



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 21.11.2017 (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 u. BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WB - Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Es sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungstätten, sowie sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
- Tankstellen.

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. 6,70 m bei Flachdach und max. 12,90 m bei Satteldach) bezogen auf die Bezugshöhe (BZH).

Die Gebäudehöhe bezieht sich beim Satteldach auf den Hauptfirst und beim Flachdach auf die Oberkante Attika.

Ausnahmen hiervon sind bei technischen Aufbauten und Kaminen zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 (§ 19 BauNVO)

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)

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, Terrassenüberdachungen, Erker, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 2,00 m überschreiten. Balkone dürfen die Baugrenze bis max. 2,00 m überschreiten auch wenn sie nicht im Sinne der LBO untergeordnet sind.

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

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirststrichungen sind einzuhalten.

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

Garagen 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 bis max. 40 cbm und 2,0 m Höhe, zulässig.

1.7. Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachbegrünung
Auf Flachdächern bis 5° 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)

Satteldach mit 40° - 48° Dachneigung. Garagen und überdachte Stellplätze: Flachdach mit 0° - 5° Dachneigung 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 (Hochglanzglöben), 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. Im Bereich der Dächer mit bis zu 5° Dachneigung dürfen die Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m aufgeständert werden, diese sind aber vom Dachrand mind. 2,0 m zurück zu versetzen.

Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 5° 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 Flachdachgauben und Satteldachgauben mit einer max. Breite von 5,0 m. Die Mindestabstände müssen vom Ortsgang 1,0 m, zum First 1,0 m und zur Traufe 0,6 m betragen.

Zwerggiebel sind zusammen bis max. 2/3 der Trauflänge zulässig und müssen mindestens einen Abstand von 1,0 m zum Ortsgang und mindestens einen Abstand von 3,0 m zueinander haben. Zwerggiebel müssen einen Abstand von mindestens 4,0 m zum First haben.

2.2.4. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis max. 2 m² Größe zulässig. Fassadenbeschriftungen sind nicht zulässig. Hausnummern sind hiervon ausgenommen.

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

Es sind nur Holzzaune oder Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen. Zulässige Höhe max. 1,40 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, Spurrplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.ä.

2.5. 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, Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

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

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

2.7. 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.

2.8. Oberflächenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist mittels Zisterne als Brauchwasser zu sammeln. Je 1 m² Dachfläche ist ein Wasserspeicher von mindestens 30 Liter Fassungsvermögen vorzuhalten.

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).

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ist grundsätzlich von einer archäologischen Relevanz des ausgewiesenen Geltungsraums auszugehen. Der Planbereich ist in zentraler Lage Bestandteil des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbereichs Winterbach (Archäologische Verdachtsfläche/Prüfball Nr. 3M).

Urkundlich wird der Ort erstmals im Jahr 1046 in Zusammenhang mit einer Besitzbestätigung König Heinrichs III. für das Reichskloster Lorsch genannt. Zeitgenössische hochmittelalterliche Bedeutung kommt Winterbach als Sitz einer Urpfarre und dem hier gelegenen Königshof zu. Auch nach Ausweis bekannter Fundstellen in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsraums sind trotz teilweiser baulicher Überprägung weitere, nur auf archäologischen Wege zu erschließende Primärquellen bis hin zum zeitlich weiter zurückreichenden Siedlungsbeginn zu erwarten, denen hohe Wertigkeit und gegebenenfalls auch Kulturdenkmaleigenschaft zukommen kann.

Aufgrund der heimatgeschichtlichen Bedeutung dürfen eventuell vorhandene Bodenkunden daher nicht unbeachtet beseitigt werden. Nach Lage der Dinge ist jedoch davon auszugehen, dass geplante Bodeneingriffe und Neubauvorhaben zur unwiederbringlichen Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen können. Weiter wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor unbeachteter Zerstörung hier Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Geplante Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Gebiet sollten daher frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.

3.5. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der örtlichen Hochwassersituation bei der Bebauung die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten sind. Es ist daher hochwasserangepasst zu bauen; entsprechende Schutzvorkehrungen sind zu treffen. Die Baugrundstücke liegen laut den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg teilweise im Bereich des HQ-100 bzw. HQ-Extrem.

Planzeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone

Baugebiet	GBH (Höhenbeschränkung)
Grundfläche	---
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

GBH Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

BZH 242,50 m Bezugshöhe ü. NN.

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

offene Bauweise - nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Abgrenzung Überschwemmungsgebiet HQ 100

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Zeichen

***** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

FD Flachdach

SD Satteldach

40°-48° Dachneigung

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°

40°-48°