



TEXTTEIL

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt 1. Seite 2256), die Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I. 1763), die Planzeichnungsverordnung 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 BauVO)
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 BauVO
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO sind alle Ausnahmen, die in § 4 a Abs. 3 BauVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 u. 4 BauVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch:
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauVO)
 - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauVO)
 - Beschränkung der Gebäudehöhen (s. Gestaltungsvorschriften Nr. 3)
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 1.2.1 Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 Abs. 7 BauVO.
- 1.2.2 Nach § 21 a Abs. 2 BauVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauVO 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 Vollgeschöß anzurechnenden Dachgeschöß errichtet werden (§ 18 BauVO i.V. mit § 2 Abs. 8 Nr. 1 LBO).
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i. V. mit § 22 Abs. 4 BauVO und § 11 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
- 2.1 a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO 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 Begrenzungen 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 Hauptfirststrichtung sind parallel zu den Richtungs Pfeilen zu stellen (Nebenfirststrichtungen im rechten Winkel zur Hauptfirststrichtung).
- Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO 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 Belagerneuerungen sind die öffentlichen und die mit einem Gehrecht belegten privaten Flächen auf ein gemeinsames gestalterisches Konzept abzustimmen. Dabei sind kleinstmässig gegliederte Beläge zu verwenden. (Das beigelegte Belägsystem 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 Über- 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 Farbteilplan als Richtlinie für den Bebauungsplan).
- Verputzarbeiten und Fassadanstriche dürfen nur nach dem für das Planungsgebiet geltenden Farbteilplan 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 kleinförmige Asbestzementplatten ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgetäuschte 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 Erdgeschöß 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 im Zusammenhang mit der 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 Gebäudesite 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 Farbgebung von dunkelbraun bis rotbraun zugelassen. Andere Materialien und Farbgebungen sind nicht zugelassen.
- 4.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
- Grundsätzlich sind die Summen der Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitten und liegenden Dachfenster bis max. 1/3 einer Traufhöhe 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 Ortsgang 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 Erdgeschößzone (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. Einfriedigungen
- 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 Einfriedigung 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 Einfriedigungen bis max. 1,20 m zulässig. Zur Abschirmung von Höfen 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 Brunnenengasse
 - Gebäude Nr. Brunnenengasse (Waschküchle)
 - 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
2. BELAGSKONZEPT 1 : 200
3. FARBLEITPLAN (bei Gemeinde einsehbar)
4. BEGRÜNDUNG ZUM DEBAUUNGSPLAN

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		BEGRENZUNGSLINIEN, NUTZUNGSSCHABLONE		
WS	Kleinsiedlungsgebiete	\$2 BauNVO	Baulinie	\$23(2) BauNVO
WR	reine Wohngebiete	\$3 BauNVO	Baugrenze	\$23(3) BauNVO
WA	allgemeine Wohngebiete	\$4 BauNVO	Bebauungstiefe	\$23(4) BauNVO
WB	besondere Wohngebiete	\$4a BauNVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	\$9(7) BBauG
MD	Dorfgebiete	\$5 BauNVO	Grenze des förmlich festgestellten Geltungsbereichs	\$10(1) StBauG
MI	Mischgebiete	\$6 BauNVO	Nutzung	\$16(5) BauNVO
MK	Kerngebiete	\$7 BauNVO	Abgrenzung sonst. unterschiedl. Festsetzungen	
GE	Gewerbegebiete	\$8 BauNVO	Abgrenzung untersch. Stellung der baulichen Anlagen	
GI	Industriegebiete	\$9 BauNVO	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
SO	Sondergebiete	\$10+11 BauNVO	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		Baumassenzahl	Bauweise	
		Dachform, Dachneigung		
VERKEHRSFLÄCHEN				
0.4	Grundflächenzahl GRZ	\$19 BauNVO	Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung	\$9(1) Nr. 118 BauG
0.8	Geschoßflächenzahl	\$20 BauNVO	Gehweg	gemischte Nutzung
IV	Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstgrenze)	\$17+18 BauNVO	Öffentl. Parkierungsfläche von der Bebauung freizuh. Grundstücke	\$9(1) Nr. 108 BauG
IV	Zahl der Vollgeschosse Z (zwingend)	\$17+18 BauNVO	Zulassungsverbot	
9.0	Baumassenzahl BMZ	\$17 BauNVO	AV Ausfahrtsverbot	
UG	anrechenb. Untergeschoß	\$2(48) LBO	Flächen f. Stellplätze u. Garagen	
DG	anrechenb. Dachgeschöß	\$2(48) LBO	Ga Garage f. Stellplatz	\$9(1) Nr. 4+22
StG	anrechenb. Stöffeldachgeschöß	\$2(548) LBO	Ga Gemeinschaftsgarage	BBauG
StG	anrechenb. Stöffeldachgeschöß	\$2(548) LBO	GSt Gemeinschaftsstellplatz	
mHB	Mit Höhenbeschränkung		TG-Ga Gemeinschaftsstellgarage	
TH	Traufhöhe		TG Tiefgarage	
FH	Firsthöhe		mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu bel. Flächen	\$9(1) Nr. 218 BauG
BAUWEISE				
o	offene Bauweise	\$22(2) BauNVO		
g	geschlossene Bauweise	\$22(3) BauNVO		
a	abweiçhene Bauweise	\$22(4) BauNVO		
GEMEINBEDARFSFLÄCHEN				
	Flächen für den Gemeinbedarf	\$9(1) Nr. 58 BauG		
	Kirche			
	Verwaltungsgebäude			
SONSTIGE PLANZEICHNEN				
	Gebäude- bzw. Hauptfirststrichtung	\$9(1) Nr. 2 BBauG		
	Pflanzgebot von Bäumen	\$9(1) Nr. 25a BBauG		
	Pflanzgebot	\$9(1) Nr. 25a BBauG		
	Pflanzbindung für Hausgärten	\$9(1) Nr. 25b BBauG		
	Pflanzbindung	\$9(1) Nr. 25b BBauG		
	Satteldach			
	Abgrenzung der Baulinie			
	Umformerstation	\$9(1) Nr. 12 BBauG		

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
vom 8. JAN. 1980

GEMEINDE WINTERBACH

« BRUNNENGASSE - OST »

BEAR.: AIS, BLA

DATUM: 1.3.1979

GEAND.: Mts 500

Hauptmannsreute 65 7000 Stuttgart 1

Telefon 0711 228055/56

Planungsgruppe

Professor Hans Dieter Lutz und Partner