

Rems Murr Kreis  
Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach

Flur : 0

Bebauungsplan

Schorndorfer Straße

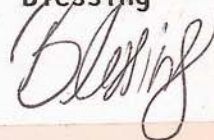
Änderung im Bereich des Schilfwegs

Lageplan Maßstab 1 : 500

Mit Erlaß vom 31.01.1992 wurde  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine  
Verletzung von Rechtsvorschriften  
geltend gemacht.

gez. Dr. Haas  
beurkundet

Blessing



Gefertigt : 9.10.1990  
Geändert : 14. 5.1991  
17. 9.1991

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



Ausgefertigt : Winterbach, den

9. Okt. 1991



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind **siehe unten**  
~~das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBI I S.2253)~~  
~~die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990~~  
~~(BGBI I S. 132),~~  
~~die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBI I S.58),~~  
~~die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der~~  
~~Fassung vom 28.11.1983 (GBI.S.770,berichtigt GBI.1984 S.519),~~  
~~zuletzt geändert am 22.2.1988 (GBI.S.55) .~~

## Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

### " Schorndorfer Straße "

Änderung im Bereich des Schilfwegs

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

---

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

###### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§6 BauNVO)

###### 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.21 Zulässig sind Gewerbebetriebe und Handelsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen nach §8(3)1 BauNVO.

1.22 Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe für Textilien, Sportartikel und -geräte, Campingartikel, Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Teppiche, Fußbodenbeläge, Musikinstrumente, Gartenbedarf, Baustoffe, Baumaterialien, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Holzfachhandel, Werkzeuge, Kfz-Zubehör und Kfz-Handel .  
§ 8(3) BauNVO wird hiervon nicht berührt.  
(§ 8(2)1 i.V.m. § 1(5) und (9) BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt.

###### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im Bereich der Höhenbegrenzung gelten folgende Höchstgrenzen :  
Gewerbegebiet : TH = 8,00 m über EFH  
Allg.Wohngebiet: TH = 4,50 m über EFH

**Die maßgebende EFH wird von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.**



- 3. Bauweise (§ 9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise entsprechend Einschrieb im Plan.  
(§22(2) BauNVO)
- 3.2 Abweichend Bauweise : Die Bauweise wird im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt.  
(§22(4) BauNVO)
- 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)
- 4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen die Flächen mit Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25 BauGB)
- 5.1 Die mit pfg bezeichneten Flächen sind kleingärtnerisch zu nutzen oder mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
- 6. Lärmschutz (§ 9(1)24 BauGB)
- 6.1 Im gesamten Plangebiet sind Maßnahmen gegen Verkehrslärm zu treffen, die die Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleisten.

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

---

- 1. Gestaltung
- 1.1 Für die Fassaden der Gebäude sind Farben mit Remissionswerten von 15 bis 80 zu verwenden.  
(§ 73(1)LBO)
- 1.2 Im Bereich der Festsetzung WA sind für die Dacheindeckung Ziegel o.ä. in der Farbe rot zu verwenden.
- 2. Geländeänderungen
- 2.1 Bei den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Geländeänderungen bis höchstens  $\pm 1,0$  m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig (§ 73(1)5LBO).

C    Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

-----

1.    keine

D    Hinweise

-----

1.    Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System .
2.    Grundwasser  
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 sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Die Bauwerke sind als Flachgründungen oberhalb des erwarteten Grundwasserspiegels (ca. 1,5 m unter Gelände) zu planen und auszuführen. Sofern von diesen Bestimmungen abgewichen werden soll, ist für das jeweilige Bauvorhaben eine hydrologische Erkundung durchzuführen und deren Ergebnis zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

E    Vorgänge

-----

- |  |             |            |
|--|-------------|------------|
| 1.    Baulinie                             | genehmigt   | 25. 7.1907 |
| 2.    Baulinie                             | genehmigt   | 28. 6.1908 |
| 3.    Baulinie                             | genehmigt   | 2. 8.1929  |
| 4.    Bebauungsplan Schorndorfer Straße    | rechtsverb. | 1. 2.1967  |
| 5.    Bebauungsplan Schorndorfer Straße II | rechtsverb. | 7. 3.1991  |

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

F    Verfahrensvermerke

-----

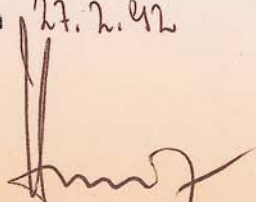
Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 18. Juni 1991 bis 18. Juli 1991 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

Dieser Plan wurde am 24. September 1991 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)

Winterbach, den 14. Feb. 1992

Dieser Plan trat durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 27. Februar 1992 in Kraft.  
(§ 12 BauGB)

Winterbach, den 27.2.92





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. S.1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II S.885, 1122)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. S.132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II S.885, 1124)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58)
- 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).

blau ergänzt aufgrund LRA-Erlaß vom 31.1.1992

13.3.1992