



### Inhalt des Bebauungsplans

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

### Textteil zum Bebauungsplan

- 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. 77 (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:

### 1. 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 Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. § 16 Abs. 3 + 4 BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
  - Beschränkung der Gebäudehöhen (s. Gestaltungsvorschriften Ziff. 2)
- Siehe Eintragungen im Lageplan.

#### Im nördlichen Gebiet bestimmt durch:

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 u. § 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. 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 g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

##### 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 Bebauungsplan Ziff. 6).

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

Siehe Eintragungen im Lageplan.  
Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirststrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (Nebenfirststrichtungen im rechten Winkel zur Hauptfirststrichtung). 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.

Bei Umbauten bzw. Neubauten ist die Frage der Ausweisung von Stellplätzen zu prüfen.

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

##### Siehe Eintragungen im Lageplan.

gr = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des beschränkten Personenkreises der Gebäude Nr. 7, 9 und 11, Neue Gasse 1r

#### 6. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

6.1 Pflanzbindung für Hausgärten = pfb  
Auf den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Bäume zu erhalten. Stellplätze und Lagerplätze sind auf diesen Flächen nicht zugelassen.

6.2 Die Südfassaden der Gebäude entlang der Neue Gasse sind mit Reben zu bepflanzen.

#### 5. Antennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist max. 1 Außenantenne zulässig.

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 sollten bei Neubauten, deren Giebelseiten dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, vorragende 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 beigefügten Farbleitplan als Richtlinie für den Bebauungsplan).

- Verputzarbeiten und Fassadenanstrich dürfen nur nach dem für das Planungsgebiet geltenden Farbleitplan ausgeführt werden.

- Die farbl. 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 Asbestzementplättchen ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgehängtes Ziegelmauerwerk 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 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 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 max. Traufhöhe durch die Traufhöhe des bisherigen Gebäudes bestimmt. Überschreitungen sind mit max. 0,50 m ausnahmsweise zulässig. Die min. 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 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 Farbgebung von dunkelbraun bis rotbraun zugelassen. Andere Materialien und Farbgebungen sind nicht zugelassen.

3.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte  
Grundsätzlich sind die Summen der Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitten und liegenden Dachfenstern bis max. 1/3 einer Traufhöhe zulässig. Dabei sind zugelassen entweder nur Dachaufbauten oder 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 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 Stätte der Leistung und auf der der Geschäftsstraßen zugewandten Seiten der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschosszone (ausnahmsweise auf die Brustungszone 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. Freileitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten unzulässig.

#### 7. Einfriedungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 5 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.

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 Sichtschutzeinfriedungen 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.

#### 111. Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Freilegung von ursprünglich vorhandenen Sichtfachwerk und bei der Farbgestaltung von der Gemeinde Winterbach ein Zuschuß gewährt werden kann. Ein Rechtsanspruch auf Bezuschußung besteht jedoch nicht.

2. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unzureichend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Vorbeurteilung der Frist einverstanden (§ 20 DSchG).

Nach Abmahlung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

Ergänzung vorgenommen.



Genehmigt  
gem. Erlaß des  
Landratsamtes  
Rems-Murr-Kreis  
vom 2.3. DEZ. 1983

gez. Unrath  
beurkundet  
Bischof

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiete	\$2 BauNVO
WR	reine Wohngebiete	\$3 BauNVO
WA	allgemeine 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	Geschoßflächenzahl	\$20 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstgrenze)	\$17+18 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse Z (zwingend)	\$17+18 BauNVO
90	Baumassenzahl BMZ	\$17 BauNVO
2(4+8)	anrechenb. Untergeschoß	\$2(4+8) LBO
2(4+8)	anrechenb. Dachgeschoss	\$2(4+8) LBO
2(5+8)	anrechenb. Staffelgeschoss	\$2(5+8) LBO
mHB	mit Höhenbeschränkung	
TH	Traufhöhe	
FH	Firsthöhe	

#### BAUWEISE

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

#### GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

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

#### 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 Sitzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am .....	
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom .....	Nr. ....
In Kraft getreten gem. § 12 BBauG durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung in .....	am .....
(Ort, Datum)	(Bürgermeister)

# BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER	Stadtplaner Architekten
GEMEINDE WINTERBACH	Marienstr. 10 D 7000 Stuttgart 1 Telefon (0711) 61 20 61
PROJEKT	BLA DATUM 16.7.80 GEAND. 9.9.80 19.7.83
PROJEKTR.	WN 16
MASSSTAB	M 1:500
PLAN NR.	5
NÖRDLICH NEUE GASSE	