

## 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

AUFTRAGGEBER

**GEMEINDE WINTERBACH**



Stadtplaner Architekten

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

BEARB.

**BLA**

PROJEKTNR.

**WN 16**

MASSSTAB

**M 1:500**

PROJEKT

**›NÖRDLICH NEUE GASSE‹**

DATUM

**16. 7. 80**

PLAN NR.

**5**

GEÄND.

**9. 9. 80**

**19.7.83**

**209.83 / 30**





# TEXTTEIL

## 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:
- 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 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 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. § 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 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.

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

lr

6. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25<sup>b</sup> 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.



## 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 sollten bei Neubauten, deren Giebelseiten dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, vor-  
kragende 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 beige- fügten 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 ab-  
zustimmen. Dabei dürfen grelle und glänzende Fassadenfarben nicht  
verwendet werden.
- Eine Verkleidung der Fassaden durch großformatige Asbestzement-  
platten oder kleinformatige Asbestzementschindeln ist nicht zuge-  
lassen. 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 Fas-  
saden dürfen nur mit Fensterläden versehen werden.

#### 1.3 Garagen und Nebenanlagen

- Garagen und Nebenanlagen sollen, wenn möglich, in das Hauptge-  
bäude einbezogen werden. Ansonsten sind sie von der äußeren Ge-  
staltung 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 Be-  
stimmungen 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 bis- herigen Gebäudes bestimmt. Überschreitungen sind mit max. 0,50 m ausnahmsweise zulässig. Die minim. 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 Schnitt- punkt 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 Trauflänge zulässig. Dabei sind zugelassen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte oder nur 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 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.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 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. Hinweis

1. 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.

2. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich 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 Verkürzung der Frist <sup>ist</sup> einverstanden (§ 20 DSchG).

Auf Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

Ergänzung vorgenommen:



LRA  
R.-M.-K.

9.11.83



**Genehmigt**

gem. Erlaß des  
Landratsamtes  
Rems-Murr-Kreis

vom 23. DEZ. 1983

gez.  
beurkundet

Unrath

Bischof