

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



TEXTTEIL

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.76 (BGBl. I, S. 2256), 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 20.06.72 (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 bauplanzeiherliche 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 gemäß § 4a BaunVO
- Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BaunVO sind die Ausnahmen, die in § 4a Abs.3 BaunVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.1.3 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BaunVO
- Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BaunVO sind die Ausnahmen nach § 6 Abs.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 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)
- 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.
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. 1, Nr. 2 BaunVO)
- 2.2 = es sind nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 S. 1, 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 Richtungsfeilen 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. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs.5 BBauG)
- 5.1 In WB*-Gebieten sind wegen der Lärmsituation an der Bahnstrecke Stuttgart-Aalen Immissionsschutzmaßnahmen an Gebäuden selbst zu treffen (erforderliche einzelbauliche Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt).
- 5.2 Bei den Gebäuden Westergasse 43, 43/1 und 44 sowie bei Gebäude Gerberstraße 4 sind Immissionsschutzmaßnahmen auf der westlichen Gebäudeseite zu treffen.
- 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 Bebauungsplan festgesetzt.
1. Fassadengestaltung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 1.1 Ausragungen
- Pur Gestaltung eines lebendigen Ortsbildes sollen bei Neubauten, deren Giebelseiten dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, vorkragende Ober- und Dachgeschosse angestrahlt werden. Dabei darf die Auskragung maximal 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 Asbestzementzschindeln ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgeschädigte 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.
- 1.3 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.
- 1.4 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 geeigneten 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. 5,00 m über dem Gelände liegen; gemessen wird die Traufhöhe als Abstand zwischen der anrenzenden Verkehrsfläche oder der mit Gehrecht belegten Fläche jeweils an der längsten Gebäudeseite vermittelt und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes.
- 2.2 = die Traufhöhe ist die Höhe der Traufkante über dem Gelände.
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 vom First zur Kante - 1,30 m nicht übersteigen. Das Krüppelwalldach wird nur als Ausnahme zugelassen.
- 3.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
- Grundsätzlich sind die Summen der Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitten und liegenden Dachfenstern bis max. 1/3 einer Trauf-Länge 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.
- 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 zugelässig.
- 3.4 Dachvorsprung
- An 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 (§ 23 DschG). Auf die Abmung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DschG wird verwiesen.
- IV. Bestandteile des Bebauungsplanes
1. Lageplan M 1:500
2. Begründung zum Bebauungsplan

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	Geschöflächenzahl	§ 20	BaunVO
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	§ 17-18	BaunVO
z.B. 9.0	Baumassenzahl BMZ	§ 17	BaunVO
mHB	mit Höhenbeschränkung	OK	Oberkante
TH	Traufhöhe	FH	Firsthöhe

BAUWEISE

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

NUTZUNGSSCHABLONE

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

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

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

Genehmigt
gem. Erlass des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis
vom 1. Okt. 1984

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
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 2 Abs.5 BBauG vom
bis
Öffentliche Bekanntmachung der Ausleg. gem. § 2a Abs.6 BBauG am
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

ZUTREFFENDES PLANZEICHEN

VERKEHRSFLÄCHEN

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr.11 BBauG
	öffentliche Parkfläche	Fußgängerbereich
	Fahrbahn	verkehrsberührt. 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 unterschiedl. Nutzung	§ 16 (5) BaunVO
	Abgrenzung unterschiedl. Stellung d. baul. Anlagen	Abgrenzung sonstiger unterschiedl. Festsetzungen
	Grundstücksgrenze (unverbindlich)	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Flächen für Nebenanl., Stellplätze/Garag.	§ 9 (1) Nr.4+22 BBauG
	Ga Garage	St. Stellplatz
	Gd Gemeinschaftsgarage	Gst Gemeinschaftsstellplatz
	TGA Tiefgarage	TGA Gemeinschaftstiefgarage
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr.21 BBauG
	Firstrichtung	§ 9 (1) 2 BBauG
	Satteldach	Geeignetes Dach
	Flachdach	Pultdach
	Pflanzgebot (flächig)	§ 9 (1) Nr.25a BBauG
	Pflanzbindung (flächig)	§ 9 (1) Nr.25 b BBauG
	Erhaltungsgelände v. Gewässern	Pflanzgebot von Bäumen
	Pflanzgebot von Bäumen	Pflanzbindung für Bäume
	von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§ 9 (1) Nr. 10 BBauG
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BBauG
	zu besetzende Gebäude	§ 10 (1+2) StBaUG
	Aufschüttung	Abgrabung § 9 (1) Nr.26 BBauG

BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER	GEMEINDE WINTERBACH	PROJEKT	PROJ. NR. BLA	MASSTAB 1:500
STADTPLANER ARCHITEKTEN	lutz schäfer	BEARB. 12.10.82	PROJ. NR. WN 21	PLANNR. 5
Marienstr. 10 D 7000 Stuttgart 1 Telefon (0711) 612061		GEÄND. 19.10.82		8.5.84
		21.10.82		21.10.84