



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Zehnten Euro-Einführungsgesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762, 3763)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrags 31.8.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

Bahnhofsvorplatz, 1. Änderung

werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO):
- 1.2 Zulässig sind die in 6(2)1 bis 6(2)7 BauNVO genannten Nutzungen.
- 1.3 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (§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 Stellplätze sind bei der überbauten Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19(4) Satz 3 BauNVO).
- 2.3 Im Bereich der Höhenbegrenzung (HB) gilt folgende Höchstgrenze:
HB 1: Maximale Gebäudehöhe N250,60 m ü.NN
HB 2: Maximale Gebäudehöhe N257,10 m ü.NN
HB 3: Maximale Gebäudehöhe N245,00 m ü.NN
HB 4: Maximale Gebäudehöhe N255,00 m ü.NN

3. Bauweise (§9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 Abweichende Bauweise : Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geschlossene Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Balkone, Laubengänge und untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen (und die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen) um 2,00 m überschreiten.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)

- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzflächen zulässig.
- 5.3 Unterirdische Garagen (TG) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg und Straße ist nicht verbindlich. Sie dient nur dem Nachweis einer möglichen Nutzung.
7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (Pflanzgebot) und Pflanzbindung (§ 9(1)25 a + b BauGB)

- 7.1 Pflanzgebot
Die Dachflächen im Bereich HB2 und HB4 sind zu 100% extensiv zu begrünen.
- 7.2 An den im Plan eingetragenen Baumstandorten sind großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten bis zu 5,0 m sind allgemein zulässig.
- 7.2 An den im Plan eingetragenen besonders eingetragenen Baumstandorten sind die dort vorhanden Bäume zu erhalten.

8. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9(1)24 BauGB)

- 8.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Grundrissgestaltung) zu gewährleisten, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§9(1)21BauGB)

- 10.1 GrFrLr1 : Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- 10.2 GrLr 2 : Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 10.3 Lr 3 : Leitungsrecht zugunsten der NWS

11. Flächen für Gemeinbedarf (§9(1)5 BauGB)

- 11.1 Fläche für kirchliche Zwecke

Zeichenerklärung

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Fläche für Gemeinbedarf §9(1)15 BauGB	
HB1, HB2	Höhenbeschränkung
0,8	Geschoßflächenzahl (§19 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)
Baugrenze (§23(3) BAuNVO)	
St, TG	Stellplätze, Tiefgarage
Standorte für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)	
Standorte für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)	
Verkehrsflächen	
Verkehrsfläche -Gehweg-	
Verkehrsfläche -Strasse-	
Gr, Fr, Lr	Geh- Fahr- und Leitungsrecht
X 243.50	Geländehöhe vorhandenes Gelände
N	Zusatz bei Höhen im Neuen System
Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	

B Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Niederspannungsfreileitungen (§ 74(1)5 LBO)

1.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

C Hinweise

1. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.

- 2.1 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. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.

3. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 DSchG).

4. Umweltschutz

- 4.1 Auf die Hinweisblätter Nr. 3 (Bodenschutz bei Baumaßnahmen) vom 31.10.1999 und Nr. 25 (Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) vom 20.7.1999 des Landratsamts Reims-Murr-Kreis wird hingewiesen.
- 4.2 Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt - Fachbereich Technik - sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

D Vorgänge

1. Bebauungsplan Sanierung Ortskern, 1. Änderung, rechtsverb.11.11.1983
2. Bebauungsplan Altenzentrum, rechtsverb.30.11.1984
3. Bebauungsplan Sanierung Ortskern, 2. Änderung, rechtsverb. 9. 6.1988
4. Bebauungsplan Bahnhofsvorplatz rechtverbindlich 13.5.2004

Bestehende bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften werden mit Rechtskraft und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Reims-Murr Kreis

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach

Flur: 0

A) Bebauungsplan und
B) Satzung über örtliche Bauvorschriften

Bahnhofsvorplatz, 1. Änderung

Lageplan Maßstab 1: 500

Städtebauliche Planung : Bloss und Keinath
Architekten+Stadtplaner
Westergasse 8 - 10
73650 Winterbach

Gefertigt :25. 5.2005

Vermessungsbüro
Johannes Jaekle
Dipl. Ing. (FH)
Im Lehenbach 15
73650 Winterbach
Tel.: 07181- 72185

Ausgefertigt : Winterbach, den 27. Sep. 2005

Ulrich
Bürgermeister



Winterbach, den 27. Sep. 2005

Ulrich
Bürgermeister



Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 6.10.2005 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 07. Okt. 2005 / 32

Ulrich
Bürgermeister

