

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



---

# Be b. Plan „Schorndorfer Straße - Änderung Flst. 561/1 “

— Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB —

---

Vorgang: Be b. Plan „Schorndorfer Straße - Baulinienänderung “ gen.v. 14.7. 1961

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

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

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

1. Art der baulichen Nutzung: (§9(1) Nr.1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)  
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: (§9(1) Nr.1 BauGB + §§ 16-21 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.
4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)  
Die im Lageplan eingetragenen Hauptfistrichtungen sind zwingend.
5. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)  
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1.50m überschreiten. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein.
6. Garagen: (§9(1) Nr.4 BauGB + §12 BauNVO)  
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Pflanzgebot: (§9(1) Nr.25a BauGB)  
Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. (Z.B. Ahorn, Akazie, Linde)
8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen: (§9(2) BauGB + §16(2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO)  
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:  
Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH): Z I = 4.20m / Z II = 3.50m  
Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(4) BauGB + § 73 LBO)

### 1. Gebäudehöhen: (§ 73(1) Nr. 7 LBO)

Siehe Ziff. A.8. Höhenlage

### 2. Äußere Gestaltung der Gebäude: (§ 73(1) Nr. 1 LBO)

2.1 Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.

2.2 Die Außenfassaden sind überwiegend in Putz oder Holz auszuführen. Putzflächen sind in hellen Pastelltönen zu streichen. Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

### 3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73(1) Nr. 5 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 30 cm zugelassen. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig. An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Amtliche Geländeschnitte sind vorzulegen.

### 4. Dachform und Dachneigung: (§ 73(1) Nr. 1 LBO)

4.1 Bei Wohngebäuden sind nur Satteldächer zugelassen.

Für die Dachneigung sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.

#### 4.2 Dachaufbauten:

Zulässig sind nur Dreiecks- und Giebelgauben bei SD 35-40°

Zulässig sind nur Dreiecks-, Giebel- und Schleppgauben bei SD 45°

— Dreiecksgauben: Dachneigung der Gauben 30-45°.

Mindestabstand zum First ca.  $\frac{1}{3}$  der Dachhöhe.

— Giebelgauben: Dachneigung der Gaube soll der Dachneigung des Hauptdaches angeglichen sein.

— Schleppgauben: Minstdachneigung der Gauben 15°

#### Gaubengröße:

— Max. Wandhöhe der Gauben (OK Dachhaut bis UK Sparren) ca. 1.25 m.

— Max. Breite der Einzelgauben ca. 2.50 m.

#### Material und Farbe:

Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

#### Mindestabstände:

— vom Ortgang ca. 2 m

— zwischen den Gauben ca. 1 m

— zur Traufe ca. 1 m

— zum First ca. 1 m

#### Flächenanteil:

Die zur Traufseite des Hauptgebäudes gerichteten Wandflächen der Gauben sollen 12 % der Dachflächen (horizontal gemessen) nicht überschreiten.

## C. Hinweise:

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

### 2. Wasser- und Bodenschutz

#### 2.1 Wasserschutz

Maßnahmen, bei denen ausgehend von der hydrogeologischen Erkundung aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

#### 2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

### 3. Ordnungswidrigkeiten:

Gemäß § 74(2) Nr.2 LBO können Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzungen mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i. V. m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetze zu Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), Neufassung des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 623)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), geänd. durch Art. 6 G zur Umsetzung d. Richtlinie d. Rates v. 27.6.1985 ü. d. Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. u. privaten Projekten v. 12.2.1990 (BGBl. I S. 205) und Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

## Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2(1) BauGB am ..... 26.09.1995 .....

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am ..... 21.11.1995 .....

In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB durch die öffentliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt am .....

### Ausgefertigt:

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 für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Winterbach, den 28.2.1996 .....

.....  
( Unterschrift )

Gefertigt:

Winterbach, den 25. August 1995

.....  
( Unterschrift )

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