



Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschluss im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am 27.9.2005

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde am 5.10.2005

Öffentlich ausgelegt samt Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.10.2005 - 14.11.2005

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 22.11.2005

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Erlass des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 1.12.2005

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung der Satzung/Genehmigung im Amtsblatt der Gemeinde am 1.12.2005

Winterbach, den 01. Dez. 2005
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 12. September 2005 / 27. September 2005 / 22. November 2005

Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax. 07181 / 45453

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Ausfertigung:
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Winterbach, den 22. Nov. 2005
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.2004. (BGBl. I S. 2414)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch die Verordnung vom 31.8.1990 (V mit Gesetz vom 23.1990 (BGBl. I S. 895, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 465)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (LBO S. 617).

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung!

Pflanzenlisten:

Laubbäume: Feldahorn, Spitzahorn, Pyramiden-Hainbuch, Baumhasel, Birne, Traubeneiche, Stieleiche, Schwedische Mehlbeere, Winterlinde, Silberlinde, Kaiserlinde

Obstbäume: Kirschen: Frühe Rote Meckenheimer, Spitze Braune, Große Schwarze Knapel, Hedelfinger, Buttners Rote Knapel, Schneiders Späte Knapel.
Birken: Boyensche Weinbirne, Gelbmastler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne.
Zwischengrün: Böhler Frühweitschgen, Hausweitschge, Eslinger Frühweitschge.
Apfel: Bittenfelder, Boskoop, Bohnapfel, Brotzelapfel, Brettacher, Danziger Kant, Engelsberger, Hauxapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kardinal Bea, Schalkheimer Rambour, Welschiner, Winterrambour.

Feldgehölz bzw. Feldhecke:
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Roter Hartrieel, Gew. Hasel, Zweigriff Weißdorn, Eingriff Weißdorn, Gew. Pfaffenhütchen, Rotbuche, Faulbaum, Gew. Esche, Liguster, Vogelkirsche, Schlehe, Traubeneiche, Stieleiche, Echter Kreuzdorn, Hundrose, Weinrose, Salweide, Schwarze Holunder, Winterlinde, Sommerlinde, Walliger Schneeball, Gew. Schneeball.

Rechtsplan:
Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax. 07181 / 45453

- ### Verfahrensvermerke:

1. Beim Umtag 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 Abbau des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung 2 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind die Untere Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

2.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen.

2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Gestaltung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

3.1 Wiederverwertung von Erdaushub
3.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
3.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
3.1.3 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
3.1.4 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Helts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Boden- Württemberg.

3.2 Freiflächen
Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (z.B. Bodenpressung 4 N / cm²) ausgeführt werden.

3.3 Bodenbelastungen
3.3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
3.3.2 Baustoffe, Baubehälter und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodennaterial auszuschließen sind.
3.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten ständige Bodenbelastungen angetreten, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen.

3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

5. Bei der Bausauführung der Gebäude ist auf den Einbruchschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151/562.585, wird hingewiesen.

6. Bei der Anlage von Zisternen zum Sammeln von Dachablaufwasser ist folgendes zu beachten:
a) Gegen die Verwendung dieses Wassers für die Bewässerung von Grünanlagen bestehen keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird: An der Zapfstelle ist ein Schild „kein Trinkwasser“ anzubringen. Der Behälter muß eine Überlaufleitung haben, über die das Wasser - je nach Auflage des Umweltschutzamtes - entweder versickert oder der Kanalisation zugeführt wird. Eine Verbindung mit Trinkwasserleitungen ist nach § 17 der Trinkwasserverordnung verboten.
b) Sollte eine Verwendung des Zisternenwassers innerhalb der Häuser vorgesehen sein, muß zusätzlich die Sammlung des Dachablaufwassers über eine Filterung erfolgen, hierzu wird auf DIN 2407 über den Bau von Zisternen verwiesen. Eine Nachfiltration des Sammelbehälters mit Trinkwasser hat über einen freien Auslauf nach DIN 1998 Teil 4 zu erfolgen, einem Rohrbrenner kann nicht zugestimmt werden. Die Nicht-Trinkwasserleitung ist von der Trinkwasserleitung, sofern sie nicht erdverleget ist, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen (DIN 2403).
c) Der Betreiber der Regenablaufaufwasseranlage muß sich gegenüber der Bauverwaltung oder dem zuständigen Träger der Trinkwasserleitung schriftlich verpflichten, keine Verbindungen zwischen Trinkwasser und der Nicht-Trinkwasserleitung herzustellen sowie jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen, die zu einer Überprüfung notwendig werden, gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung des Grundstückseigentümers betrieben.
Die Versickerung des Überlaufwassers aus den Zisternen ist nur dann erlaubnisfrei zulässig, wenn sie in einer Mulde über einer belagten Bodenschicht von mindestens 30 cm Mächtigkeit erfolgt. Die Versickerung in einer Rigole oder im Arbeitsraum der Zisterne ist erlaubnispflichtig. Der diesbezügliche wasserrechtliche Antrag ist beim Landratsamt - Umweltschutzamt - zu stellen.
- ### B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

1. **Dachform und Dachneigung:** (§ 74(1) Nr. 1 LBO)
Wohngebäude: Symmetrisches Satteldach mit 33°-38° Dachneigung. Flachdach mit Begrünung.
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
Garagen und Überdachte Stellplätze: Satteldach mit 15°-38° Neigung. Flachdach mit Begrünung.

2. **Äußere Gestaltung der Gebäude:** (§ 74(1) Nr. 1 LBO)
2.1. Die geneigten Dachflächen sind mit kleinfleckigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgrößen) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: rot, braun. Andere Farbtöne, sowie Hochglanzfarben (Hochglanzglanz), sind nicht zugelassen. Verglaste Flächen sind zugelassen, der Glasflächenanteil darf maximal 30% der Gesamtdachfläche betragen. Die Installation von Energieerzeugungsanlagen auf den Dachflächen ist zugelassen, die festgesetzte Dachneigung muss jedoch eingehalten werden. Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15° z.B. bei Dachaufbauten wird als Dachdeckungsmaterial auch Zinkblech bzw. Kupferblech zugelassen.
2.2. Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen.
2.3. Ansonsten gebaute gleichartige Gebäude, Garagen und Überdachte Stellplätze sind hinsichtlich Dachtraufenausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dachdeckung zwingend anzulegen.
2.4. Für bauliche Nebenanlagen gelten folgende Festsetzungen:
— Angliederung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude.
(Material, Struktur, Farbe)
— Angliederung der Dachdeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude.
— Wand- oder Dachverkleidungen aus Terrapoppe sind nicht zugelassen.
2.5. **Dachaufbauten:**
Zulässig sind nur:
Giebelguben
Schiepguben
Dreiecksguben
Kantenguben
Gaubengröße:
Max. Wandhöhe der Guben (OK Dachhaut bis UK Sparren) 125m.
Max. Breite der Einzelguben 250m.
Material und Farbe:
Guben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
Mindestabstände:
Guben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
Mindestabstände:
Von Ortsgang 2m
Zwischen den Guben 1m
Zur Traufe 1m
Zur First 1m
Flächenanteil:
Die zur Traufseite des Hauptgebäudes gerichteten Wandflächen der Guben dürfen 15% der Dachflächen (horizontal gemessen) nicht überschreiten.
2.6. **Zwerggiebel und Quergiebel:**
Die Gesamtbreite darf max. 40% der Gebäudelänge betragen.
2.7. **Dacheinschnitte:**
Dacheinschnitte sind zulässig. Der Abstand zur Traufe muß mind. 250m betragen.
2.8. **Werbeanlagen:** sind nur an der Fassade zulässig. Fassadenbeschreibungen sind nicht zulässig. Hausnummern sind hiervon ausgenommen.

3. **Einfriedigungen:** (§ 74(1) Nr. 3 LBO)
3.1. Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen:
Es sind nur Naturhecken aus heimischen Laubböhlen, Holzzäune mit senkrechten Latten und Mauern aus Natursteinen zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zu zulassen. Mit alten Einfriedigungen ist ein Abstand von mind. 0,5m einzuhalten. Zulässige Höhe: max. 1,2 m über Straßenniveau.
3.2. Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenze:
Es sind nur Naturhecken aus heimischen Laubböhlen zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig. Zulässige Höhe max. 2 m über Gelände.

4. **Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze:** (§ 74(1) Nr. 3 LBO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abfußbewehrter O.S.) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B. Rasensteine, Splachplatten, Schotterrasen, Plasterbeläge mit breiten Fugen A.
Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen einschließlich Pflanzplan im Maßstab 1:100 oder 1:200 einzureichen. (§ 316 BauNVO) (siehe auch GR-Beschl. 02/2005)

5. **Aufschüttungen und Abgrabungen:** (§ 74(1) Nr. 3 LBO)
Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 15m zulassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 54(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.
Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauunterlagen dargestellt werden.

6. **Außenantennen:** (§ 74(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 anzuschließen, wobei die Farbe der Anlage nicht zulässig.

7. **Niederspannungsfreileitungen:** (§ 74(1) Nr. 5 LBO)
Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

8. **Stellplatzanordnungen:** (§ 74(2) Nr. 2 LBO)
— Wohnheiten bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz.
— Wohnheiten bis 110 qm Wohnfläche: 15 Stellplätze.
— Wohnheiten über 110 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze.
Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden.

9. **Zisternen:** (§ 74(3) Nr. 2 LBO)
Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist dem jeweiligen Grundstück als Brauchwasser zuzuführen und mittels Zisternen zu sammeln. Die Größe des vorzuhaltenden Speichers (Zisterne) errechnet sich nach der Größe der Dachflächen. Je 1 qm Dachfläche sind mind. 30 Liter Fassungsvermögen vorzuhalten. (Siehe Hinweis Nr. 6.)

- In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planschriebe werden festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(1) Nr. 2) BauGB + BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung:** (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 9(1) Nr. 15 BauNVO)
WR: Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 9(1) Nr. 21 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

3. **Bauweise:** (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
△ = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO). Nur Einzelhäuser zulässig.
△ = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO). Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
△ = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO). Nur Hausgruppen zulässig.
Siehe Eintrag im Lageplan.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen:** (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 23(1) - (3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5(6) Nr. 1, 2 LBO z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone usw. dürfen die Baugrenze bis max. 2,00m überschreiten.
Tür- und Fensterbänke (§ 5 BauNVO) z.B. 2,00m

5. **Garagen, Überdachte Stellplätze, Stellplätze:** (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Garagen und Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihr Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß 1,50m betragen. Bis zu einem Abstand von 5m wird für Garagen ein automatisches Tor vorgeschrieben. Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. **Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:** (§ 9(3) BauGB, § 16(2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.
— Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) von 380m bezogen auf die EFH (Bei Satteldach). Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge. Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.
— Festlegung der max. zul. Höhe von 370m bis Oberkante Attika bezogen auf die EFH. (Bei Flachdach).
Dachaufbauten dürfen nur bis 50% der darunter liegenden Fläche überdecken. Die Höhe der Dachaufbauten darf max. 580m, bezogen auf die EFH, betragen. Von Norden her muß der Abstand der Dachaufbauten zum Hausgrund mindestens 500m betragen.
— Festlegung der max. zul. Firsthöhe (FH) von 8,00m bezogen auf die EFH. Die max. zul. Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachaufbauten.

7. **Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingezeichneten Hauptfahrsrichtungen sind zwingend.

8. **Nebenanlagen:** (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 10 cm zulässig.

9. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen:** (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen beschränkt:
— Pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen.
— Pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

10. **Leitungsrecht:** (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht für den Zweckerbau Landesswasserversorgung und Erdgas. Die Eintragung im Kataster ist zwingend. Siehe Eintrag im Lageplan.

11. **Private Grünfläche:** (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
Siehe Eintrag im Lageplan.

12. **Verkehrsflächen:** (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg und Straße ist verbindlich. Sie dient nur dem Nachweis einer möglichen Nutzung.

13. **Pflanzgebot:** (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
pfg 1: Anlage von Grünflächen und Pflanzungen von Laubbäumen.
Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen sind bodendeckende Stauden sowie großkronige, straßenraumverträgliche Laubbäume zu pflanzen und beides dauerhaft zu unterhalten.
pfg 2: Pflanzungen von Laubbäumen.
Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen sind großkronige, straßenraumverträgliche Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Bäume kann bis zu 5m verschoben werden.
pfg 3: Anlage einer Hecke.
Auf der zeichnerisch dargestellten Fläche ist eine zweireihige Hecke aus Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
pfg 4: Dachbegrünung.
Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen sowie für Flachdachgaragen mindestens eine extensive Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
pfg 5: Pflanzungen von Laubbäumen.
Pro 400m² Grundstücksfläche ist 1 standortheimischer bzw. standortverträglicher Laub- bzw. Obstbaum unter Berücksichtigung etwaiger Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
— Siehe Pflanzenlisten —

14. **Pflanzbindung:** (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
pfb: Erhaltung von Obstbäumen.
Auf den zeichnerisch dargestellten Standorten sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgange Obstbäume sind zu ersetzen.

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach
Flur: 0

Bebauungsplan „Sterrenberg II“

Lageplan: Maßstab = 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskateter)

Vorgang: Beb. Plan „Sterrenberg Ost III. Baubabschnitt“
rv. 11.1.1974

Zeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Parkfläche (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
	Garage/Überdachter Stellplatz (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 12(1) Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB) Siehe Text A.13.
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25b BauGB) Siehe Text A.14.
	Private Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Legende der Nutzungsabläufe

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Öffentliche Verkehrsfläche	1
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO) Nur Einzelhäuser zulässig
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO) Nur Hausgruppen zulässig
Flachdach mit 0°-5° Neigung
Satteldach mit 33°-38° Neigung
Hauptfahrsrichtung (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Erdgeschoßfußbodenhöhe 285,70 im neuen System
Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)