



Planzeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone

Baugebiet	GBH (Höhenbeschränkung)
Grundfläche	39
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
0,5 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs.2 BauNVO)
GBH Gebäudehöhe (§ 18 Abs.1 BauNVO)
EFH 244,85 Erdgeschossroßfußbodenhöhe

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO
offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 BauNVO)
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Na Fläche für Nebenanlage (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
St Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehr)
lr Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

GGA Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
Garagen
Lärmschutzanlage (Wand / Erdwall)

Pflanzgebot - Einzelbäume (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Pflanzgebot - Sträucher
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Zeichen
***** Grenze unterschiedlicher Festsetzung

Örtliche Bauvorschriften
FD Flachdach
PD Pultdach
5°-15° Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften
FD Flachdach
PD Pultdach
5°-15° Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften
FD Flachdach
PD Pultdach
5°-15° Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften
FD Flachdach
PD Pultdach
5°-15° Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften
FD Flachdach
PD Pultdach
5°-15° Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften
FD Flachdach
PD Pultdach
5°-15° Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften
FD Flachdach
PD Pultdach
5°-15° Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften
FD Flachdach
PD Pultdach
5°-15° Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften
FD Flachdach
PD Pultdach
5°-15° Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften
FD Flachdach
PD Pultdach
5°-15° Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften
FD Flachdach
PD Pultdach
5°-15° Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
PlanzV Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 23.12.2013 (GBl. S. 449, 471).

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)

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 18 Abs.2 BauNVO)

Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

An der Nordseite der Hauptgebäude wird die maximale Gebäudehöhe (GBH) gemessen von der Erdgeschossroßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, festgesetzt.

Je nach Planzeichenschrieb bedeuten:
GBH max. 9,25 m = für den Bereich mit Pultdach (PD)
GBH max. 6,50 m = für den Bereich mit Flachdach (FD)

Ausgenommen ist ein angebautes Treppenhaus oder Aufzugsanlage. diese sind bis zu 9,60 m Dachhöhe zulässig.

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

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen Balkone, Terrassen und Vordächer die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.

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

Auf der Fläche die mit Na ausgewiesen ist, sind Fahrradabstell- und Mülltonnengebäude zulässig.

1.6. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für unterirdische Kabel zugunsten der Telekom.

1.8. Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Auf der mit GGA bezeichneten Fläche sind Garagen und eine gemeinschaftliche Lärmschutzanlage (Wand / Erdwall), bis max. 6,9 m über bestehendem Gelände, zulässig.

1.9. Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 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 3 m veränderbar.

1.9.2 Sträucher (pfg 1)

Pflanzung von heimischen Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung als Wildgehölz.

1.9.3 Dachbegrünung

Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Ausgenommen sind technische Aufbauten und Dachterrassen.

1.10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschossroßfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten. Abweichungen von bis zu +/- 0,25 cm sind zulässig.

1.11. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch geeignete Maßnahmen an den Gebäuden Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die schalltechnische Untersuchung Nr. 14-170/21 des Ingenieurbüro Gerlinger und Merkle (73614 Schorndorf) vom 22.09.2014 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 und 7 LBO)

2.1. Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform: Hauptgebäude als Pultdächer. Zwischenbau und Nebenanlagen als Flachdach.

2.1.2 Dachneigung: Hauptgebäude 5° - 15°

2.1.3 Dachaufbauten: Solarkollektoren oder -zellen sind zulässig. Folgende Abstände sind einzuhalten:
- von den Gebäudeaußenwänden mindestens 1,50 m,
- von der Dachfläche maximal 0,50 m als Aufständigung.

2.2. Farbgebung und äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassadenflächen sind in hellen bis erdfarbenen Materialien, wie z. B. Putzflächen, Naturstein oder Holz auszuführen. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.3. 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.

2.4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Gestaltung und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedigungen.

Zulässig sind Stützmauern bis max. 3,0 m Höhe zur Abstützung des Geländes und Drahtzäune bis max. 1,0 m Höhe.

2.4.2 Zufahrten und Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

2.5. Außenantennen (§ 74 Abs. 4 Nr.4 LBO)

Pro Wohngebäude ist eine Antenne zulässig. Mobil- und Richtfunkantennen sind unzulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Freileitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

3. HINWEISE

3.1. Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen oder Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Geschäftsbereich Umweltschutz sowie dem Geschäftsbereich Gesundheit 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 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).

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach

Bebauungsplan nach § 13a BauGB
und örtliche Bauvorschriften

Schilfweg

Lageplan Maßstab 1 : 500

Gefertigt
Schorndorf, den 22.09.2014

HENN+KESSLER
Vermessungsbüro
Info@henn-kessler.de
Haußstraße 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	07.10.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	16.10.2014
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	16.10.2014
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs.2 BauGB)	vom	24.10.2014
		bis	24.11.2014
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs.1 BauGB)	am	16.12.2014
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am	22.01.2015

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt
Winterbach, den 22. Jan. 2015

U l r i c h (Bürgermeister)