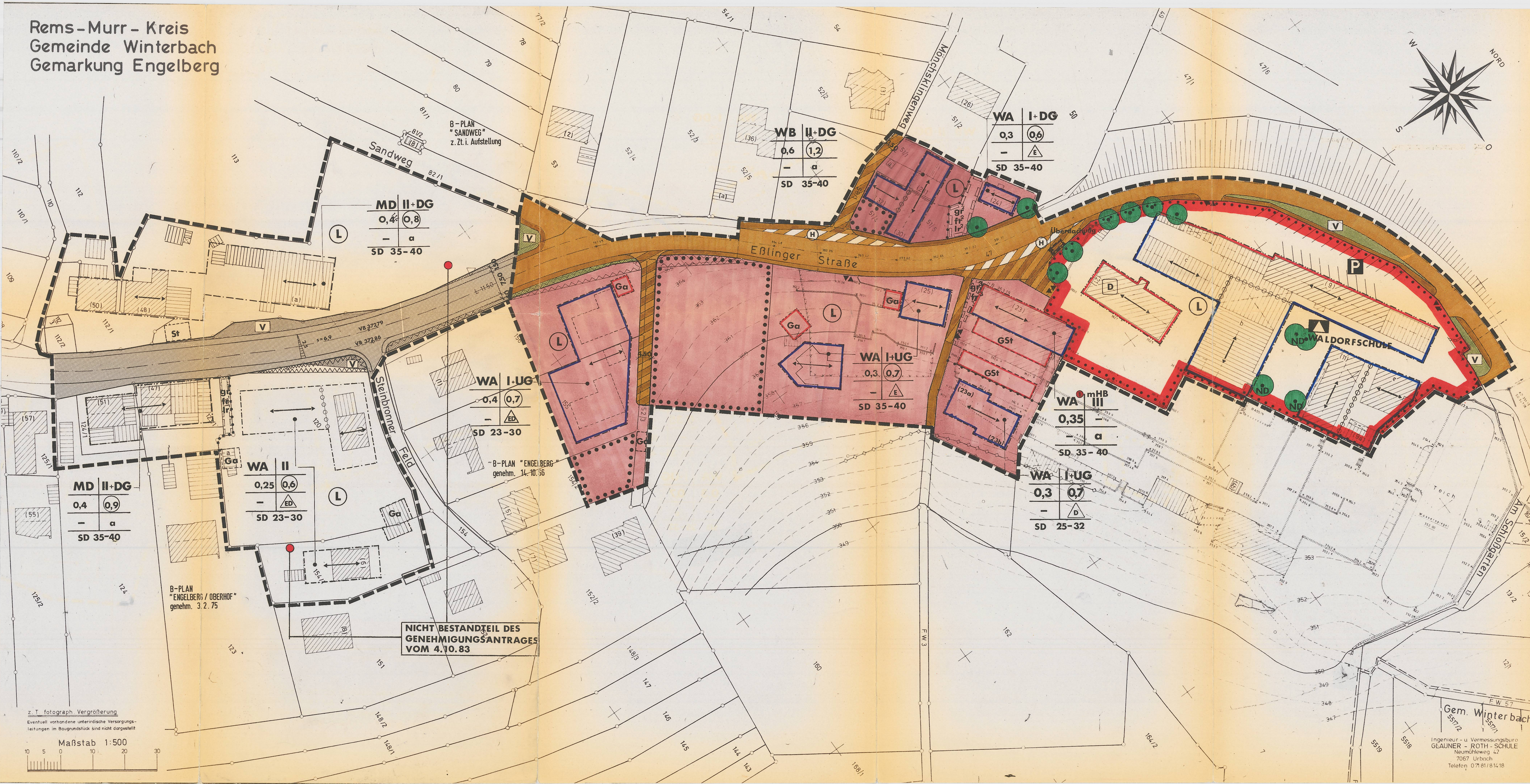


Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Winterbach  
Gemarkung Engelberg



TEXTTEIL

Inhalt des Bebauungsplans

- Lageplan 1:500
- 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. 919), die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763), die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833), (BGBl. III-1-3) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 23.11.1986 (Ges. Blatt 1, S. 119).
- 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)

1.1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- 1.1.1.1 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.
- 1.1.1.2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete WD) gemäß § 4 a BaunVO  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BaunVO sind alle Ausnahmen, die in § 4 a Abs. 3 BaunVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.1.1.3 Dorfgebiet MD gemäß § 5 BaunVO

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. § 16 Abs. 2-4 BaunVO)

- 1.2.1 Maß der baulichen Nutzung wird im WA-Gebiet bestimmt durch:
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BaunVO)
  - Grundflächenzahl (GFZ) (§ 19 BaunVO)
  - Beschränkung der Gebäudehöhen (mH) (siehe Gestaltungsvorschriften Ziff. 2)

- Siehe Eintragungen im Lageplan.

- 1.2.2 In den übrigen Gebieten bestimmt durch:
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 u. § 19 BaunVO)
  - Grundflächenzahl (GFZ) (§ 19 BaunVO)
  - Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BaunVO)

- 1.2.3 Bei der Zahl der Vollgeschosse I + DG bzw. II + DG gilt:
- Die Gebäude können mit 1 bzw. 2 Vollgeschossen und einem als Vollgeschosb anzurechnenden Dachgeschoss errichtet werden (§ 18 BaunVO i.V. mit § 2 Abs. 8 Nr. 1 LBO).

- 1.2.4 Bei der Zahl der Vollgeschosse I + UG gilt:
- Die Gebäude können mit 1 Vollgeschosb und einem als Vollgeschosb anzurechnenden Untergeschosb 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 BaunVO und § 111 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- 2.1 Siehe Lageplan

- 2.2 a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BaunVO i.V. § 111 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist an allen Grundstücksprezissen anzubauen. Kann wegen der festgesetzten Baugrenzen oder Baulinien nicht auf die Grundstücksprezisse gebaut werden, sind geringere Grenz- und Gebäudeabstände zulässig als in den §§ 7 u. 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 Gebäudeabstände und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungsprezissen zu stellen (Nebenfirstrichtungen in rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung). Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 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.  
Garagenflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

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 Bäumen zu belastende Flächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

- Siehe Eintragungen im Lageplan.

- 6.1 gr1 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des fr1 beschränkten Personenkreises der Ir1 Grundstück Nr. 123/1 und 120

- 6.2 gr2 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des fr2 beschränkten Personenkreises der Ir2 Gebäude Nr. 25, 28 und 29, Esslingerstraße und des Grundstücks Nr. 50

- 6.3 gr3 = Geh- und Fahrrecht zugunsten des beschränkten fr3 Personenkreises der Gebäude Nr. 23 und 23 a/b, Esslinger Straße

7. Bindungen für Bepflanzungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

- 7.1 Entsprechung dem schematischen Planeintrag sind Bäume zu erhalten.

- 7.2 Pflanzbindung  
Auf den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Bäume zu erhalten.

- gegenüber Nachbargrundstücken:
- sind lebende und tote Einfriedungen bis max. 1,20 m zulässig. Zur Abschirmung von ländlichen sind außerdem Sichtschutzeinfriedungen mit einer Höhe von max. 2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtbänken aus dunkel lasierten Holz zulässig, unter der Voraussetzung, daß nachbarliche Belange nicht berührt werden.

- Die Gestaltungsvorschriften werden als planungsrechtliche Vorschriften im Bebauungsplan festgesetzt.

- III. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 39 h BBauG)

1. Fassadengestaltung

- (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Farbliche und durch Material bedingte Gestaltung

- Die farbliche Gestaltung ist jeweils auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Es dürfen nur nicht glänzende, matte Putzstriche verwendet werden.

- Eine Verkleidung der Fassaden durch großformatige Asbestzementplatten oder kleinformatige Asbestzementplatten ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorbeschriebenes Ziegelmauerwerk sowie großformatige Glasverkleidungen nicht zugelassen.

- Bei den Fensteröffnungen der Gebäude mit Sichtfachwerk muß pro Fenster mind. 1 Scheibenteilung durch Sprossen erfolgen.

- 1.2 Garagen und Nebenanlagen

- Garagen und Nebenanlagen sollen, wenn möglich, in der Hauptgebäude einbezogen werden. Ansonsten sind sie von der äußeren Gestaltung bezüglich Material und Farbe auf die umgebenden Gebäude abzustimmen.

2. Gebäudehöhen (Für das WA-Gebiet)

- (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

- Bei Umbauten wird die maximale Traufhöhe durch die Traufhöhe des bisherigen Gebäudes bestimmt. Überschreitungen sind mit max. 0,50 m ausnahmsweise zulässig. Gemessen wird die Traufhöhe als Abstand zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche oder der mit Gehrecht belegten Fläche jeweils an der längsten Gebäudesite vermisst und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes (siehe Ziff. 1.1.2.1).

3. Dächer

- (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.1 Dachform und Dachneigung  
Siehe Eintragungen im Lageplan

- Sonderformen wie versetzte Satteldächer sind zulässig. Das Krüppelwalmdach wird nur als Ausnahme zugelassen.

- 3.2 Dachdeckung

- Es sind nur Ziegel als Dachmaterial zugelassen. Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Dabei ist die Farbgebung von dunkelbraun bis rotbraun zugelassen. Ausnahmsweise sind auch Dachsteine in der entsprechenden Farbgebung zulässig.

- 3.3 Dachaufbauten, Dachanschnitte

- Grundsätzlich sind die Gesamtbreiten von Dachaufbauten, Dachanschnitten und liegenden Dachfenstern bis max. 1/3 einer Traufbreite zulässig. Dabei sind zugelassen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dachanschnitte oder nur Dachfenster und liegende Dachfenster.

- Die einzelnen Dachaufbauten 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 Ortspfang und an der Traufe ist ein Dachvorsprung mit mind. 15 cm, max. 50 cm vorgeschrieben.

4. 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.

6. Einfriedungen

- (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

- entlang der Öffentl. Straßen, Wege und Plätze sind nur zugelassen:
- gärtnerisch gestaltete Flächen
  - dicht wachsende Hecken aus standortgemäßen Gehölzarten bis zu einer Höhe von 1,20 m
  - Holzzaun mit senkrechter Lattung aus dunkel lasierten 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 ländlichen sind außerdem Sichtschutzeinfriedungen mit einer Höhe von max. 2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtbänken aus dunkel lasierten Holz zulässig, unter der Voraussetzung, daß nachbarliche Belange nicht berührt werden.

- Die Gestaltungsvorschriften werden als planungsrechtliche Vorschriften im Bebauungsplan festgesetzt.

- IV. Hinweis

1. 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 Zuschuß besteht jedoch nicht.

2. Gemäß dem Denkmalschutzgesetz unterliegen besonders im Gebiet "Fickerte" eventuelle Bodenfunde der Meldepflicht.

3. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

- V. Verfahrensvermerk

- Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am 11.12.1979.

- Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 19.12.1979.

- Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am 22.12.1979.

- Beteiligung der Bürger gem. § 2 Abs. 1-5 BBauG innerhalb der Frist vom 22.12.1979 bis 23.12.1979.

- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs gem. § 2 Abs. 5 BBauG am 23.12.1979.

- Als Entwurf mit Genehmigung öffentlich ausgelegt gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 23.12.1979 bis 24.12.1979.

- Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am 24.12.1979.

- Genehmigt gem. § 11 BBauG vom 24.12.1979 mit Erlaß vom 24.12.1979.

- Nr. 111/1979.

- In Kraft getreten gem. § 12 BBauG durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung in Heftungsblatt am 24.12.1979.

- Umschlagkopf:

- Winterbach 23.12.1979.

- (Ort, Datum)

- (Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiete	§ 2 BaunVO
WR	Reine Wohngebiete	§ 3 BaunVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 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

04	Grundflächenzahl	GFZ	§ 13 BaunVO
08	Geschossflächenzahl	GFZ	§ 20 BaunVO
IV	Zahl der Vollgeschosse		§ 18 BaunVO
10	Grundflächenzahl	GFZ	§ 17 BaunVO
19	Grundflächenzahl	GFZ	§ 19 BaunVO
25	Grundflächenzahl	GFZ	§ 25 BaunVO
30	Grundflächenzahl	GFZ	§ 30 BaunVO
35	Grundflächenzahl	GFZ	§ 35 BaunVO
40	Grundflächenzahl	GFZ	§ 40 BaunVO
45	Grundflächenzahl	GFZ	§ 45 BaunVO
50	Grundflächenzahl	GFZ	§ 50 BaunVO
55	Grundflächenzahl	GFZ	§ 55 BaunVO
60	Grundflächenzahl	GFZ	§ 60 BaunVO
65	Grundflächenzahl	GFZ	§ 65 BaunVO
70	Grundflächenzahl	GFZ	§ 70 BaunVO
75	Grundflächenzahl	GFZ	§ 75 BaunVO
80	Grundflächenzahl	GFZ	§ 80 BaunVO
85	Grundflächenzahl	GFZ	§ 85 BaunVO
90	Grundflächenzahl	GFZ	§ 90 BaunVO
95	Grundflächenzahl	GFZ	§ 95 BaunVO
100	Grundflächenzahl	GFZ	§ 100 BaunVO
105	Grundflächenzahl	GFZ	§ 105 BaunVO
110	Grundflächenzahl	GFZ	§ 110 BaunVO
115	Grundflächenzahl	GFZ	§ 115 BaunVO
120	Grundflächenzahl	GFZ	§ 120 BaunVO
125	Grundflächenzahl	GFZ	§ 125 BaunVO
130	Grundflächenzahl	GFZ	§ 130 BaunVO
135	Grundflächenzahl	GFZ	§ 135 BaunVO
140	Grundflächenzahl	GFZ	§ 140 BaunVO
145	Grundflächenzahl	GFZ	§ 145 BaunVO
150	Grundflächenzahl	GFZ	§ 150 BaunVO
155	Grundflächenzahl	GFZ	§ 155 BaunVO
160	Grundflächenzahl	GFZ	§ 160 BaunVO
165	Grundflächenzahl	GFZ	§ 165 BaunVO
170	Grundflächenzahl	GFZ	§ 170 BaunVO
175	Grundflächenzahl	GFZ	§ 175 BaunVO
180	Grundflächenzahl	GFZ	§ 180 BaunVO
185	Grundflächenzahl	GFZ	§ 185 BaunVO
190	Grundflächenzahl	GFZ	§ 190 BaunVO
195	Grundflächenzahl	GFZ	§ 195 BaunVO
200	Grundflächenzahl	GFZ	§ 200 BaunVO

VERKEHRSLINIE

01	Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 BBauG
02	Verkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BBauG
03	Bushaltestelle	§ 9 (1) Nr. 11 BBauG
04	Gemischte Nutzung (Wohnen)	§ 9 (1) Nr. 11 BBauG
05	Einfahrt	§ 9 (1) Nr. 4 BBauG
06	Einfahrtbereich	§ 9 (1) Nr. 4 BBauG
07	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 4 BBauG
08	Leitungsrecht zu bel. Flächen	§ 9 (1) Nr. 4 BBauG

GRÜNFLÄCHEN

01	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BBauG
02	Spielplatz	§ 9 (1) Nr. 15 BBauG
03	Grünfläche als Bestandteil v. Verkehrsanl.	§ 9 (1) Nr. 15 BBauG
04	Parkanlage	§ 9 (1) Nr. 15 BBauG

VERSORGUNGSFLÄCHEN / LEITUNG

01	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) Nr. 12 BBauG
02	Elektrizität	§ 9 (1) Nr. 12 BBauG
03	Gas	§ 9 (1) Nr. 12 BBauG
04	Abwasser	§ 9 (1) Nr. 12 BBauG

BEGRENZUNGSINIEN

01	Baulinie	§ 9 (1) Nr. 12 BBauG
02	Baumgrenze	§ 9 (1) Nr. 12 BBauG
03	Sträßchenlinie	§ 9 (1) Nr. 12 BBauG
04	Geltungsbereich	§ 9 (1) Nr. 12 BBauG
05	Sanierungsgeb.	§ 10 (1) Nr. 12 BBauG
06	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	§ 16 (1) Nr. 12 BBauG
07	Abgrenz. sonst. untersch. Festsetzungen	§ 16 (1) Nr. 12 BBauG
08	Abgrenz. untersch. Stellung der baul. Anlagen	§ 16 (1) Nr. 12 BBauG
09	Grundstücksgrenze (unverbindl.)	§ 16 (1) Nr. 12 BBauG

BAUWEISE

OK	Gberkante
[BAUWEISE	