LANDRATSAMT REMS-MURR-KREIS

Genehmigt
Entscheidung des Landratsamts Rems-Murr-Kreis
vom 7. JULI 1980
Hauser

Umformerstation

§9(1) Nr. 12 BBauG

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

GEMEINDE WINTERBACH
»HERDFELD/SÜDL.WESTER-/BRUNNENGASSE«

BEARB.: BLA SB
DATUM: 28.10.78/19.2.79
GEÄ. 2.4.79/ 23.11.79

M 1:**500**

lutz partner

Stadtplaner Architekten

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

~~Hauptmannsreute 65 7000 Stuttgart 1~~
~~Telefon 0711 228055 56~~

PlanungsGruppe
Professor Hans Dieter Lutz und Partner

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I Seite 949), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I Seite 1763), die Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I Seite 21), (BGBl. III-1-3) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. Seite 352).

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes 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 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) WB gem. § 4a BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen, die in § 4a Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WB-Gebiet und z. T. im MD-Gebiet bestimmt durch:

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Beschränkung der Gebäudehöhen (s. Gestaltungsvorschriften Ziff.3)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

In den MD-Gebieten bestimmt durch:

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

1.2.1 Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 Abs. 7 BauNVO.

1.2.2 Nach § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG hinzuzurechnen.

1.2.3 Bei 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 o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

2.2 g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

2.3 a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

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

Siehe Eintragungen im Lageplan.

gr)
fr) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
lr)

gr1) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des beschränkten
fr1) Personenkreises der Gebäude Nr. 1, 5, 7 Westergasse,
lr1) Nr. 6, 8 Brunnengasse und Parzelle Nr. 33/1, 38.

6. Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

6.1 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten; dabei sind heimische Laubbäume mit einer Höhe von 3-5 m zu verwenden.

6.2 Pflanzbindungen 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.

6.3 Pflanzgebot = pfg

Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Ziersträuchern gärtnerisch anzulegen.

7. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Im MD-Gebiet 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. Gestaltung öffentlicher und privater Flächen hinsichtlich der Beläge

Bei Belagserneuerungen sind die öffentlichen und die mit einem Gehrecht belegten privaten Flächen auf ein gemeinsames gestalterisches Konzept abzustimmen. Dabei sind kleinmaßstäblich gegliederte Beläge zu verwenden. (Das beigelegte Belagskonzept ist Bestandteil des Bebauungsplanes).

2. Fassadengestaltung

2.1 Auskragungen

Zur Gestaltung eines lebendigen Ortsbildes sollen bei Neubauten, deren Gibelseiten dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, vorkragende Ober- und Dachgeschosse angestrebt werden.
Dabei darf die Auskragung minimal 20 cm und maximal 50 cm betragen.

2.2 Farbliche und durch Material bedingte Gestaltung (Siehe auch beigelegten Farbleitplan als Richtlinie für den Bebauungsplan).

- Verputzarbeiten und Fassadenanstriche 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 vorgetäuschtes Ziegelmauerwerk sowie großflächige Glasverkleidungen nicht gestattet.
- Bei den Fensteröffnungen der Gebäude mit Sichtfachwerk muß pro Fenster mindestens eine Scheibenteilung durch Sprossen erfolgen.
- Die Fenster der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden dürfen nur mit Fensterläden versehen werden.

2.3 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.

2.4 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 bepflanzten Flachdach sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zugelassen.
- 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. 4.2 über die Dachdeckung.

3. Gebäudehöhen

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 mindestens 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.

4. Dächer

4.1 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.

4.2 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.

4.3 Dachdeckung
Es sind nur Ziegel aus Tonmaterial zugelassen. Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Dabei ist die Farbengobe von dunkelbraun bis rotbraun zugelassen. Andere Materialien und Farbengoben sind nicht zugelassen.

4.4 Dachvorspruch
Am Ortgang und an der Traufe ist ein Dachvorsprung mit minimal 15 cm, maximal 50 cm vorgeschrieben.

5. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind gem. § 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 der 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.

6. Antennen

Auf jedem Gebäude ist max. eine Außenantenne zulässig.

7. Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten unzulässig.

8. Einfriedungen

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. 4 Brunnengasse
- Gebäude Nr. 10 Brunnengasse
- Gebäude Nr. 16 Brunnengasse
- Gebäude Nr. 5 Herdfeld
- Gebäude Nr. 9 Herdfeld
- Gebäude Nr. 7 Herdfeld
- Gebäude Nr. 13 Herdfeld
- Gebäude Nr. 1 Westergasse

Die Erhaltung dieser baulichen Anlagen wird dadurch begründet, daß sie im Zusammenhang mit anderen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestaltung prägen (§ 39 h 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 Bebauungsplanes

1. Lageplan 1 : 500
2. Belagskonzept 1 : 200
3. Farbleitplan (bei Gemeinde einsehbar)
4. Begründung zum Bebauungsplan