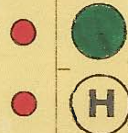




Genehmigt
Entscheidung des
Landratsamts Rems-Murr-Kreis
vom 20.11.1980



Pflanzbindung für
Bäume

§ 9(1) Nr.25b
BBauG

Bushaltestelle

VERFAHRENSVERMERKE

Hausen ✓

Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am
Ordnungsmäßige 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 05.06.81

(Ort, Datum)

(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER

GEMEINDE WINTERBACH



Stadtplaner Architekten

Marienstraße 10
D 7000 Stuttgart 1
Telefon (0711) 61 20 61

PROJEKT

**OBERDORF –
ALTE ENGELBERGER STR. –
ENGELBERGER STR.**

BEARB.

BLA

DATUM

17.7.79

GEAND.

**17.9.79 / 30.11.79
9.4.80 / 20.5.80**

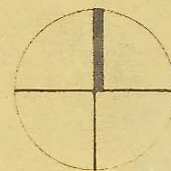
PROJEKTNR.

WN 8

PLAN NR.

MASSTAB

M 1:500



TEXTTEIL

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I, S. 949) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I, S. 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 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 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.1.2 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.
- 1.1.3 Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. § 16 Abs. 2+4 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im WB-Gebiet bestimmt durch:
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 - Beschränkung der Gebäudehöhen (s. Gestaltungsvorschriften Ziff. 3)
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
- In den WA-Gebieten bestimmt durch:
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 - Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO).
- 1.2.1 Bei der 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. 9 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 Umstände und Maßnahmen 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 B-Plan 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 und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Siehe Eintragungen im Lageplan. Soweit keine Festsetzungen für Garagen bestehen, sind Garagen in das Hauptgebäude einzubeziehen.

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

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

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

Siehe Eintragungen im Lageplan.

6.1 gr = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

6.2 gr1 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des beschränkten Personenkreises der Gebäude Nr. 29, 31, 33 und 35, Oberdorf

fr1

gr2 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des beschränkten Personenkreises der Gebäude Nr. 16, 18 und 20, Oberdorf

fr2

7. Anpflanzen 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 versehen.

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.

8. Flächen, bei deren Bebauung besondere baulichen Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BBauG)

In den mit Index* bezeichneten Gebieten sind wegen der Lärmsituation an der Bahnstrecke Stuttgart-Aalen Immissionsschutzmaßnahmen am Gebäude selbst zu treffen (erforderliche einzelbauliche Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt).

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. Fassadengestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 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.

1.2 Farbliche und durch Material bedingte Gestaltung (Siehe auch beigelegten 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.
- 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 Glasverkleidungen nicht gestattet.
- 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.

1.3 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.

1.4 Garagen und Nebenanlagen

- Garagen und Nebenanlagen sind von der äußeren Gestaltung bezüglich Material und Farbe auf die umgebenen Gebäude abzustimmen.
- 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. 3.2 über die Dachdeckung.

2. Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1 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 mind. 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. Dächer (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.1 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.

3.2 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.

3.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Grundsätzlich sind die Summen der Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitten 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.

3.4 Dachvorsprung

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

4. Werbeanlagen und Automaten (§ 111 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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.

5. Antennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist max. 1 Außenantenne zulässig.

6. Freileitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten unzulässig.

7. Einfriedungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

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. 2 Lerchenstraße
- Gebäude Nr. 23 Oberdorf
- Gebäude Nr. 24 Oberdorf
- Gebäude Nr. 33 Oberdorf
- Gebäude Nr. 5 Engelberger Straße
- Gebäude Nr. 7 Engelberger Straße

Die Erhaltung dieser baulichen Anlagen wird dadurch begründet, daß sie im 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.

Bestandteil des Bebauungsplans

1. Lageplan M 1:500 mit Textteil
2. Farbleitplan (bei der Gemeinde einsehbar)
3. Begründung zum Bebauungsplan