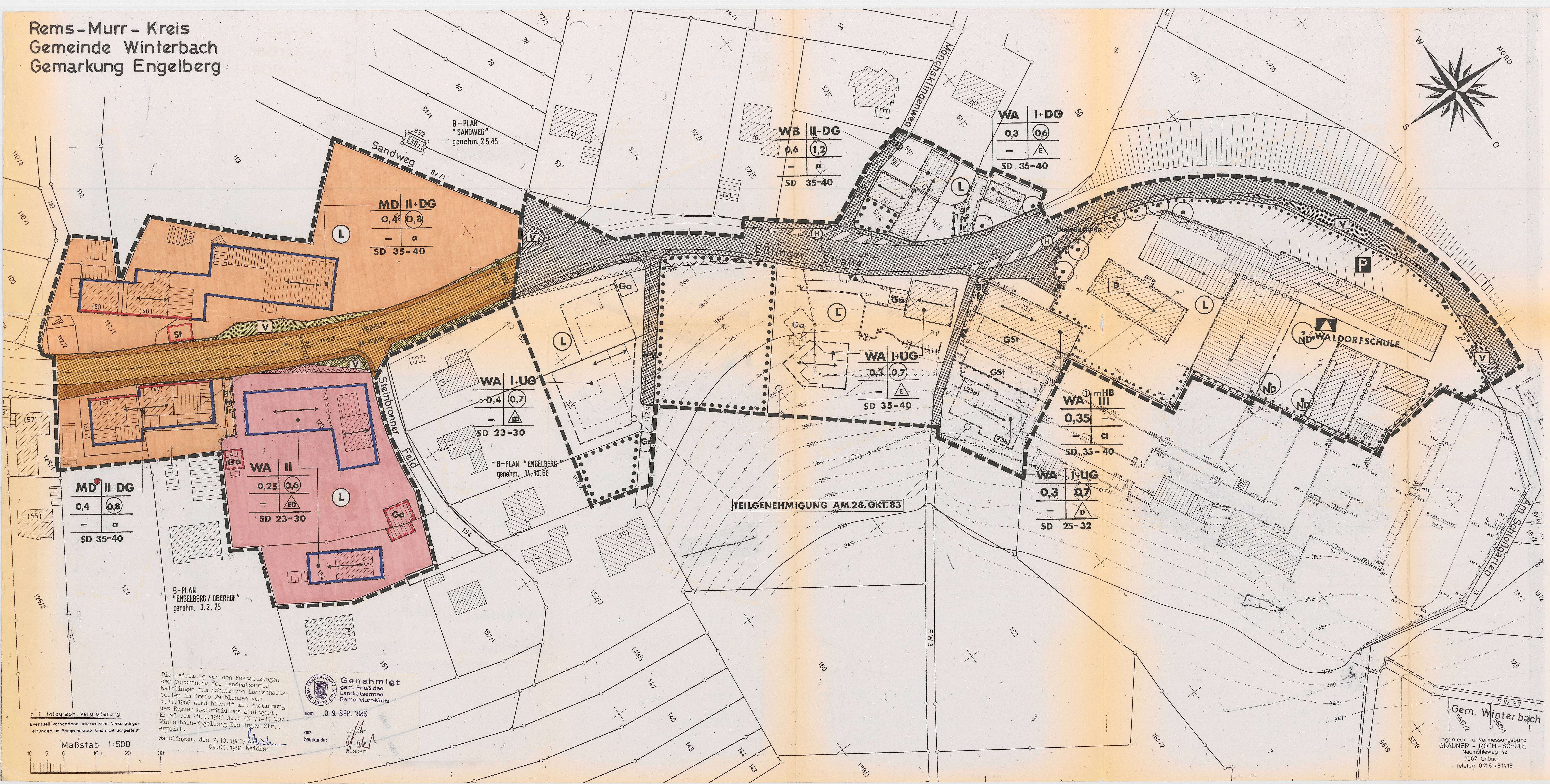

TEXTTEIL

Inhalt des Bebauungsplans

1. Lageplan 1:500
2. Begründung zum Bebauungsplan

Textteil zum Bebauungsplan

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I, S. 949), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.September 1977 (BGBI. I, S.1763), die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBI.I, S.833), (BGBI. III-1-3) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom [redacted] 28.11.1983 (Ges.Blatt S. [redacted] 770, [redacted]

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 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete WB) gemäß § 4 a BauNVO.
Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind alle Ausnahmen, die in § 4 a Abs.3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.3 Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO
Im MD①-Gebiet ist eine Intensivtierhaltung sowie die Errichtung von Gärfuttersilos nicht zulässig.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA①-Gebiet bestimmt durch:

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs.4 u. § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- Beschränkung der Gebäudehöhen (mHB) (siehe Gestaltungsvorschriften Ziff.2)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

1.2.2 In den übrigen Gebieten bestimmt durch:

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

1.2.3 Bei der Zahl der Vollgeschosse I + DG bzw. II + DG gilt:
Die Gebäude können mit 1 bzw. 2 Vollgeschossen und einem als Vollgeschoß anzurechnenden Dachgeschoß errichtet werden (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs.8 Nr.1 LBO).

1.2.4 Bei der Zahl der Vollgeschosse I + UG gilt:
Die Gebäude können mit 1 Vollgeschoß und einem als Vollgeschoß anzurechnenden Untergeschoß 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 BauNVO und § 111 Abs.1 Nr.7 LBO)

2.1 Siehe Lageplan

2.2 a = abweichende Bauweise
(§ 22 Abs.4 BauNVO i.V. § 111 Abs.1 Nr.7 LBO)

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 u.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 B-Plan 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 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.

Garagenflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BBauG)

5.1 V = Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs.2 Nr.3 BBauG)

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

Siehe Eintragungen im Lageplan.

6.1 gr1 = Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des
fr1 beschränkten Personenkreises der
lr1 Grundstücke Nr. 123/1 und 120

6.2 gr2 = Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des
fr2 beschränkten Personenkreises der
lr2 Gebäude Nr. 26 , 28 und 24, Esslingerstraße und des Grundstücks Nr. 50

6.3 gr3 = Geh- und Fahrrecht zugunsten des beschränkten
fr3 Personenkreises der Gebäude Nr. 23 und 23 a/b, Esslinger Straße

7. Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BBauG)

7.1 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Bäume zu erhalten.

7.2 Pflanzbindung
Auf den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Bäume zu erhalten.

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. Fassadengestaltung
(§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 Farbliche und durch Material bedingte Gestaltung

- Die farbliche Gestaltung ist jeweils auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Es dürfen nur nicht glänzende, matte Putzanstriche 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 zugelassen.
- Bei den Fensteröffnungen der Gebäude mit Sichtfachwerk muß pro Fenster mind. 1 Scheibenteilung durch Sprossen erfolgen.

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.

2. Gebäudehöhen (Für das WA①-Gebiet)
(§ 111 Abs.1 Nr. 8 LBO)

Bei Umbauten wird die maximale Traufhöhe durch die Traufhöhe des bisherigen Gebäudes bestimmt. Überschreitungen sind mit max. 0,50 m ausnahmsweise zulässig. 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 (siehe Ziff. I. 1.2.1).

3. Dächer
(§ 111 Abs.1 Nr. 1 LBO)

3.1 Dachform und Dachneigung.
Siehe Eintragungen im Lageplan
Sonderformen wie versetzte Satteldächer sind zulässig. Das Krüppelwalmdach wird nur als Ausnahme zugelassen.

3.2 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. Ausnahmsweise sind auch Dachsteine in der entsprechenden Farbengobe zulässig.

3.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Grundsätzlich sind die Gesamtbreiten 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.

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

4. Antennen (§ 111 Abs.1 Nr. 3 LBO)
Auf jedem Gebäude ist max. 1 Außenantenne zulässig.

5. Freileitungen (§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten unzulässig.

6. Einfriedungen (§ 111 Abs.1 Nr. 6 LBO)

entlang der öffentl.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

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. 23, Esslingerstraße.

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

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. Gemäß dem Denkmalschutzgesetz unterliegen besonders im Gebiet "Äckerle" eventuelle Bodenfunde der Meldepflicht.
3. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

V. Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes gem.§ 2 Abs.1 BBauG beschlossen am 11.12.1979
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem.§ 2 Abs.1 BBauG am 19.2.1982
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am 9.2.1982
Beteiligung der Bürger gem. § 2 a Abs.1-5 BBauG innerhalb der Frist vom 22.2.1982 bis 8.3.1982
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs.5 BBauG vom 7.7.1982 bis 15.8.1982
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem.§ 2a Abs.6 BBauG am 18.2.83/29.7.83 durch MITTEILUNGSBLATT
Als Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt gem. § 2a Abs.6 BBauG vom 28.2./28.3.1983 ~~bis~~ und 8.8./8.9.1983
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 19.11.1985.
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom 18.8.86 mit Erlaß vom 9.9.1986
Nr. 4015-13
In Kraft getreten gem. § 12 BBauG durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung in Mitteilungsblatt am 2.10.1986

Ausgefertigt:

Winterbach 2.10.1986 ....
(Ort, Datum) (Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG

● ZUTREFFENDES PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS Kleinsiedlungsgebiete § 2 BauNVO
- WR Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
- ● WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- ○ WB Besondere Wohngebiete §4a 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) Geschoßflächenzahl §20 BauNVO
- ● z.B. IV Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 17 +18 BauNVO
- z.B. (IV) Zahl der Vollgeschosse (zwingend) § 17 +18 BauNVO
- z.B. 9,0 Baumassenzahl BMZ § 17 BauNVO
- ○ UG anrechenb.Untergeschoß § 2(6+8)LBO
- ● DG anrechenb.Dachgeschoß § 2(4+8)LBO
- StG anrechenb.Staffeldachgeschoß § 2(5+8)LBO
- ○ mHB mit Höhenbeschränkung (s.Textteil)
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante

BAUWEISE

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

NUTZUNGSSCHABLONE

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

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

- ○ Flächen für den Gemeinbedarf § 9(1)Nr.5 BBauG
- öffentliche Verwaltungen
- ○ Schule **(Waldorfschule)**
- soziale Gebäude/Einricht.

VERKEHRSFLÄCHEN

- ○ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr.11 BBauG
- ○ P Öffentliche Parkfläche
- ○ H Bushaltestelle
- ○ Gemischte Nutzung (Wohnweg)
- ● Fahrbahn
- ● Gehweg
- ○ Einfahrt § 9 (1) Nr. 4, 11, BBauG
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein-u.Ausfahrt
- ● Mit Geh-,Fahr- u. Leitungsrecht zu bel.Flächen §9(1)Nr.21BBauG

GRÜNFLÄCHEN

- ● Öffentliche Grünflächen § 9(1)Nr.15 BBauG
- Spielplatz
- ● V Grünfläche als Bestandteil v. Verkehrsanl.i.S.v.§127(2)Nr. 3 BBauG
- Parkanlage

VERSORGUNGSFLÄCHEN /- LEITUNG

- Flächen für Versorgunsanlagen § 9(1)Nr.12 BBauG
- Elektrizität
- Wasser
- Gas
- Abwasser
- ○ Abwasserleitung

BEGRENZUNGSLINIEN

- ● Baulinie § 23 (2) BauNVO
- ○ Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Straßenbegrenz.Linie § 9(1)Nr.11 BBauG
- ● Geltungsbereich § 9 (7) BBauG
- Grenze d.förml.festgel. Sanierungsgeb. § 10 (1) StBauFG
- ● Abgrenzung unterschiedl. Nutzung § 16 (5) BauNVO
- ○ Abgrenz.sonst.untersch.Festsetzungen
- ○ Abgrenz.untersch.Stellung der baul.Anlagen
- Grundstücksgrenze (unverbindl.)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ● Flächen f.Nebenanl.Stellpl./Garagen Ga Garag./St Stellpl. GGa Gemeinsch.Garag. GSt Gem.Stellplatz § 9 (1) Nr.4+22 BBauG Spielplatz
- TGa Tiefgarage TGGa Gemeinschaftstiefgarage
- ● Firstrichtung § 9 (1) 2 BBauG
- ● SD Satteldach
- GD Geneigtes Dach
- Pflanzgebot (flächig) § 9(1)Nr.25a BBauG
- ○ Pflanzbind.(flächig)§9(1)Nr.25b BBauG
- Pflanzgebot von Bäumen
- ○ Pflanzbindung für Bäume
- ● von d.Bebauung freizuhalt.Fläche § 9(1)Nr.10 BBauG
- ○ D Einzelanl.die d.Denkmalschutz unterlieg. § 9(6) BBauG
- ● L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal

BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE WINTERBACH	lutz partner Stadtplaner Architekten Marienstraße 10 D 7000 Stuttgart 1 Telefon (0711) 61 20 61		
	BEARB. BLA	PROJEKTNR. WN 17	MASSTAB M 1:500
PROJEKT: »ENGELBERG — ESSLINGERSTRASSE«	DATUM 9.9.80	PLAN NR. 8	
	GEÄND. 16.1.81 11.1.82 1.7.82	17.12.82 19.7.83 4.10.83 18.6.85	