



# Zeichenerklärung

MI	Mischgebiet (§ 6(2) BauNVO)
GEe	Gewerbegebiet mit Beschränkungen (§ 8(2) i.V.m. § 1(5) und (9) BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO)
HB	Höhenbeschränkung
o.8	Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
1.6	Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)
	Baugrenze (§23(3) BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Verkehrsflächen
	Straße
	Gehweg
SD	Satteldach
30°-45°	Dachneigung
	Gebäuerichtung
.....	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25 BauGB)
VB. 243.50	Visierbruch (Straßenhöhen)
X 243.50	Geländehöhe, vorhandenes Gelände
N	Zusatz bei Höhen im Neuen System
⊙	Kanalschacht
LR1 LR2	Leitungsrechte
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9(7) BauGB)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977, zuletzt geändert am 19.12.1986, die Planzeichenverordnung vom 30.7.1981, die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 22.2.1988.

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans "Änderung Holzstraße - Westergasse" werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)
  - Mischgebiet (§6 BauNVO)
  - Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
 

Nicht zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören! Tag 60 dB(A), Nacht 45 dB(A). Die in §8(3) BauNVO genannten Nutzungen sind allgemein zulässig. (§1(5) und (9) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1)2 BauGB)
  - Entsprechend dem Planeinschrieb als Höchstwerte.
- Bauweise (§9(1)2 BauGB)
  - Offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
  - Abweichende Bauweise: Die Bauweise wird im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt (§22(4) BauNVO).
- Stellung baulicher Anlagen (§9(1)2 BauGB)
  - Im Bereich des Mischgebiets entlang der Holzstraße wird die Stellung der baulichen Anlagen senkrecht bzw. parallel zur Holzstraße festgesetzt.
- Garagen, Stellplätze Nebenanlagen (§9(1)4 BauGB)
  - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen die Flächen mit Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)
  - Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg und Straße ist nicht verbindlich. Sie dient nur dem Nachweis einer möglichen Nutzung.

## 7. Leitungsrechte

- LR1: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde (§9(1)21 BauGB)
- LR2: Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke Esslingen (§9(1)21 BauGB)

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25 BauGB)

- Auf den dafür festgesetzten Flächen sind einheimische, standortgerechte, Laubbäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

## D Fortsetzung Hinweise

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

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltung
  - Für die Fassaden der Gebäude sind erdgebundene, gedeckte Farben mit Remissionswerten von 15 bis 80 zu verwenden. (§73(1)1 LBO)
  - Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen herzustellen (§73(1)5 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen
  - Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. (§73(1)4 LBO)
- Geländeveränderungen
  - Bei den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Geländeänderungen bis höchstens ± 1,0 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig. (§73(1)5 LBO)
- Gebäudehöhen
  - Im Bereich der Festsetzung HB (Höhenbeschränkung) wird die Traufhöhe (Schnitt Außenwand/Dachhaut) auf N 248.00 und die Firsthöhe auf N 253.00 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. (§73(1)7 LBO)

## C Nachrichtliche Übernahme (§9(6) BauGB)

## D Hinweise

- Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.
- siehe links
- Vorgänge

- Bebauungsplan Holzstraße genehmigt 27. 4.1967
- Bebauungsplan Holzstraße, Änderung genehmigt 11. 4.1969
- Bebauungsplan Holzstraße-Westergasse genehmigt 10. 5.1977

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

## F Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans lag in der Zeit vom 24.1.89 bis 24.1.89 öffentlich aus (§3(2) BauGB).

Dieser Plan wurde am 24.1.89 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§10 BauGB).

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 24.1.89 rechtsverbindlich. (§12 BauGB)

Winterbach, den 24.1.89

Bürgermeister

Mit Erlaß vom 24.01.1990 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht

gez. Schmid

beurkundet

Weingärtner



Rems Murr Kreis  
Gemeinde Winterbach  
Gemarkung Winterbach Flur: 0

Bebauungsplan - Änderung

Holzstrasse - Westergasse

Lageplan Maßstab 1: 500

Städtebauliche Planung: SEIBOLD + BLOSS  
Dipl.-Ing. (FH) Freie Architekten  
7050 Waiblingen 7065 Winterbach  
Alter Postplatz 4 Raingärten 14  
Tel. 07151/53081 Tel. 07181/73399

Gefertigt: 5.12.1988  
Geändert: 25.04.1989  
Blau geändert aufgrund LRA  
Erlaß vom 24.1.1990  
den 8.2.1990



Johannes Jaekle  
VERMESSUNGEN  
Im Lehenbach 15  
7065 Winterbach  
Telefon 07181/7 2185

Ausgefertigt: Winterbach, den 24.1.1989 / 10