



TEXTTEIL

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I, S. 349), 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 (Gef. Bl. S. 352).
- B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche 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. 24 BaunVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung wird im WB-Bereich bestimmt durch:  
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 und § 18 BaunVO)  
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BaunVO)  
- Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BaunVO).
- In den WA-Gebieten bestimmt durch:  
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 und § 18 BaunVO)  
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BaunVO)  
- Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BaunVO).
- 1.2.1 Bei der Zahl der Vollgeschosse II + DG gilt:  
Die Gebäude können mit 2 Vollgeschossen und einem als Vollgeschosß anzurechnenden Dachgeschosß errichtet werden (§ 18 BaunVO i.V. mit § 2 Abs. 1 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. mit § 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 Richtungsflächen 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  
gr2 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des beschränkten Personenkreises der Gebäude Nr. 16, 18 und 20, Oberdorf

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 Ausbreitung von Staub erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BBauG)  
In den mit Index\* bezeichneten Gebieten sind wegen der Lärm-situation an der Bahnstrecke Stuttgart-Aalen Immissionsschutzmaßnahmen am Gebäude selbst zu treffen (erforderliche einzelne bauliche Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt).
11. 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 Geländeseiten den öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, vorkragende Ober- und Dachgeschosse angestrichen werden.  
Dabei darf die Auskragung maximal 20 cm und maximal 50 cm betragen.
- 1.2 Farbliche und durch Material bedingte Gestaltung (Siehe auch beigefügten Farbteilplan als Richtlinie für den Bebauungsplan).  
- Verputzarbeiten und Fassadenanstrich 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 Absteckzementplatten oder kleinformatige Absteckzementplatten ist nicht zugelassen. Ebenso sind Installationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgehängte Glaswände sowie großformatige 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 Wohnfenster hinausgehen, sind nur im Erdgeschosß 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 umgebende Bebauung 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 Firsthöhe durch die Firsthöhe des bisherigen Gebäudes bestimmt. Überschreitungen sind mit max. 0,50 m ausnahmsweise zulässig. Die minimale Firsthöhe muß mind. 3,00 m über dem Gelände liegen; gemessen wird die Firsthöhe als Abstand zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche oder der mit Gehrecht belegten Fläche jeweils an der längsten Gebäudescheitel 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 Kante - 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 Farbgebung von dunkelbraun bis rotbraun zugelassen. Andere Materialien und Farbgebungen sind nicht zugelassen.
- 3.3 Dachaufbauten, Dachanschnitte  
Grundsätzlich sind die Summen der Breiten von Dachgauben, Dachanschnitten und liegenden Dachfenstern bis max. 1/3 einer Traufhöhe zulässig. Dabei sind zugelassen entweder nur Dachgauben oder nur Dachanschnitte oder nur Dachanschnitte 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 Dachvorsprünge  
Am Ortsgang 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 Stelle der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschosßzone (ausnahmsweise auf die Erdgeschosßzone 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. Einfriedigungen (§ 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 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 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 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. 9 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 h Abs. 3, 1 LBO) 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 Zuschuss besteht jedoch nicht.
- Bestandteil des Bebauungsplans  
1. Lageplan M 1:500 mit Textteil  
2. Farbteilplan (bei der Gemeinde einsehbar)  
3. Begründung zum Bebauungsplan

ZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WS	Kleinstedlungsgebiete	\$2 BauNVO
WR	reine Wohngebiete	\$3 BauNVO
WA	allgemeines 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**

0.4	Grundflächenzahl GRZ	\$19 BauNVO
0.8	Geschosflächenzahl	\$20 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstgrenze)	\$17+18 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse Z (z.ingend)	\$17+18 BauNVO
9.0	Baumassenzahl BMZ	\$17 BauNVO
UG	unregelmäßig, untergeschosß	\$2 (4+8) LBO
DG	regelmäßig, Dachgeschosß	\$2 (4+8) LBO
StG	regelmäßig, Staffelgeschoss	\$2 (4+8) LBO

**BAUWEISE**

o	offene Bauweise	\$22 (2) BauNVO
a	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	\$22 (2) S. 1 r. 2
g	geschlossene Bauweise	\$22 (3) BauNVO
a	abweichende Bauweise	\$22 (4) BauNVO

**GEMEINDEBEDARFSFACHEN**

+	Flächen für den gemeinbedarf	\$9 (1) Nr. 58 BauG
+	Kirche	Verwaltungsgebäude

**VERKEHRSMERKE**

Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am ...  
Ordnungsbild: Bekanntmachung des Aufstellungsverfahrens gem. § 2 Abs. 1 BBauG am ...  
Herstellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am ...  
Beteiligung der Bürger gem. § 2 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. § 2 Abs. 6 BBauG am ...  
durch ...  
als Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom ...  
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 ...  
(Ort, Datum) (Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN**

AUFTRAGGEBER: Stadtplaner Architekten **lutz**  
Marenstraße 10  
D 7000 Stuttgart 1  
Telefon (0711) 61 20 61

**GEMEINDE WINTERBACH**

PROJEKT: **BLA**  
DATUM: **17.7.79**  
GEAND.: **17.9.79 / 30.11.79**  
**9.4.80 / 20.5.80**

PROJEKTNR.: **WN 8**  
MASSSTAB: **M 1:500**

**OBERDORF - ALTE ENGELBERGER STR. - ENGELBERGER STR.**