

# BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER

**GEMEINDE  
WINTERBACH**



Stadtplaner Architekten

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

BEARB.

**BLA**

PROJ. NR.

**WN 21**

MASSTAB

**1:500**

PROJEKT

**WESTLICHE  
WESTERGASSE**

DATUM

**12.10.82**

PLANNR.

**5**

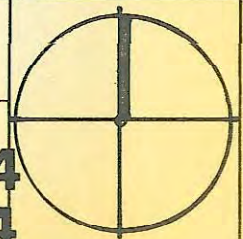
GEÄND.

**19.10.82**

**8.5.84**

**21. 2.84**

**17.7.84**





**Genehmigt**

gem. Erlaß des  
Landratsamtes  
Rems-Murr-Kreis

vom 1 1. OKT. 1984

gez.  
beurkundet

Unrath

Bischof



## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstell. 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 .....  
Öffentliche Bekanntmachung der Ausleg. gem. § 2a Abs.6 BBauG am .....  
durch .....  
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 Genehmi-  
gung in ..... am .....  
Ort, Datum ..... Bürgermeister .....

# 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 (BGl. S. 246).
- 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 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 alle 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.II. 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. 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 Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen 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 am Gebäude 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 im 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 Asbestzementschindeln ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgetäushtes 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 geneigten Dach sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25° - 40° zugelassen. Es gelten die Bestimmungen von Ziff. II. 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 angrenzenden Verkehrsfläche oder der mit Gehrecht belegten Fläche jeweils an der längsten Gebäudeseite vermittelt und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes.

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 Kehle - 1,30 m nicht übersteigen. Das Krüppelwalmdach 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 Traufhöhe 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 zulässig.

3.4 Dachvorsprung

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

4. Werbeanlagen und Automaten (§ 73 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind gemäß § 73 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 der 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.

5. Antennen (§ 73 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelungen in § 1 Telegraphenweggesetz, bei Neubauten unzulässig.

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

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 öffentl. 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. 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

### IV. Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Lageplan M 1:500
2. Begründung zum Bebauungsplan