



Planzeichenerklärung

Anordnung in der Nutzungsschablone	
Baugebiet	GBH (Höhenbeschränkung)
Grundfläche	---
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
----	------------------------	--------------

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	(§ 19 Abs.2 BauNVO)
GBH	Gebäudehöhe	(§ 18 Abs.1 BauNVO)
BZH 474,50 m	Bezugshöhe ü. NN.	

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

	offene Bauweise - nur Einzelhäuser	(§ 22 Abs.2 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche	(§ 23 Abs.1 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche	(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
	Stellung der baulichen Anlagen	(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
	Fläche für Garagen bzw. Carports	(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)
	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Sichtfeld)	(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche	(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehr)	(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
	Fläche mit besonderen baulichen Vorkehrungen	(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
	Pflanzgebot - Einzelbäume	(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
	Pflanzgebot - Sträucher	(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
	Pflanzbindung - Einzelbäume	(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§ 74 LBO)

Örtliche Bauvorschriften

SD	Satteldach	(§ 74 LBO)
25°-30°	Dachneigung	

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach
Flur 2 (Manolzweiler)



Bebauungsplan nach § 13b BauGB
und örtliche Bauvorschriften

Östlich der Langen Gärten

Lageplan Maßstab 1 : 500

Vorgänge: Bebauungsplan Lange Gärten gen. 09.12.1965
Bebauungsplan Änderung Lange Gärten gen. 31.01.1993

Gefertigt:
Schorndorf, den 14.05.2019

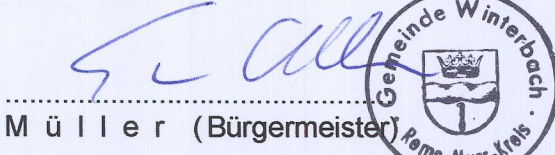


Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 28.05.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 06.06.2019
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 06.06.2019
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 14.06.2019 bis 16.07.2019
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 24.09.2019
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 02.10.2019

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

Ausgefertigt:
Winterbach, den 30. SEP. 2019



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	Planzeichenvorschrift 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 59) 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 und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe.Weitere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Dies sind folgende Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)
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 Firsthöhe (FIH max. 9,00 m) bezogen auf die Bezugshöhe (BZH).Ausnahmen hiervon sind bei technische Aufbauten und Kaminen zulässig.

- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
E = offene Bauweise
zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 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, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 2,0 m überschreiten.
- Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (im Lageplan mit Ga bzw. Cp bezeichnet) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports dürfen keine Seitenwände oder Seitenverkleidungen haben. Unüberdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind in Form von Gebäuden, als Geräte- oder Gartenhaus sowie Holzlagerungen bis max. 20 cbm und 2,5 m Höhe, zulässig. Diese müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,0 m einhalten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Das eingetragene Sichtfeld ist von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,60 m über Straßenoberkante freizuhalten. Dieses Maß gilt für jegliche sich hindernde Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung.
- Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Grundrissgestaltung) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Fläche ist als Streuobstwiese zu erhalten bzw. anzulegen (Ansaat mit autochtonem Saatgut) und extensiv zu pflegen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. Weitere Hochstamm-Obstbäume oder Wildobstbäume (pfg 1) sind anzupflanzen (Arten und Sorten siehe Pkt. 1.11.1.) und extensiv zu pflegen.

- Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind dabei unzulässig. Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbewert mind. 0,5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z. B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterterrassen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.ä.
- Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,2 m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 LBO möglich. Für die Zufahrten zu den Garagen sind die erforderlichen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen. Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.
- 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.
- Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.
- 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 / WohnungErgibt diese Berechnung Nachkommastellen, so ist aufzurunden.
- Oberflächenwasser** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist mittels Zisterne als Brauchwasser zu sammeln. Je Gebäude ist ein Wasserspeicher von mindestens 5 m³ Fassungsvermögen vorzuziehen.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Einzelbäume (pfg 1)
An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind einheimische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Die Standorte sind veränderbar, im Bereich der pfg 2-Fläche jedoch nur um max. 3 m.

Folgende Arten und Sorten sind möglich:

Apfel: Bittenfelder, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Champagnerrenette, Gewürzluken, Glockenapfel, Hauxapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Remo, Rewena, Rubinola, Rheinischer Krummstiel, Welschiner, Winterrambour, Zabergräunette

Birne: Bayerische Weinbirne, Brettacher Schlacken, Champagner Bratbirne, Geddelsbacher Mostbirne, Karcherbirne, Kirchensaller Mostbirne, Metzler Bratbirne, Nägesbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Weinmannsbirne, Welsche Bratbirne, Wilde Eierbirne, Wildling von Einsiedel, Buriat, Frühe Rote Mecklenheimer, Merchant, Sam, Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Benjaminsbirne, Didikirsche, Dollenseppler, Esslinger Schrecken, Strehleskirsche, Zeutener Knorpel, Zipfelbachperle

Süßkirsche: Bühler Zwetschge, Hanita, Jojo, Wangenheim

Zwetschge: Frühzwetsche, Große grüne Renekode, Nancy-Mirabelle

Wildobst: Elsbeere (Sorbus torminalis), Speierling (Sorbus domestica), Vogelkirsche (Prunus avium)

1.11.2. Die mit Pflanzgebot (pfg 2) belegte Fläche sind Sträucher zu pflanzen. Folgende Artenauswahl:
Roter Hartriegel, Zweigniffiger Weißdorn, Eingriffiger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hunds-Rose, Sal-Weide, Wolliger Schneeball.
Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.
 - Dachbegrünung
Auf Garagen und überdachten Stellplätzen ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen.
- Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

- Dachform und Dachneigung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Wohngebäude: Symmetrisches Satteldach mit 25° - 30° Dachneigung.
Garagen und Carports: Flachdach.
- Äußere Gestaltung der Gebäude** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - Dachdeckung:
Die geeigneten 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 (Hochglanzgoben), sind nicht zugelassen. Verglaste Flächen sind zugelassen, der Glasflächenanteil darf maximal 30 % der Gesamtdachfläche betragen. Die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Solar- und Photovoltaik-anlagen) auf den Dachflächen ist zugelassen; diese sind flächenparallel zur Dachfläche einzubauen.
Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15° z. B. bei Dachaufbauten wird als Dachdeckungsmaterial auch Zinkblech, Kupferblech und Edelstahl zugelassen.
 - Außenfassaden:
Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswert 20 - 80).
 - Dachaufbauten:
Zulässig sind nur Schleppgauben oder Flachdachgauben
Gaubengröße:
max. Wandhöhe der Gauben (OK Dachhaut bis UK Sparren) 1,25 m
max. Breite der Gauben 3,00 m
Material und Farbe:
Schleppgauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
Mindestabstände:
vom Ortsgang 2,00 m
von der Traufe und unter Hauptfirst 0,75 m
 - Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - Zwerchgiebel:
Die Gesamtbreite darf max. 40 % der Gebäudelänge betragen.
Abstand zum Hauptfirst mind. 0,5 m.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fassadenbeschriftungen sind nicht zulässig. Hausnummern sind hiervon ausgenommen.
- Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen:
Es sind nur Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzaune mit senkrechten Latten und Mauern aus Natursteinen zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen. Mit allen Einfriedigungen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Zulässige Höhe: max. 1,2 m über Straßenniveau.
 - Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenze:
Es sind nur Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen. Zulässige Höhe max. 1,8 m über Gelände.

3. HINWEISE

- 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).
- 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.
- 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.
- 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).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft ein dort zulässiger land- und forstwirtschaftlicher Betrieb ansässig ist. Dieser Betrieb hat eine zulässige Tierhaltung (u. a. Kühe, Hühner und Pferde).
Durch diesen Betrieb entstehen dauerhafte Lärmemissionen z. B. durch den Fahrbetrieb von landwirtschaftlichen Fahrzeugen (auch an Samstagen, Sonn- und Feiertagen). Des Weiteren entstehen Lärmemissionen durch den Betrieb von land- und forstwirtschaftlichen Geräten z. B. beim Brennholz sägen oder beim Einbringen der Ernte (Betrieb von Förderbändern, Geräten zum Einblasen der Ernteerzeugnisse etc.). Diese Lärmemissionen können viele Stunden am Tag andauern.
Dazu entstehen durch den landwirtschaftlichen Betrieb weitere Emissionen. Hier sind vor allem starke, zum Teil sehr unangenehme Gerüche der Tiere (Kühe, Hühner, Pferde, etc.) sowie von deren Ausscheidungen und Mist zu nennen. Der ordnungsgemäße Betrieb ist dauerhaft auch auf die Nutzung des dort bereits vorhandenen und zulässigen Güllelagers sowie der Mistlagerung angewiesen. Hierdurch ist mit dauerhaften Geruchsbelästigungen und Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen. Es besteht zudem die Möglichkeit dass verstärkt Insekten (Mücken etc.) angezogen werden. Weitere Emissionen können auch sein, dass von dem landwirtschaftlichen Betrieb z. B. beim Einbringen der Ernte Staubbelastungen entstehen.
Diese Emissionen wirken auf die Bauplätze im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein und sind zu dulden. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.
- In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet werden von Imkern mehrere Bienenvölker gehalten. Hierzu sind von den Imkern Bienenvölker aufgestellt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass vereinzelt Bienenvölker (Bienenschwärme) ausfliegen und im Geltungsbereich des Bebauungsplans z. B. an Bäumen hängen bleiben. In diesem Fall wird empfohlen mit den Imkern Kontakt aufzunehmen, damit diese den Bienenschwarm wieder einfangen können.