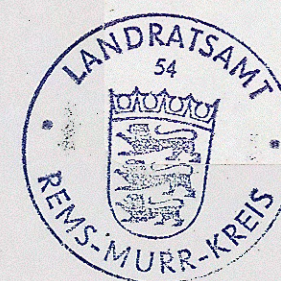


Reims-Murr-Kreis  
Gemeinde Winterbach  
Gemarkung Winterbach Flur 0



Maßstab 1:500

Mit Erlaß vom 11.11.1991 wurde  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine  
Verletzung von Rechtsvorschriften  
geltend gemacht.



gez. Dr. Haas  
beauftragt

Johannes Jaekle  
VERMESSUNGEN  
Im Lehenbach 15  
70665 Winterbach  
Telefon 0 7141 72185  
9.10.1990

JAEKLE

Zeichenerklärung

- MI1, MI2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
GE b Gewerbegebiet mit Beschränkungen (§ 8 i.V.m. § 1(5) und (9) BauNVO)  
II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
HB1, HB2 Höhenbeschränkung  
0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
0,8 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
o Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)  
a Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)  
25°-35° Dachneigung  
Verkehrsflächen  
mit bes. Zweckbestimmung: Wohnweg  
Öffentliche Grünfläche (§ 9(1)15 BauGB)  
Kinderspielplatz  
Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)  
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)  
Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25b BauGB)  
VB. 243.67 Visierbruch (Straßenhöhen)  
X 243.50 Geländehöhe, vorhandenes Gelände  
N Zusatz bei Höhen im neuen System  
TH Traufhöhe (Schnitt Außenwand/Dachhaut)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
GR FR LR Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind  
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)  
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990  
(BGBl. I S. 132),  
die Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 883),  
die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der  
Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 776), berichtigt GBl. 1984 S. 519,  
zuletzt geändert am 22.2.1988 (GBl. S. 55).

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

" Nelkenweg, 1. Änderung "

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 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
1.11 Im Bereich der Eintragung MI1 und MI2 wird  
Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.  
1.12 Im Bereich der Eintragung MI2 wird die Zahl der  
Wohnungen auf maximal 2 WE festgesetzt. (§ 9(1)6 BauGB)  
1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
1.21 Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen  
Einzelhandelsbetriebe für Sportartikel und -geräte, Camping-  
artikel, Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Teppiche, Fußboden-  
beläge, Musikinstrumente, Gartenbedarf, Baustoffe,  
Baumaterialien, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Holz-  
fachhandel, Werkzeuge, Kfz-Zubehör und Kfz-Handel.  
§ 8(3) BauNVO wird hiervon nicht berührt.  
(§ 8(2) i.V.m. § 1(5) und (9) BauNVO)  
1.22 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsicht- und  
Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter,  
die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in  
Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.  
(§ 8(3) 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 Höhenbeschränkung gelten folgende Höchstgrenzen:  
HB1: TH = 6,00 m über EFH,  
HB2: TH = 9,00 m über EFH.

3. Bauweise (§ 9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)  
3.1 Offene Bauweise entsprechend Einschrieb im Plan.  
(§ 22(2) BauNVO)  
3.2 Abweichende 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, aus-  
genommen die Flächen mit Festsetzungen über das An-  
pflanzen von Bäumen und Sträuchern.  
5. Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)  
5.1 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -  
6. Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
6.1 Die Leitungsrechte sind für die  
unterirdische Führung der Leitungen vorgesehen.  
7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25 BauGB)  
7.1 Auf den mit pfg bezeichneten Flächen sind einheimische,  
standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen und  
dauernd zu erhalten.  
7.2 Auf den mit pfb bezeichneten Flächen sind die vorhandenen  
einheimischen und standortgerechten Laubbäume und Sträucher  
dauernd zu erhalten.

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)  
2. Geländeänderungen  
2.1 Bei den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
sind Geländeänderungen bis höchstens 1,0 m gegenüber  
dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig (§ 73(1)5 LBO).

C Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

1. keine  
D Hinweise  
1. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.  
E Vorgänge  
1. Bebauungsplan Rosenstraße genehmigt 19. 1.1966  
2. Bebauungsplan Nelkenweg genehmigt 15. 3.1966  
3. Bebauungsplan Pfingstwasen/Ostl.Str. genehmigt 19. 5.1978

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 12.11.1990  
bis 19.12.1990 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)  
Dieser Plan wurde am 14.5.1991 vom Gemeinderat als  
Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)  
Winterbach, den 20.6.91  
Bürgermeister  
Dieser Plan tritt durch die Bekanntmachung im Mitteilungs-  
blatt der Gemeinde Winterbach am in Kraft.  
(§ 12 BauGB)  
Winterbach, den

Reims Murr Kreis  
Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach Flur: 0

Bebauungsplan

Nelkenweg, 1. Änderung

Lageplan Maßstab 1:500

Befertigt: 15. 5.1990  
Geändert: 17. 7.1990  
Bauänderung: 29.1.1997

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



Ausgefertigt: Winterbach, den