Rems-Murr Kreis

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach Flur : 0

zu AS 41/43
11K 4276/01

Bebauungsplan

Nördliche Bahnhofstraße / Kronenbergele

- Änderung nach § 13 BauGB
im Bereich Bahnhofstr. 5 + 7 und Neue Gasse 4 -

Lageplan Maßstab 1 : 500

Gefertigt : 13.1.1995

JOHANNES JAEKLE DIPL. ING. (FH) * 73650 WINTERBACH *
Von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Neckar öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für vermessungstechnische Ingenieurarbeiten

Vermessungsbüro
Johannes Jaekle
Dipl. Ing. (FH)
Tel. 07181-72185
Im Lehenbach 15
73650 Winterbach

Ausgefertigt : Winterbach, den

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplan 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.I S.1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.v.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II S.885, 1122) geändert durch Investitionserleichterungs- Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466)
Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau- Erleichterungsgesetz) vom 17.5.1992 (BGBl. I S.926), Artikel 2 - Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs-gesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466), Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch bekanngemacht am 6.5.1993 (BGBl. I S.623)
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. S.132), geändert durch Einigungsvetrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II S.885,1124) sowie durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466)
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).

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

" Nördlich Bahnhofstraße / Kronenbergele "

- Änderung nach § 13 BauGB im Bereich Bahnhofstr. 5 + 7 und Neue Gasse 4 -

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BauGB und BauNVO)

1. Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebaunungsplans "Nördlich Bahnhofstraße / Kronenbergele" werden nicht verändert .

1.1 Dies gilt insbesondere auch für die Anwendung der BauNVO und ihrer Berechnungsvorschriften in der bisher anzuwendenden Fassung.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 73(6) LBO)

1. Die weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Nördlich Bahnhofstraße / Kronenbergele" werden nicht verändert .

C Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

1. keine

D Hinweise

1. keine

E Vorgänge

1. Beb.Plan Nördlich Bahnhofstraße / Kronenbergele rechtsverbindlich 11. 1.1980

F Verfahrensvermerke

Dieser Plan wurde am 21.11.1995 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Ausgefertigt:
Winterbach, den 28.2.1996

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

Winterbach, den

VORGANG

Der Bebauungsplan greift zum Teil in genehmigte Bebauungspläne ein:
1. Bebauungsplan Rathaus vom 06.02.1968, genehmigt am 23.10.1969) werden im Bereich der
2. Bebauungsplan Ortskern vom 16.02.1971, genehmigt am 05.07.1973) Überschneidung aufgehoben

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 .....
durch .....
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

LANDRATSAMT REMS-MURR-KREIS

Genehmigt
Entscheidung des
Landratsamts Rems-Murr-Kreis
vom 2. JAN. 1980

In Kraft
seit 11.1.
1980/91
Hauser

GEMEINDE WINTERBACH
« NÖRDL. BAHNHOFSTR./KRONENBERGELE »

BEARB.: AIS, BLA
DATUM: 01.03.79
GEÄND.:

M 1:**500**

Hauptmannsreute 65 7000 Stuttgart 1
Telefon 0711 22 80 55/56

PlanungsGruppe
Professor Hans Dieter Lutz und Partner

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) der Fassung der Bekanntmachung vom 18.August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2256), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.Sept.1977 (BGBl. I. Seite 1763), die Planzeichenverordnung vom 19.Januar 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 Bebauungsplanes 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 (Besonderes Wohngebiet) WB gem. § 4 a BauNVO

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen die in § 4 a Abs.3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 In den mit WB 1 bezeichneten Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO in der Erdgeschoßzone nur die in § 4 a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig.

In den mitWB 2 bezeichneten Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO in der Erdgeschoßzone nur die in § 4 a Abs. 2 Nr. 2,4 und 5 (Bankfiliale) genannten Nutzungsarten zulässig.

In den mit WB 3 bezeichneten Gebieten gilt eine besondere Höhenbeschränkung (siehe Ziff II. 3.3)

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 Plangebiet bestimmt durch:

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Beschränkung der Gebäudehöhen (siehe Gestaltungsvorschriften Ziff. 3)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

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

1.2.2 Nach § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG hinzuzurechnen.

1.2.3 Bei Zahl der Vollgeschosse II + DG gilt:
Die Gebäude können mit 2 Vollgeschossen und einem als Vollgeschoß anzurechnenden Dachgeschoß errichtet werden (§ 18 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 a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i.V.§ 111 Abs.1 Nr.7 LBO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist an allen Gebäudeseiten Grenzbau zwingend vorgeschrieben. Geringere Grenz- und Gebäudeabstände sind zulässig im Rahmen der im Plan festgelegten Baugrenzen und Baulinien und unter der Voraussetzung, daß die Unterschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (siehe auch Begründung Ziff. 6).

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. (Nebenfirstrichtungen im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung). Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

V = Grünflächenals Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG).
Siehe Eintragungen im Lageplan.

6. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BBauG)

Siehe Eintragungen im Lageplan.
Geh-und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

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

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

7.2 Pflanzbindungen 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.

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

II. Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit dem "Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG" vom 21.Juni 1977)

Die Gestaltungsvorschriften werden als planungsrechtliche Vorschriften im Bebauungsplan festgesetzt.

1. Gestaltung öffentlicher und privater Flächen hinsichtlich der Beläge

Bei Belagserneuerungen sind die öffentlichen und die mit einem Gehrecht belegten privaten Flächen auf ein gemeinsames gestalterisches Konzeptabzus abzustimmen. Dabei sind kleinmaßstäblich gegliederte Beläge zu verwenden. (Das beigelegte Belagskonzept ist Bestandteil des Bebauungsplanes).

2. Fassadengestaltung

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

2.2 Farbliche und durch Material bedingte Gestaltung (siehe auch beigelegten Farbleitplan als Richtlinie für den Bebauungsplan).

- Verputzarbeiten und Fassadenanstriche 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.
- Eine Verkleidung der Fassaden durch großformatige Asbestzementplatten oder kleinformatige Asbestzementschindeln ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgetäuschtes Ziegelmauerwerk sowie großflächige Glasverkleidungen nicht gestattet.
- Bei den Fensteröffnungen der Gebäude mit Sichtfachwerk muß pro Fenster mindestens eine Scheibenteilung durch Sprossen erfolgen.
- Die Fenster der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassade dürfen nur mit Fensterlägen versehen werden.

2.3 Schaufenster

- Schaufenster und Schaukästen, die über das Maß der jeweiligen Wohnungsfenster 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 bepflanzten Flachdach sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zugelassen.
- Grenzgaragen mit einem geneigten Dach sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25 - 40° zugelassen. Die Firsthöhe darf dabei max. 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 max. 0,50 m ausnahmsweise zulässig. Die minimale Traufhöhe muß mindestens 5,00 m über dem 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.

3.2 Im Gebiet WB 2 darf die Traufhöhe des bisherigen Gebäudes um max.3,0 m erhöht werden.

3.3 In den Gebieten WB 3 darf die Traufhöhe max. 6,50 m betragen.

4. Dächer

4.1 Dachform und Dachneigung. Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Dächer sind als Satteldächer mit 40 - 50° Neigung auszuführen. Sonderformen wie versetzte Satteldächer sind zulässig. Der Höhenversatz darf dabei - gemessen vom First zur Kehle - 1,30 m nicht übersteigen. Das Krüpelwalmdach wird nur als Ausnahme zugelassen.

4.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Grundsätzlich sind die Summen der Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitte und liegenden Dachfenstern bis max. 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 max.1,20 m zugelassen, die einzelnen liegenden Dachfenster bis zu einer Breite von max. 0,80 m.

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

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

5. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind gem. § 111 Abs.2 Nr. 1 LBO genehmigungsprlichtig.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Sieten der Gebäude zulässig. Sie sind auf der 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 wechselndem und bewegten Licht.

6. Antennen

Auf jedem Gebäude ist max. eine Außenantenne zulässig.

7. Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten unzulässig.

8. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen 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 max. 1,20 m zulässig. Zur Abschirmung von Wohnhöfen sind außerdem Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe von max. 2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtblenden aus dunkel imprägniertem 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:

- Bahnhofstraße 1, 3, 5 und 6
- Kronenbergele 5.

Die Erhaltung dieser baulichen Anlagen wird dadurch begründet, daß sie im Zusammenhang mit anderen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen (§ 39 h Abs.3 Nr. 1BBauG) 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.

Bestandteil des Bebauungsplanes

1. LAGEPLAN 1 : 500 MIT TEXTTEIL
2. BELAGSKONZEPT 1 : 200
3. FARBLEITPLAN (bei Gemeinde einsehbar)
4. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN