



Zeichenerklärung

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- eGE eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz-
- Fläche für Versorgungsanlagen -Wertmüllsammelplatz-
- HB1, HB2, HB3 Höhenbeschränkungen
- II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0.6 Beschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
- Baulinie (§ 23(2) BauNVO)
- St Stellplätze
- 33°-38° Dachneigung
- Verkehrsflächen
- Fahrbahn
- P Parkplatz
- B Gehweg
- V Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche
- Kein Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9(1)11 BauGB)
- Einfahrtsbereich

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)
- Standorte für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1)25 a BauGB)
- X VB. 243,67 Visierbruch (Straßenhöhen)
- X 243,50 Geländehöhe, vorhandenes Gelände
- N Zusatz bei Höhen im neuen System
- SD Satteldach
- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
- TGa Tiefgarage
- OK TG Oberkante Tiefgarage
- Hauptgebäude- und Firststrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sichtschutz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.7.1988 (BGBl. I S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. I S. 885, 1122) und der Neufassung des Maßnahmegesetzes i.d. Fassung v. 28.4.1993 (BGBl. I S. 622) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. I S. 885, 1124) die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 50) die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51), vom 22.2.1988 (GBl. S. 55) vom 8.1.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans **Seegraben-Mühlfeld**

Änderung zwischen Karlstraße und Wilhelmstraße

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Anlagen nach § 2(2) Nr. 2 und 3 und § 8(3) Nr. 1 BauNVO zulässig sowie sonstige nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne von § 6(2) Nr. 4 BauNVO (§ 15) und (6) BauNVO).
 - Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz- (§ 9(1)15 BauGB)
 - Fläche für Abfallentsorgung (§ 9(1)14 BauGB)
 - Zulässig sind Sammelbehälter für die Wertstoffsammlung einschließlich Sichtschutz.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt.
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 14(2)3 BauNVO) Im Bereich der Höhenbegrenzung (HB) gelten folgende Höchstgrenzen :

- HB1 : Wohngebäude : Maximale EFH siehe Eintragung im Lageplan. Für die Hauptgebäude- und Firststrichtung: Traufhöhe max. 6,00 m über EFH, Firsthöhe max. 10,50 m über EFH.
- Für die Tiefgaragen : Maximale Gebäudehöhe einschließlich Erdüberdeckung siehe Eintragung im Lageplan (OK TG).
- HB2 : Für die Trauf- und Firsthöhe der Hauptgebäude- und Firststrichtung: Firsthöhe max. 10,50 m über EFH.
- HB3 : Wohngebäude : Maximale EFH siehe Eintragung im Lageplan. Für die Hauptgebäude- und Firststrichtung: Traufhöhe max. 6,50 m über EFH, Firsthöhe max. 11,00 m über EFH.

- Bauweise (§ 9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Offene Bauweise entsprechend Einschrieb im Plan. (§ 22(2) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB + § 23 BauNVO)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Tiefgaragen mit 0,50 m Erdüberdeckung sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. (siehe B 4.2)
 - Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - Nebenanlagen Im Bereich der Tiefgaragenzufahrten sind pergolenähnliche Überdachungen zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)
 - Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirststrichtung sind parallel zu den Richtungsfeilen im Lageplan zu stellen (Nebenfirststrichtung im Rechten Winkel zur Hauptfirststrichtung).
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25 BauGB)
 - Auf den besonders bezeichneten Standorten sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten (§ 9(1)25 a+b BauGB).

- 7.2 pfg1: Auf diesen Flächen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume und -sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Abstand zwischen den Bäumen darf maximal 5,0 m betragen.

- pfg2: Auf diesen Flächen sind je Stellplatz ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

- 7.3 Die Garagen sind zu begrünen. (siehe auch B 4.2)

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 73 LBO)

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73(1)1 LBO)
 - Hauptgebäude- und Firststrichtung siehe Eintragung im Lageplan.
 - Nebenfirststrichtungen sind zulässig, wenn sie senkrecht zur Hauptfirststrichtung und maximal 9,00 m breit sind.
 - Dachform und Neigung:
 - Wohngebäude und Garagen : Symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 33°-38°.
 - Dachdeckung Ziegel oder Betonsteine in roten Farbtönen sowie flächige Verglasungen der Dachhaut (ins DG hineinragende Wintergärten).
 - Außenwandflächen
 - Die Außenwandflächen sind als Putzflächen auszuführen. Für die Farbe der Putzflächen sind -Sockelzone ausgenommen- helle Pastellfarben zu verwenden.
 - Dachaufbauten
 - Dachaufbauten sind als Satteldächchen zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge nicht überschreitet. Ihre Einzelbreite darf max. 2,5 m betragen. Bei allen Gaupen-Breiten müssen die Fenster als Format ein stehendes Rechteck aufweisen. Die Gauben müssen folgende Abstände einhalten: Von der Giebelwand mindestens 2,00 m, vom First mindestens 1,50 m.
 - Dacheinschnitte und Dachflächenfester
 - Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dachflächenfenster sind bis ca 1,0 m² (je Fenster) zulässig. Die zu öffnende Breite darf max. 0,70 m betragen. Ihr Einbau muß parallel zur Dachfläche erfolgen.
 - Dachgauben und Dacheinschnitte sind gemeinsam auf einer Dachfläche nicht zugelassen.
- Außenantennen (§ 73(1)3 LBO)
 - Außenantennen sind unzulässig sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude max. eine Antennenanlage zulässig.
- Niederspannungsfreileitungen (§ 73(1)4 LBO)
 - Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- Geländeveränderungen
 - Bei den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Geländeänderungen bis höchstens ± 0,5 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig (§ 73(1)5 LBO). Die Außenwände der Tiefgaragen sind anzuböschern.
- Die Stellplätze und Einfahrten sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- Einfriedigungen (§ 73(1)5 LBO)
 - Einfriedigungen entlang den öffentlichen Flächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der Verkehrsfläche und nur als Büsche und Sträucher zulässig.

C Hinweise

- Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.
- Bei Wohneinheiten bis 120 m² Wohnfläche sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- Bei Wohneinheiten mit weniger als 50 m² Wohnfläche sind je Wohneinheit nur 1,0 Stellplätze nachzuweisen.
- Auf die Forderung des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Schreiben vom 13.2.1992 bezüglich Grundwasserschutz wird hingewiesen.
- Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen. (§ 20DSchG)

D Vorgänge

- | Nr. | Bebauungsplan | Änderung | Ullrichstraße | Seegraben-Mühlfeld | Wilhelmstraße | Hermannstraße | Seegraben | Datum |
|-----|---------------|-------------------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|-----------|-------|
| 1. | Bebauungsplan | Änderung Ullrichstraße | genehmigt | 10.09.1981 | | | | |
| 2. | Bebauungsplan | Änd. Seegraben-Mühlfeld | genehmigt | 29.09.1980 | | | | |
| 3. | Bebauungsplan | Seegraben-Mühlfeld | genehmigt | 28.08.1979 | | | | |
| 4. | Bebauungsplan | Wilhelmstraße | genehmigt | 6.11.1974 | | | | |
| 5. | Bebauungsplan | Ullrichstraße | rechtsverb. | 13.08.1971 | | | | |
| 6. | Bebauungsplan | Wilhelm- Hermannstraße | rechtsverb. | 15.07.1966 | | | | |
| 7. | Bebauungsplan | Seegraben | rechtsverb. | 17.01.1964 | | | | |
| 8. | Baulinie | | genehmigt | 25.07.1908 | | | | |

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

F Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 17.2.1992 bis 17.3.1992 öffentlich ausliegen. (§ 3(2) BauGB)

Dieser Plan wurde am 29.6.1993 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)

Winterbach, den

Dieser Plan trat durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am in Kraft. (§ 12 BauGB)

Winterbach, den

Rems Murr Kreis
Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach Flur : 0

Bebauungsplan

Seegraben-Mühlfeld

Änderung zwischen Karlstraße und Wilhelmstraße

Lageplan Maßstab 1 : 500

Städtebauliche Planung:

Gefertigt : 22.10.1991
Geändert : 12.11.1991
19.11.1991
10.12.1991
14.07.1993

in Kraft gesetzt gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 2(6) BauGB-MaßnG

durch Veröffentlichung im Amtsblatt
Der Gemeinde Winterbach am 30.9.93

Winterbach, den 1. Okt. 1993/135

-Dietrich-

Ausgefertigt : Winterbach, den 21. Juli 1993

BÜRGERMEISTERAMT
73650 WINTERBACH

Vermessungsbüro
Johannes Jaekle
Dipl.-Ing. (FH) Tel. 07181/72185
Im Lehenbach 15.7065 Winterbach

14.07.1993

JOHANNES JAEKLE DIPL.-ING. (FH)