

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach
Flur: 0



TEXTTEIL

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.76 (BGBl. I, S. 2295), zuletzt geändert am 06.07.79 (BGBl. I, S. 494), die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 15.09.77 (BGBl. I, S. 833) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.05.72 (BGBl. S. 352), zuletzt geändert am 28.11.83 (BGBl. S. 246).
- B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen 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 BauNVO)
- 1.1.1 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) WB gemäß § 4a BauNVO
- Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind alle Ausnahmen, die in § 4a Abs.3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 Abs.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG und § 16 Abs.2-4 BauNVO)
- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
- Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs.4 u. § 18 BauNVO)
 - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
 - wesentlichen Flächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
- 1.2.2 Gemäß § 16 Abs.4 BauNVO wird die GFZ-Angabe durch Höhenbeschränkung (mHB), siehe Ziff.11, Nr.2.1, ersetzt. Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 1.2.3 Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 Abs.7 BauNVO
2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG i.V. mit § 22 Abs.2 + 4 BauNVO und § 111 Abs.1 Nr. 7 LBO)
- 2.1 = es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 s. Nr. 2 BauNVO)
- 2.2 = es sind nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 s. Nr. 2 BauNVO)
- 2.3 a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist an allen Grundstücksgrenzen anzubauen. Kann wegen der festgesetzten Baugrenze oder Baulinien nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut werden, sind geringere Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 7 (3) LBO zulässig (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 9).
3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Gebäudeaußenwände und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungsflächen zu stellen (Nebenfirstrichtungen im 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.
5. Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BBauG)
- 5.1 Pflanzungsbindungen
Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Bäume zu erhalten. Stellplätze und Lagerplätze sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
- 5.2 Entsprechend dem Planeintrag sind vorhandene Einzelbäume zu erhalten.
- II. Gestaltungsvorschriften
- (§ 9 Abs.4 BBauG i.V. mit dem "Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG" vom 21.06.77, und i.V. mit § 73 LBO)
- Die Gestaltungsvorschriften werden als planungsrechtliche Vorschriften in den Bebauungsplan festgesetzt.
1. Fassadengestaltung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 1.1 Auskragungen
Zur Gestaltung eines lebendigen Ortsbildes sollen bei Neubauten, deren Giebelseiten dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, vorkragende 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
- 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 Asbestzementplatten ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgehängte Ziegelmauerwerk sowie großformatige 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.
- 1.3 Schaufenster
- Schaufenster und Schaukisten, 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.
- 1.4 Garagen und Hebenanlagen
- Garagen und Hebenanlagen 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 Walddach mit einer Dachneigung von 25° - 40° zugelassen. Es gelten die Bestimmungen von Ziff. 11, Nr. 3.3 über die Dachdeckung.
2. Gebäudehöhen (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO i.V.m. § 16 Abs.3 BauNVO)
- 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 minimale Traufhöhe muß mind. 0,30 m über den Gelände liegen; gemessen wird die Traufhöhe als Abstand zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche oder der mit Gehrecht belegten Fläche jeweils an der längsten Gebäudeschneise vermittelt und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachansatz des Gebäudes.
- 2.2 In den Bereichen, in denen neue Baumöglichkeiten vorgesehen sind, ist eine max. Traufhöhe (Definition siehe 2.1) von 4,5 m festgesetzt.
3. Dächer (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 3.1 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 von First zur Kante - 1,50 m nicht übersteigen. Das Krüppelwalddach wird nur als Ausnahme zugelassen.
- 3.2 Dachaufbauten, Dachabschnitte
Grundsätzlich sind die Summen der Breiten 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 m zugelassen, die einzelnen liegenden Dachfenster bis zu einer Breite von max. 0,80 m.
- 3.3 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. Ziegelförmige Dachsteine in der o.g. Farbgebung sind als Ausnahme zulässig.
- 3.4 Dachvorsprung
Am Ortsgang und an der Traufe ist ein Dachvorsprung mit minimal 15 cm, maximal 50 cm vorgeschrieben.
- 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 einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Abmündung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.
- IV. Bestandteile des Bebauungsplanes
1. Lageplan M 1:500
2. Begründung zum Bebauungsplan

Genehmigt
des
Rems-Murr-Kreis
am 3.1.01.1984
gez. beauftragt
Jochen
Schober
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiete	§ 2	BauNVO
WR	Reine Wohngebiete	§ 3	BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4	BauNVO
WB	Besondere Wohngebiete	§ 4 a	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

z.B. 0.4	Grundflächenzahl GRZ	§ 19	BauNVO
z.B. 0.8	Geschößflächenzahl	§ 20	BauNVO
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	§ 17+18	BauNVO
z.B. 9.0	Baumassenzahl BMZ	§ 17	BauNVO
mHB	mit Höhenbeschränkung (siehe Textteil)	OK	Oberkante
TH	Traufhöhe	FH	Firsthöhe

BAUWEISE

	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) s. Nr. 2 BauNVO	nur Doppelhäuser zul.
	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 (3) BauNVO	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	geschlossene Bauweise	§ 22 (3)	BauNVO
	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

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

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN



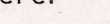



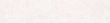

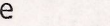
	Flächen für Gemeinbedarf	§ 9 (1) Nr.5 BauNVO
	öffentliche Verwaltung	Schule
	kirchliche Gebäude oder Kirche	soziale Gebäude/ Einrichtungen

VERFAHRENSVERMERKE






Aufstellung des Bebauungsplans 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 v. bis
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 2 Abs.5 BBauG vom bis
Als Entwurf mit Begründung öffentl. Ausgelegt gem. § 2a Abs.6 BBauG v. 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 öffentl. Bekanntmachung der Genehmigung in am
Ort, Datum Bürgermeister

ZUTREFFENDES PLANZEICHEN

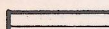
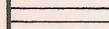
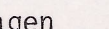
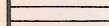
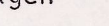


VERKEHRSFLÄCHEN

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr.11 BBauG
	öffentliche Parkfläche	 Fußgängerbereich
	Fahrbahn Gehweg	 Verkehrsberuhig. Bereich (Wohnweg)
	Einfahrt	 Verkehrsgrünfläche i.S. von § 127(2)Nr.3 BBauG
	Bereich ohne Einfahrt- und Ausfahrt	 Einfahrtsbereich § 9(1) Nr.4/11 BBauG

GRÜNFLÄCHEN

	öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) Nr.15 BBauG	
	Spielplatz		Parkanlage
	Sportplatz		Friedhof

VERSORGUNGSFLÄCHEN

	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) Nr.12 BBauG	
	Elektrizität		Gas
	Wasser		Abwasser
	Hauptver- u. entsorgung- leitung oberirdisch		Hauptver- u. entsorgung- leitung unterird.

BEGRENZUNGSLINIE

	Baulinie	§ 23 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Straßenbegrenzende Linie	§ 9 (1) Nr.11 BBauG
	Geltungsbereich	§ 9 (7) BBauG
	Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes	§ 10 (1) StBaUG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedl. Stellung d. baul. Anlagen	Abgrenzung sonstiger unterschiedl. Festsetzungen
	Grundstücksgrenze (unveränderlich)	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Flächen für Hebenanl., Stellplätze/Garag.	§ 9 (1) Nr.4+22 BBauG
	Ga Garage, St. Stellplatz	
	GdG Gemeinschaftsgrün	
	GSt Gemeinschaftsstellplatz	
	Spielplatz	
	TGA Tiefgarage	
	TGGA Gemeinschaftstiefgarage	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr.21 BBauG
	Firstrichtung	§ 9 (1) 2 BBauG
	Satteldach	GD Geeignetes Dach
	Flachdach	PD Pultdach
	Pflanzgebot (flächig)	§ 9 (1) Nr.25a BBauG
	Pflanzbindung (flächig) Erhaltungsschutz v. Gewässern	§ 9 (1) Nr.25 b BBauG
	Pflanzgebot von Dämmen	§ 9 (1) Nr.25 c BBauG
	von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§ 9 (1) Nr. 10 BBauG
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BBauG
	zu beseitigende Gebäude	§ 10 (1+2) StBaUG
	Aufschüttung	§ 9 (1) Nr.26 BBauG

BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER	GEMEINDE WINTERBACH	PROJ. NR.	WN 21	MASSTAB	1:500
BEARS.	BLA	DATUM	12.10.82	PLANNR.	5
PROJEKT	WESTLICHE WESTERGASSE	GEÄND.	19.10.82	8.5.84	21.2.84
Stadtplaner Architekten Marienstraße 10 D 7000 Stuttgart 1 Telefon (0711) 612061 lutz partner					