



# Bebauungsplan

Änderung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Schorndorfer Straße 28 bis 34 – 1. Änderung

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Vorgang: Bebauungsplan Schorndorfer Straße 28 bis 34, rechtsverbindlich 14.07.2011

Gefertigt:

Schorndorf, den 24.04.2013



Vermessungsbüro

**HENN+KESSLER**

info@henn-kessler.de

Hauffstraße 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	07.05.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	16.05.2013
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	16.05.2013
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs.2 BauGB)	vom	24.05.2013
		bis	24.06.2013
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs.1 BauGB)	am	23.07.2013
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am	01.08.2013

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

Ausgefertigt:  
Winterbach, den 01. Aug. 2013

Ulrich (Bürgermeister)



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für den bisherigen Bebauungsplan.



# RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) , zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 2 vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

Für den gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind die neuen zeichnerischen Festsetzungen maßgebend. Die textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Schorndorfer Straße 28 bis 34 gelten unverändert weiter, soweit sie durch die neuen Festsetzungen nicht betroffen sind.

Weitere textliche Festsetzungen:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

##### 1.1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Ausnahmsweise kann die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,75 überschritten werden, wenn

- Dächer von Überdachungen extensiv begrünt sind
- Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sind.

##### 1.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

An der Nordseite des Hauptgebäudes wird die maximale Gebäudehöhe (HB), gemessen von der Erdgeschossroßbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, auf 8,75 m festgesetzt.

Ausgenommen ist ein angebautes Treppenhaus oder Aufzugsanlage. Diese sind bis zu 9,20 m Dachhöhe zulässig.

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

o = offene Bauweise

(§ 22. Abs. 2 BauNVO)

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

Auf der Fläche die mit Na ausgewiesen ist, ist nur eine offene Überdachung zulässig.

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 u. 7 LBO)

#### 2.1 Abstandsfläche (§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO)

An der westlichen Grundstücksgrenze darf die Tiefe der Abstandsfläche abweichend von § 5 Abs. 7 LBO 0,25 der Wandhöhe betragen.

# Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach Flur: 0



- A) Bebauungsplan und
- B) Satzung über örtliche Bauvorschriften

## **"Schorndorfer Straße 28 bis 34"** /131

Lageplan Maßstab 1: 500

**J  
A  
E  
K  
L  
E**  
**VERMESSUNGEN**  
73650 Winterbach  
Tel. 07181-72185  
Vermessungen@Jaekle.net

Gefertigt : 15.04.2011  
Geändert : 22.06.2011

Ausgefertigt : Winterbach, den 14. Juli 2011

Ulrich  
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplan sind :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 358 mit Berichtigung vom 25.5.2010, GBl. S. 416)
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

## **Textteil**

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

### **Schorndorfer Straße 28 bis 34**

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

#### **A Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9(1) BauGB und BauNVO)

1. **Art** der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - 1.2 Zulässig sind die in § 6(2)1-5 BauNVO genannten Nutzungen.
  - 1.3 Nicht zulässig sind die in § 6(2)6-8 BauNVO genannten Nutzungen. (§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 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind bei der überbauten Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden . (§ 19(4) Satz 4 BauNVO)
  - 2.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 16(2)4 BauNVO)
    - 2.3.1 Die maximale EFH wird auf 0,20 m über der nördlich an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche „Schorndorfer Straße“ festgesetzt.
    - 2.3.2 An der Nordseite der Gebäude wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,50 m über der festgesetzten EFH festgesetzt.

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74(1)5 LBO).
- 4.1 Freileitungen sind unzulässig.
5. Stellplatzverpflichtung (§ 74(2)2 LBO).
- 5.1 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Gebäude (Einzelgebäude, Doppelhaushälfte, Reihenhaushälfte) nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz und für Wohneinheiten mit mehr als 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Ergeben sich bei der Berechnung Bruchzahlen, ist das Ergebnis aufzurunden.
6. Außenanlagen
- 6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. (§ 74(1)3 LBO).
- 6.2 Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

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

1. keine

### **D Hinweise**

1. Bodenschutz (§ 4 BBodSchG)  
Bei allen Ausschachtungsarbeiten ist der durchlebte Oberboden (Mutterboden) getrennt von den darunter liegenden Bodenschichten abzutragen und zu lagern. Bei späterem Wiederaufbau des Bodens ist die ursprüngliche Schichtung wieder herzustellen.
2. Unterbringung von Aushub  
Bei der Realisierung der Bebauung ist darauf zu achten, daß der Bauaushub zumindest weitgehend innerhalb der Baugrundstücke verbleibt und eingebaut wird.
3. Auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz vom 6.2.2009 wird hingewiesen.
4. Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung II mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§§ 20 und 27 DSchG).
5. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
6. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.



7. Eine Ableitung des Grundwassers ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.
8. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
9. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt mitzuteilen.
10. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System (DHHN12).

## **E Vorgänge**

- |    |                                |             |            |
|----|--------------------------------|-------------|------------|
| 1. | Baulinie                       | genehmigt   | 25. 7.1907 |
| 2. | Beb.Plan "Schorndorfer Straße" | rechtsverb. | 3. 3.1967  |
| 3. | Stellplatzsatzung              | rechtsverb. | 14. 3.1996 |

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

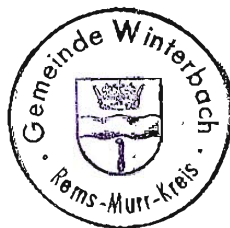
## **F Verfahrensvermerke**

Der Entwurf dieses Plans lag in der Zeit vom 13.5.2011 bis 14.6.2011 öffentlich aus (§ 3(2) BauGB).

Dieser Plan wurde am 5.7.2011 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 12.7.2011

Ulrich  
Bürgermeister



Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 14.7.2011 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 14.7.2011

Ulrich  
Bürgermeister

