise festgesetzt.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO)
  - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. (§23 (3)BauNVO).

- 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Anlagen der passiven Solarenergienutzung (z. B. Glasvorbauten) oder Balkone um bis zu 3,00 m zulässig ( §9 (1) Nr. 2 BauGB).
- 5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)
- 5.1 Garagen, unterirdische Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25) BauGB)
- 6.1 An den im Plan eingetragenen Baumstandorten sind großkronige, heimische, Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Abweichungen von den eingetragenen Standorten bis zu 5 m sind allgemein zulässig.
- 7. Grünflächen
- 7.1 Öffentliche Grünfläche , Parkanlage nach §9(1)15 BauGB
- 8. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9(3) BauGB)
- 8.1 Maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), zugleich Bezugshöhe für die Traufhöhe : siehe Planeinschrieb.
- 9. Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)
- 9.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg und Straße ist nicht verbindlich. Sie dient nur dem Nachweis einer möglichen Nutzung.
- 10. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9(1)24 BauGB)
- 10.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Grundrissgestaltung) zu gewährleisten, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9(4) BauGB i.V. m. § 74 LBO)

- 1. Gebäudehöhen  
Die Höhe der Gebäude wird begrenzt durch die maximal zulässige Traufhöhe siehe Eintragung im Plan.  
Die zulässige Traufhöhe (TrH) bezieht sich auf die maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).
- 2. Dachgestaltung
- 2.1 Die Dachflächen sind mit rotem bis rotbraunem Material einzudecken. Ausgenommen davon sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Flachdachgauben.
- 2.2 Zulässig sind nur Flachdachgauben mit einer maximalen Breite von 11,00m, einem Abstand vom First von 1,50 m und vom Ortgang von 2,50m .
- 3. Niederspannungsfreileitungen (§ 73(1)5 LBO)
- 3.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.



## **C Hinweise**

1. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.
2. Grundwasser
  - 2.1 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. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.
3. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 DSchG).
4. Umweltschutz
  - 4.1 Auf die Hinweisblätter Nr. 3 (Bodenschutz bei Baumaßnahmen) vom 31.10.1998 und Nr. 25 (Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) vom 20.7.1999 des Landratsamts Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.
  - 4.2 Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist der Geschäftsbereich Umweltschutz und der Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt zu benachrichtigen.
  - 4.3 Bei extremen Hochwässern, > HQ 100, kann eine Überflutung des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden. Für diesen Fall ist eine Hochwasservorsorge zu betreiben. Dies umfasst die Bauvorsorge durch eine angepasste Bauweise und auf Hochwasser ausgerichtete Anlagenausrüstung einschließlich entsprechender Nutzung gefährdeter Gebäudeteile, die Verhaltensvorsorge durch planvolles Handeln vor und während des Hochwassers und die Risikovorsorge in Form von Versicherungen und eigenen Rücklagen.
  - 4.4 Da das Plangebiet in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt, müssen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen folgende Anforderungen erfüllen:
    - 4.4.1 Anlagen und Anlagenteile müssen so gesichert werden, daß sie, auch nicht im leeren Zustand, aufschwimmen oder ihre Lage verändern können.
    - 4.4.2 Kein Wasser darf in Entlüftungs-, Befüllungs- oder sonstige Öffnungen eindringen können und die Möglichkeit einer Beschädigung durch Treibgut muß ausgeschlossen sein.
    - 4.4.3 Auffangräume sind so zu errichten, daß sie auf keinen Fall überflutet werden können.
  - 4.5 Altlastenverdacht  
Auf den Flst 220/1, 302, 303, 303/2, und 303/2 besteht der Verdacht auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch eine frühere Tankstelle.

## D Vorgänge

1. Bebauungsplan „Untere Bachstraße / Hauptstraße / westliche Seestraße / Gleisdorfer Platz“, rechtsverbindlich 6.3.1981
2. Bebauungsplan „Westliche Bachstraße / Zehntscheuer / Remsstraße“, rechtsverbindlich 13.8.1982
3. Bebauungsplan „Mühlstraße“, rechtsverbindlich 20.2.2003

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

## E Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 17.3.2006 bis 18.4.2006 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

Dieser Plan wurde am 25.4.2006 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 04. Mai 2006

Ausgefertigt : Winterbach, den 04. Mai 2006



Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 4.5.2006 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 04. Mai 2006

