

Gemeinde Winterbach

REMS-MURR-KREIS

# BEBAUUNGSPLAN REMS- STRASSE - ZEHNTSCHEUER

Änderung u. Erweiterung der Baugrenzen auf den Flurstücken  
4533, 4535 und Remsstraße 15

VORGÄNGE: Gen. d. L.A. v. 21.2.1969  
Gen. d. L.A. v. 31.1.1964



**Genehmigt**  
Entscheidung des  
Landratsamts Rems-Murr-Kreis  
vom 9. FEB. 1978

LAGEPLAN M. 1:500

*Lango*  
Lango

Für die Fertigung des Lageplans und seine Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster:  
Schorndorf, den 17.7.1977

Stadtplanungsamt

*Schwarz*  
Schwarz

Ing. für Verm.-Technik (grad)

## VERFAHRENSVERMERKE:

Entwurf gem § 2 Abs 1 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 2 Abs. 6 BBauG  
am

Öffentlich ausgelegt samt Begründung vom bis

Satzung gem § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am

Genehmigt gem § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamts vom

In Kraft getreten gem § 12 BBauG durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung  
in am



## Textteil:

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9 (1) BBauG)

#### 1. Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr.1 BBauG)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) (§ 8 (4) BauNVO)

Im eGE sind nur Anlagen nach § 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO und Abs.3 Nr.1 BauNVO sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO zulässig.

Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr.1 BBauG)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

(§ 17 (4) + 18 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Eintrag siehe Nutzungsschablone im Bebauungsplan

#### 3. Bauweise:

(§ 9 (1) Nr.2 BBauG)

Offene Bauweise = 0

(§ 22 (2) BauNVO)

#### 4. Stellung der baulichen Anlagen:

(§ 9 (1) Nr.2 BBauG)

Die im Lageplan eingetragenen Pfeile geben die Richtung der Hauptgebäude an.

#### 5. Flächen für Stellplätze und Garagen:

(§ 9 (1) Nr.4 BBauG +

Die Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

§ 12 BauNVO)

#### 6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung:

(§ 9 (1) Nr.10 BBauG)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, die mehr als 0,6 m über die Fahrbahnoberkante hinausragt.

#### 7. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen:

(§ 9 (1) Nr.16 BBauG)

Die im Lageplan bezeichnete Fläche ist mit Leitungsrecht zu Gunsten der Neckarwerke Esslingen zu belasten.

**B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften:** (§ 9 (4) BBauG + § 111 LBO)  
(Festsetzungen über die Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

**1. Äußere Gestaltung der Gebäude:**

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen und zu überschlämmen. Auffallende Farben sind zu vermeiden.

**2. Dachdeckung**

**2.1 Satteldächer:** Es sind engoblierte Biberschwänze oder Falzpfannen zu verwenden.

**2.2 Garagendächer:** Sind als Flachdächer auszuführen.

**Garagen:**

(§ 69 LBO + GaVO)

Vor Garagen ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.

Eine ungehinderte Zufahrt, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, muß gewährleistet sein.

**3. Garagendächer:** Sind als Flachdächer auszuführen.

**4. Einfriedigung und Bepflanzung:**

**4.1 Mauern:** Gartenmauern sind max. 0,30 m hoch mit Natursteinen

in Wasch- oder Sichtbeton auszulegen. Einfriedigungen entlang der Straße sind als Scherenzäune max. 0,90 m hoch, bzw. Mauern in Verbindung mit Scherenzäunen (max. 0,60 m) oder Hecken aus bodenständigen Sträuchern auszuführen. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 0,90 m nicht überschreiten.

**4.2 Zäune:** Zwischen den Grundstücken sind einfache Holzzäune, Zäune aus Drahtgeflecht, Hecken oder in Hecken einbezogene Maschen- drahtzäune sowie Spanndrähte an Holz- und Rohrpfosten von max. 1,20 m Höhe zugelassen.

**4.3 Bepflanzung:** Vorgärten sind als Rasenflächen mit einzelnen Strauch- und Baumgruppen anzulegen und zu unterhalten.

**C. Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (Bundesgesetzblatt I S. 1237 ber. I 69 S. 11)**