

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



Genehmigt
Entscheidung des
Landratsamts Rems-Murr-Kreis
vom 8. JAN. 1980

Maio
Maio

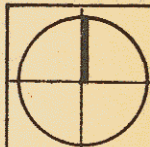
GEMEINDE WINTERBACH
« BRUNNENGASSE – OST »

BEARB.: AIS, BLA

DATUM: 1. 3. 1979

GEÄND.:

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



M 1:500

PlanungsGruppe
Professor Hans Dieter Lutz und Partner

TEXTTEIL

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2256), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I. 1763), die Planzeichenverordnung vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I, Seite 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.
- 1.2 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 (s. Gestaltungsvorschriften Nr. 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 gemäß § 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)

5.1 V = Grünflächen als Bestandteile von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG.

5.2 öffentliche Grünanlagen
Siehe Eintragungen im Lageplan

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

Siehe Eintragungen im Lageplan

6.1 gr 1 = Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

6.2 gr 2 = Gehrecht zugunsten des beschränkten Personenkreises des Gebäudes
10/1 bzw. 10/2.

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

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 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.

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

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 Konzept 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 vorgetäushtes Ziegelmauerwerk sowie großflächige Glasverkleidung nicht gestattet.
- Bei den Fensteröffnungen der Gebäude mit Sichtfachwerk muß pro Fenster mindestens 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 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.

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 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 Farbengabe von dunkelbraun bis rotbraun zugelassen. Andere Materialien und Farbengaben sind nicht zugelassen.
- 4.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Grundsätzlich sind die Summen der Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitten und liegenden Dachfenster 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.
- 4.4 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 gemäß § 111 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 wechselndem und bewegtem 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:

- Gebäude Nr. 3 Brunnengasse
- Gebäude Nr. Brunnengasse (Waschhäusle)
- Gebäude Nr. 2/1 Oberdorf
- Gebäude Nr. 3 Oberdorf

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. 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.

Bestandteil des Bebauungsplanes

1. LAGEPLAN 1 : 500 MIT TEXTTEIL ✓ 1.3.79 / 26.6.79
2. BELAGSKONZEPT 1 : 200
3. FARBLEITPLAN (bei Gemeinde einsehbar)
4. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN