



## TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert am 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), die Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763), die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (BGI. S. 770, berichtigt BGI. S. 519).

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 BauVO)

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 BauVO  
Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauVO sind die in § 4 Abs.3 BauVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BBauG)  
Siehe Eintrag im Lageplan.

2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BBauG i.V.m. § 22 Abs.2 BauVO)

D = offene Bauweise,  
Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

3. Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BBauG)

Siehe Eintrag im Lageplan

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirsttrichtung sind parallel zu den Richtungsfeilen zu stellen (Nebenfirsttrichtungen im rechten Winkel zur Hauptfirsttrichtung). Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Die Hauptfirsttrichtung ist für beide Doppelhaushälften durchgehend auszuführen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BBauG)

Siehe Eintragung im Lageplan  
Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Weitere Stellplätze sind als Ausnahme zulässig.

5. Pflanzbindung für Bäume (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BBauG)

Der im Lageplan gekennzeichnete Baum (Nußbaum) ist zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 73 LBO i.V. mit § 9 Abs.4 BBauG)

1. Äußere Gestaltung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 Farbliche und durch Material bedingte Gestaltung (siehe auch beigefügten Farbkleitplan als Richtlinie für den Bebauungsplan).

- Verputzarbeiten und Fassadenmischstrich dürfen nur nach dem für das Planungsgebiet geltenden Farbkleitplan ausgeführt werden.

- Die farbliche Gestaltung ist jeweils auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Für die Farbgebung der Außenwände der baulichen Anlagen sind nur erdgebundene Farben mit den Remissionswerten 15 - 80 zulässig.

- Eine Verkleidung der Fassaden durch großformatige Faserzementplatten oder kleinformige Faserzementplättchen ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgeputztes Ziegelmauerwerk sowie großflächige Glasverkleidungen nicht gestattet.

1.2 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.  
- Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen (25° - 40°). Ausnahmeweise ist auch ein Flachdach zulässig.

2. Dächer (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1 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

2.2 Dachdeckung  
Es sind nur Ziegel aus Tonmaterial zugelassen (Betondachsteine sind als Ausnahme zulässig). 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.

2.3 Dachaufbauten, Dachabschnitte  
Grundsätzlich sind die Summen der Bretten von Dachgauben, Dachabschnitten und liegenden Dachfenstern bis max. 1/3 einer Traufhöhe zulässig. Dabei sind zugelassen entweder nur Dachgauben oder nur Dachabschnitte oder nur Dachabschnitte und liegende Dachfenster oder nur Dachgauben und liegende Dachfenster.

Die einzelnen Dachgauben sind bis zu einer Breite von max. 1,20 zugelassen, die einzelnen liegenden Dachfenster bis zu einer Breite von max. 0,80 m.

2.4 Dachvorsprung  
Am Ortsgang und an der Traufe ist ein Dachvorsprung mit mind. 15 cm, max. 50 cm vorgeschrieben.

3. Antennen (§ 73 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist 1 Außenantenne zulässig.

4. Freileitungen (§ 73 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten unzulässig.

5. Einfriedungen (§ 73 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind nur zugelassen:

- 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 Sichtschutzvorrichtungen mit einer Höhe von max. 2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtblenden aus dunkel imprägniertem Holz zugelassen.

6. Gebäudehöhen (§ 73 Abs.1 Nr. 7 LBO)

Siehe Eintrag im Lageplan  
Die Fmax. (maximale Firsthöhe) darf nicht überschritten werden. Gemessen wird die Firsthöhe über Straßenoberkante "Alte Engelberger Straße".

III. Hinweis

1. Bei evtl. Bodenfinden wird auf die Meldepflicht hingewiesen.

~~Die Gemeinde behält sich ein Baugewerbe, § 39 b BBauG, im Falle von 2 Jahren vor.~~

Bestandteil des Bebauungsplanes

1. Lageplan M 1:500 mit Textteil
2. Farbkleitplan (bei Gemeinde einsehbar)
3. Begründung zum Bebauungsplan

IV. Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs.1 BBauG

beschlossen am 16.09.1988

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

gem. § 2 Abs.1 BBauG am 16.09.1988

Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am 16.09.1988

Besteilligung der Bürger gem. § 2a Abs.1-5 BBauG innerhalb der Frist von 16.09.1988 bis 16.09.1988

Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 2 Abs.5 BBauG von 16.09.1988 bis 16.09.1988

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 2a Abs.6 BBauG am 16.09.1988 durch den Gemeinderat

Als Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt gem. § 2a Abs.6 BBauG vom 16.09.1988 bis 16.09.1988

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 16.09.1988

Auslegung des Entwurfs gem. § 2a Abs.6 BBauG vom 16.09.1988 bis 16.09.1988

In Kraft getreten gem. § 12 BBauG durch öffentl. Bekanntmachung der Genehmigung in 16.09.1988

an 16.09.1988

Ort, Datum Winterbach, 16.09.1988

Bürgermeister 16.09.1988

## ZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiete	§ 2 BauVO
WR	Reine Wohngebiete	§ 3 BauVO
WA	Allgem. Wohngebiete	§ 4 BauVO
WB	Besond. Wohngebiete	§ 4a BauVO
MD	Dorfgebiete	§ 5 BauVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauVO
MK	Kerngebiete	§ 7 BauVO
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauVO
GI	Industriegebiete	§ 9 BauVO
SO	Sondergebiete	§ 10+11 BauVO

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0.4	Grundflächenzahl GRZ	§ 19 BauVO
z.B. 0.8	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauVO
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	§ 17+18 BauVO
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	§ 17+18 BauVO
z.B. 90	Baumassenzahl BMZ	§ 17 BauVO

mHB	mit Höhenbeschränkung (s. Textl.)
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe
OK	Oberkante

### BAUWEISE

o	offene Bauweise	§ 22(2) BauVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22(2)s.Nr. 2 BauVO
D	nur Doppelhäuser zulässig	§ 22(2)s.Nr. 2 BauVO
H	nur Hausgruppen zulässig	§ 22(2)s.Nr. 2 BauVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zul.	dito
g	geschloss. Bauweise	§ 22(3) BauVO
a	abweich. Bauweise	§ 22(4) BauVO

### NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform, Dachneigung	

### BEGRENZUNGSLINIEN

---	Baulinie	§ 23(2)-BauVO
---	Baugrenze	§ 23(3) BauVO
---	Straßenbegrenzungsline	§ 9(1) Nr. 11 BBauG
---	Geltungsbereich	§ 9(7) BBauG
---	Grenze d. förmli. festgel. Sanierungsgebiets	§ 10(1) StBauFG
---	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	§ 16(5) BauVO
XXX	Abgrenz. sonst. unterschiedl. Festsetzungen	
---	Abgrenz. unterschiedl. Stellung d. baul. Anlagen	
---	Grundstücksgrenze (unverbindl.)	

### ZUTREFFENDES PLANZEICHEN

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN
Flächen für den Gemeinbedarf § 9(1) Nr. 5 BBauG
Öffentl. Verwaltungen
Schule
Soziale Gebäude/Einrichtungen
Kirchl. Gebäude/Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN
Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung § 9(1) Nr. 11 BBauG
Öffentl. Parkfläche
Fußgängerbereich

Fahrbahn
Gehweg
Gemischte Nutzung (Wohnweg)
Grünfläche als Bestandteil v. Verkehrsanl. i. S. v. § 127(2) Nr. 3 BBauG
Einfahrt/Ausfahrt § 9(1) Nr. 4, 11, BBauG
Ber. ohne Ein- u. Ausf.
Einfahrtsbereich

### VERSORGUNGSLÄCHEN

Flächen für Versorgung. Anl.	§ 9(1) Nr. 12 BBauG
Elektrizität	Gas
Wasser	Abwasser
Hauptver- und Entsorgungsleit.	oberirdisch unterird.

### GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen	§ 9(1) Nr. 1 BBauG
Spielplatz	Parkanlage
Sportplatz	Friedhof

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen f. Nebenanl. - Stellpl./Garagen	§ 9(1) Nr. 4
Ga Garag./	u. 22 BBauG
GGa Gemeinsch. Garag.	§ 9(1) Nr. 4
TGa Tiefgarage	
TGGa Gemeinschaftstiefgarage	
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastenden Flächen	§ 9(1) Nr. 21 BBauG
Firsttrichtung	§ 9(1) 2 BBauG
SD Satteldach	GD geneig. Dach
FD Flachdach	PD Pultdach

Pflanzgebot (flächig)	§ 9(1) Nr. 25a BBauG
Pflanzbind. (flächig)	§ 9(1) Nr. 25b BBauG
Erhalt. Gebot v. Gewässer	
Pflanzgebot von Bäumen	
Pflanzbindung für Bäume	
von der Bebauung freizuhalten Fläche	§ 9(1) Nr. 10 BBauG
Einzelanl. die dem Denkmalschutz unterl.	§ 9(6) BBauG
zu beseitigende Gebäude	§ 10 (1+2) StBauFG
Aufschüttung	Abgrabung

# BEBAUUNGSPLAN

AUFGABEGEBERS

GEMEINDE  
WINTERBACH

PROJEKT  
» ALTE ENGELBERGER STRASSE  
- GARTENSTRASSE «

Stadtplaner Architekten  
lutz partner  
Marienstraße 10  
D 7000 Stuttgart 1  
Telefon (0711) 61 20 61

BEARB. BLA PROJ. NR. MASSTAB  
WN 34 1:500

DATUM PLAN NR.  
01.09.86 6

GEÄND. 23.09.86 30.06.87  
08.12.86 30.09.87  
07.04.87