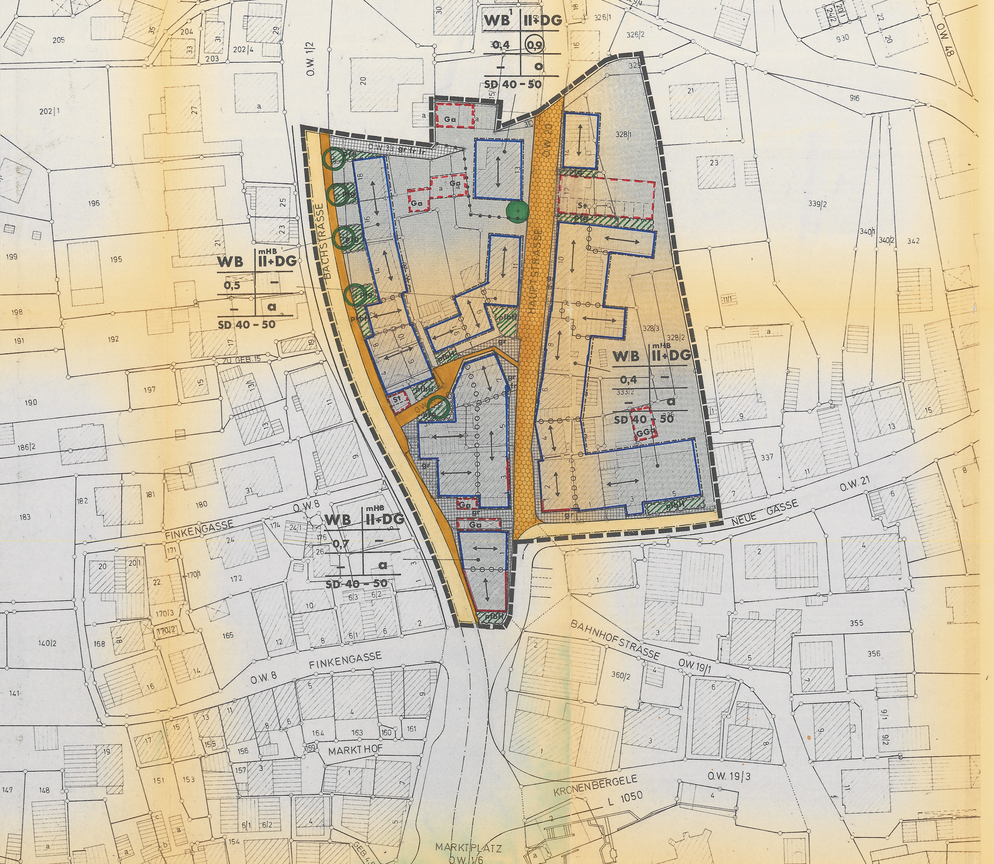

TEXTTEIL

Inhalt des Bebauungsplans

1. Lageplan 1 : 500
2. Belegskonzept 1 : 200
3. Farbleitplan (bei Gemeinde einsehbar)
4. Begründung zum Bebauungsplan

Textteil zum Bebauungsplan

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (Bundesgesetzblatt I, S.2256), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I, S.1763), die Planzeichenverordnung vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I, S.21), (BGBl. III-1-3) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352).

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1.1 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) WB gemäß § 4a BauNVO.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen, die in § 4a Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BBauG und § 16 Abs. 2 u. 4 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im WB-Gebiet bestimmt durch:
- Zahl der Vollgeschosse(Höchstgrenze) (§ 17 Abs.4 u. § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Siehe Eintragungen in Lageplan.

WB I -Gebiet bestimmt durch:
- Zahl der Vollgeschosse(Höchstgrenze) (§ 17 Abs.4 u. § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

1.2.1 Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ gemäß § 17 Abs.7 BauNVO.

1.2.2 Bei der Zahl der Vollgeschosse II + DG gilt:
Die Gebäude können mit 2 Vollgeschossen und einem als Vollgeschoß anzurechnenden Dachgeschoß errichtet werden (§ 16 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 8 Nr. 1 LBO).

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO und § 111 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

2.1 o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

2.2 a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO i.V. § 111 Abs.1 Nr.7 LBO)
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist an allen Grundstücksgrenzen anzubauen. Kann wegen der festgesetzten Baugrenzen oder Baulinien nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut werden, sind geringere Grenz- und Gebäudeabstände zulässig als in den §§ 7 und 9 LBO vorgeschrieben sind, wenn sichergestellt ist, daß die Unterschreitung der Abstände durch Anbauten und Anbauten ausgeglichen werden, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Ziff.).

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Siehe Eintragungen in Lageplan.
Die Gebäudeabstellrichtungen sind die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. (Nebenfirstrichtungen im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung) Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
Siehe Eintragungen in Lageplan.

5. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
Siehe Eintragungen in Lageplan.
gr = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

6. Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

6.1 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten; dabei sind heimische Laubbäume mit einer Höhe von 3 - 5 m zu verwenden.

6.2 Pflanzbindung für Hausgärten = pfb H
Auf den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Bäume zu erhalten. Stellplätze und Lagerplätze sind auf diesen Flächen nicht zugelassen.

6.3 Pflanzgebot pfg
Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Ziersträuchern gärtnerisch anzulegen.

II. Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit den "Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG" von 21. Juni 1977)
Die Gestaltungsvorschriften werden als planungsrechtliche Vorschriften in Bebauungsplan festgesetzt.

1. Gestaltung öffentlicher und privater Flächen hinsichtl.d.Beläge
Bei Belangserneuerungen sind die öffentliche und die mit einem Gehrecht belegten privaten Flächen auf ein gemeinsames gestalterisches Konzept abzustimmen. Dabei sind kleinmaßstäblich gegliederte Beläge zu verwenden (das beigelegte Belagskonzept ist bestandteil des Bebauungsplans).

2. Fassadengestaltung

2.1 Auskragungen
Zur Gestaltung eines lebendigen Ortsbildes sollen bei Neubauten, deren Giebelseiten den öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, vorkragende Ober- und Dachgeschosse angestrebt werden.
Dabei darf die Auskragung mintnal 20 cm und maximal 50 cm betragen.

2.2 Farbliche und durch Material bedingte Gestaltung (siehe auch beigefügten Farbleitplan als Richtlinie für den Bebauungsplan).
- Verputzarbeiten und Fassadenanstrich dürfen nur nach dem für das Planungsgebiet geltenden Farbleitplan ausgeführt werden.
- Die farbliche Gestaltung ist jeweils auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Dabei dürfen grelle und glänzende Fassadenfarben nicht verwendet werden.
- Bei den Fensteröffnungen der Gebäude mit Sichtfachwerk muß pro Fenster mind. 1 Scheibenteilung durch Sprossen erfolgen.
- Die Fenster der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden dürfen nur mit Fensterläden versehen werden.

2.3 Schaufenster
- Schaufenster und Schaukästen, die über das Maß der jeweiligen Wohn.-Fenster hinausgehen, sind nur im Erdgeschoß zulässig.
- Die maßstäbliche Gliederung der Schaufenster muß auf die Fassade der Obergeschosse abgestimmt werden, dabei wird die maximale Breite einer Glasfläche auf 2,50 m begrenzt. Die Trennung der einzelnen Glasflächen muß deutlich ablesbar sein.

2.4 Garagen und Nebenanlagen
- Garagen und Nebenanlagen sollen, wenn möglich, in das Hauptgebäude einbezogen werden. Ansonsten sind sie von der äußeren Gestaltung bezüglich Material und Farbe auf die umgebenden Gebäude abzustimmen.
- Grenzgaragen mit einem geneigten Dach sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25-40° zugelassen. Die Firsthöhe darf dabei maximal 3,80 m betragen. Es gelten die Bestimmungen von Ziff 4.2 über die Dachdeckung.

3. Gebäudehöhen

3.1 Bei Neubauten wird die maximale Traufhöhe durch die Traufhöhe des bisherigen Gebäudes bestimmt. Überschreitungen sind mit maximal 0,50 m ausnahmsweise zulässig. Die minimale Traufhöhe muß mind. 5,00 m über den Gelände liegen; gemessen wird die Traufhöhe als Abstand zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche oder der mit Gehrecht belegten Fläche jeweils an der längsten Gebäudeseite vermittelt und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes.

4. Dächer

4.1 Dachform und Dachneigung
Siehe Eintragungen in Lageplan.
Die Dächer sind als Satteldächer mit 40-50° Neigung auszuführen. Sonderformen wie versetzte Satteldächer sind zulässig. Der Höhenversatz darf dabei - gemessen von First zur Kehle - 1,20 m nicht übersteigen. Das Krüppelwalmdach wird nur als Ausnahme zugelassen.

4.2 Dachdeckung
Es sind nur Ziegel aus Tonmaterial zugelassen. Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Dabei ist die Farbengebe von dunkelbraun bis rotbraun zugelassen. Andere Materialien und Farbengeben sind nicht zugelassen.

4.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Grundsätzlich sind die Summen der Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitten und liegenden Dachfenstern bis maximal 1/3 einer Trauflänge zulässig.
Dabei sind zugelassen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte oder nur Dacheinschnitte und liegende Dachfenster oder nur Dachgauben und liegende Dachfenster.

Die einzelnen Dachgauben sind bis zu einer Breite von maximal 1,20 m zugelassen, die einzelnen liegenden Dachfenster bis zu einer Breite von maximal 0,80 m.

4.4 Dachvorsprung
Am Ortgang und an der Traufe ist ein Dachvorsprung mit mind. 15 cm, maximal 50 cm vorgeschrieben.

5. Werbeanlagen und Automaten
Werbeanlagen und Automaten sind gemäß § 81 Abs. 2 Nr. 1 LBO genehmigungspflichtig.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seiten der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschoßzone (ausnahmsweise auf die Brüstungszone des ersten Obergeschosses) zu beschränken. Die Farbgebung ist auf die Farbe der Fassade abzustimmen.

Unzulässig sind: Großflächenwerbung und Anlagen mit wechselnden und bewegtem Licht.

6. Antennen
Auf jedem Gebäude ist maximal 1 Außenantenne zulässig.

7. Freileitungen
Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten unzulässig.

8. Einfriedungen
Entlang der öffentl.Straßen, Wege und Plätze sind nur zugelassen:
- gärtnerisch gestaltete Flächen
- dicht wachsende Hecken aus standortgemäßen Gehölzarten bis zu einer Höhe von 1,20 m
- Holzzäune mit senkrechter Lattung aus dunkel lasiertem Holz und Sockel (max. 30 cm Höhe) bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m
- Schmiedeeiserne Zäune mit Sockel (max. 30 cm Höhe) bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m.

Hat die Einfriedung die Funktion einer Stützmauer, so darf die Sockelhöhe, gemessen von der öffentlichen Fläche aus, nur zwischen 40-120 cm betragen. Ein zusätzlicher Zaun ist dabei nicht mehr zugelassen, sondern nur niedrige Hecken bis max. 60 cm Höhe.

Gegenüber Nachbargrundstücken:
- sind lebende und tote Einfriedungen bis maximal 1,20 m zulässig. Zur Abschirmung von Wohnhöfen sind außerdem Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe von maximal 2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtblenden aus dunkel imprägnierten Holz zugelassen, unter der Voraussetzung, daß nachbarliche Belange nicht berührt werden.

III. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 39 h BBauG)
Für folgende Gebäude kann die Gemeinde die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagen:
Gebäude Nr. 1 Hauptstraße
Die Erhaltung dieser baulichen Anlagen wird dadurch begründet, daß sie in Zusammenhang mit anderen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen (§ 39 ha Abs. 3 Nr. 1 BBauG) und weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind (§ 39 h Abs. 3 Nr. 2 BBauG).

IV. Hinweis
Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Freilegung von ursprünglich vorhandenem Sichtfachwerk und bei der Farbgestaltung von der Gemeinde Winterbach ein Zuschuß gewährt werden kann.
Ein Rechtsanspruch auf Bezuschussung besteht jedoch nicht.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS Kleinsiedlungsgebiete — §2 BauNVO
- WR reine Wohngebiete — §3 BauNVO
- WA allgemeine Wohngebiete — §4 BauNVO
- WB besondere Wohngebiete — §4a BauNVO
- MD Dorfgebiete — §5 BauNVO
- MI Mischgebiete — §6 BauNVO
- MK Kerngebiete — §7 BauNVO
- GE Gewerbegebiete — §8 BauNVO
- GI Industriegebiete — §9 BauNVO
- SO Sondergebiete — §10+11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B.0,4 Grundflächenzahl GRZ — §19 BauNVO
- z.B.0,8 Geschoßflächenzahl — §20 BauNVO
- z.B.IV Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstgrenze) — §17+18 BauNVO
- (IV) Zahl der Vollgeschosse Z (zwingend) — §17+18 BauNVO
- z.B.0,6 Baumassenzahl BMZ — §17 BauNVO
- UG unterhalb Untergeschoß — §20+81 LBO
- DG anrechenb. Dachgeschoß — §2+4 LBO
- SKG anrechenb. Staffelgeschoß — §2+4 LBO
- mit Höhenbeschränkung
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe

BAUWEISE

- o offene Bauweise — §22(2) BauNVO
- g geschlossene Bauweise — §22(3) BauNVO
- a abweichende Bauweise — §22(4) BauNVO

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

- Flächen für den Gemeinbedarf — §9(1) Nr. 5 BBauG
- K Kirche
- V Verwaltungsgebäude

ZUTREFFENDES PLANZEICHEN

BEGRENZUNGSLINIEN, NUTZUNGSSCHABLONE

- Baulinie — §23(2) BauNVO
- Baugrenze — §23(1) BauNVO
- Bebauungstiefe — §23(4) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — §9(7) BBauG
- Grenze des festgesetzten Sanierungsgebietes — §10(1) StBauF
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung — §16(5) BauNVO
- Abgrenzung sonst. unterschiedl. Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedl. Stellung der baulichen Anlagen

Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl | Bauweise
Dachform, Dachneigung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung
- Gehweg
- Fahrbahn
- öffentl. Parkierungsfläche — gemischte Nutzung
- von der Bebauung freizuhalten. Sichtdreiecke — §9(1) Nr. 10 BBauG
- ZU Zufahrtsverbot
- AV Ausfahrtsverbot
- P Flächen f. Stellplätze u. Garagen
- GG Garage St Stellplatz
- GGa Gemeinschaftsgar. — §9(1) Nr. 4+22 BBauG
- GSt Gemeinschaftsstellplatz
- TGGa Gemeinschaftstiefgarage
- TGa Tiefgarage
- mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu bel. Flächen — §9(1) Nr. 21 BBauG

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünflächen — §9(1) Nr. 15 BBauG
- Kinderspielplatz

BAUWEISE

- o offene Bauweise — §22(2) BauNVO
- g geschlossene Bauweise — §22(3) BauNVO
- a abweichende Bauweise — §22(4) BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtung — §9(1) Nr. 2 BBauG
- Pflanzgebot von Bäumen — §9(1) Nr. 25a BBauG
- Pflanzbindung v. Bäumen §9(1) Nr. 25b BBauG
- Pflanzgebot — § 9(1) Nr. 25 a BBauG
- pfb Pflanzbindung für Hausgärten — § 9(1) Nr. 25 b BBauG
- SD Satteldach
- Abgrenzung der Baulinie

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes gem.§ 2 Abs.1 BBauG beschlossen am .....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem.§ 2 Abs.1 BBauG am .....
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am .....
Beteiligung der Bürger gem.§ 2a Abs.1-5 BBauG innerhalb der Frist vom ..... bis .....
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem.§ 2 Abs.5 BBauG vom ..... bis .....
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem.§ 2a Abs.6 BBauG am .....
Auslegung gem.§ 2a Abs.6 BBauG vom ..... bis .....
Als Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt gem.§ 2a Abs.6 BBauG vom ..... bis .....
Als Satzung gem.§ 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am .....
Genehmigt gem.§ 11 BBauG vom ..... mit Erlaß vom ..... Nr. .....
In Kraft getreten gem.§ 12 BBauG durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung
in ..... am .....

(Ort, Datum) (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

AS 107/109/100
11K 524/99

GEMEINDE WINTERBACH
OSTL. BACHSTR./ HAUPTSTRASSE
BEARB.: BLA
GEF.: 8.5.79
GEN.:

Stadtplaner/Architekten
lutz DARTEL
Marienstraße 10
D 7000 Stuttgart 1
Telefon (0711) 612061
Telex 7255 826 lutz d
Telefax 0711/2288456
PlanungsGruppe
Professor Hans Dieter Lutz und Partner

M 1:500