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

3

Bebauungsplan „ALTENZENTRUM"

Vorgänge: gen. 28. 6. 1908 , 15. 6. 1925 und 2. 8. 1929 (Sanierung Ortskern I. Änderung genehmigt 31. 10. 1983)

Lageplan: M 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256 ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), die Planzeichenverordnung - PlanzV 81 - vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833), die Landesbauordnung - LBO f. BW - in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges. Bl. S. 770) und die Garagenverordnung - GaVO - vom 25.7.1973 (Ges. Bl. S. 325), geändert durch VO vom 12.2.1982 (Ges. Bl. S. 67)
In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§9 (1)+(2) BBauG + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: (§9(1) Nr. 1 und 5 BBauG)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf - Altenzentrum - (§9(1) Nr. 5 BBauG)
1.2 WB = Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)
Entsprechend den Planeinschrieben.

2. Maß der baulichen Nutzung: (§9(1) Nr. 1 BBauG)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§17(4) und §18 BauNVO)
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO)
Entsprechend den Planeinschrieben.

3. Bauweise: (§9(1) Nr. 2 BBauG) Abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)

a1= Abweichende Bauweise
Offen, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

a2= Abweichende Bauweise
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist an allen Grundstücksgrenzen anzubauen. Kann wegen festgesetzten Baugrenzen nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut werden, sind geringere Abstandsflächen zulässig als in §6 LBO vorgeschrieben ist, 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.

4. Stellung der baulichen Anlagen: (§9 (1) Nr. 2 BBauG)

Stellung der baulichen Anlagen siehe Eintragung im Lageplan.
Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO.

5. Fläche für Garagen: (§9(1) Nr. 4 BBauG und §12 BBauG)

Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: (§9 (1) Nr. 25a BBauG)

Entsprechend den Planeinschrieben sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten; dabei sind einheimische Laubbäume (Ahorn, Weißdorn, Echte Kugelakazie, Weiß- oder Rotdorn) zu verwenden.

7. Pflanzbindung: (§9(1) Nr. 25b BBauG)

Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Durch natürlichen Abgang wegfallende Bäume sind durch standortgerechte einheimische Laubbäume zu ersetzen.

8. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind: (§9(1) Nr. 24 BBauG)

In den Flächen für den Gemeinbedarf sind wegen der Lärmsituation an der Bahnstrecke Stuttgart - Bad Cannstatt nach Nördlingen erforderlichenfalls Immissionsschutzmaßnahmen am Gebäude selbst zu treffen. (DIN 18005 — Schallschutz im Städtebau)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§9(4) BBauG u. §11 u. 73 LBO)

1. Dachform und Dachneigung: (§73 (1) Nr. 1 LBO)

WB Wohngebäude:

Satteldächer mit 40 - 50° Neigung. Sonderformen wie versetzte Satteldächer sind zulässig. Der Höhenversatz darf dabei - gemessen vom First zur Kehle - 1.30 m nicht übersteigen.

Garagen:

Sattel - oder Walmdächer mit 25 - 40° Neigung.

Gemeinbedarf:

Die Dächer sind als Satteldächer oder Pultdächer mit 20-50° (±2°) Neigung auszuführen.

2. Äußere Gestaltung: (§73 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

WB Grundsätzlich sind die Summen der Breiten von Dachgauben und liegenden Dachfenstern bis max. 1/3 einer Trauflänge zulässig.

Die einzelnen Dachgauben sind bis zu einer Breite von max. 1.20m zugelassen, die einzelnen liegenden Dachfenster bis zu einer Breite von 0.80 m.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Gemeinbedarf:

Zugelassen sind Dachoberlichter bis zu einer Länge von 10m als Stahl - Glas - dachlaternen und bis zu einer Höhe von 2.50 m. Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Breite von max. 0.80 m zugelassen.

2.2 Dachdeckung:

WB Es sind nur Ziegel aus Tonmaterial zugelassen. Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Dabei ist die Farbengobe von rot - rotbraun zugelassen.
Andere Materialien und Farbengoben sind nicht zugelassen.

Gemeinbedarf:

Es sind nur Ziegel aus Tonmaterial zugelassen. Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Dabei ist die Farbengobe von rot - rotbraun zugelassen. Dachdeckung Erker: Kupferfarbige Verblechung.

2.3 Dachvorsprünge:

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

Gemeinbedarf:

Am Ortgang und an der Traufe ist ein Dachvorsprung mit minimal 15 cm, maximal 80 cm vorgeschrieben.

An Ortgängen sind zum Teil über Dachfläche gezogene Giebelwände zulässig.

2.4 Fassadengestaltung:

WB und Gemeinbedarf:

- Die farbliche Gestaltung ist jeweils auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Dabei dürfen nur nicht glänzende, matte Putzanstriche verwendet werden. (Erd- bzw. gedeckte Farben)
- 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 gestattet.

WB

- 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. (nur Bahnhofstraße 10 und Schorndorfer Straße 2)

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 2.50m begrenzt. Die Trennung der einzelnen Glasflächen muß deutlich sichtbar sein.

2.5 Werbeanlagen und Automaten:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seiten der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschoßzone (ausnahmsweise auf die Brüstungszone des 1. Obergeschosses) zu beschränken.

3. Außenantennen: (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nicht mehr als eine Außenantenne zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Zufahrten und Hauseingänge als Grünflächen mit Strauchgruppen zu gestalten.

4.2 Die Stellplätze sind mit einem Belag aus Pflaster-Rasengittersteinen oder Feinschotter zu versehen.

5. Gebäudehöhen: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

WB Bei Neubauten wird die maximale Traufhöhe durch die Traufhöhe des bisherigen Gebäudes bestimmt. Überschreitungen sind mit maximal 0.50m ausnahmsweise zulässig. Die minimale Traufhöhe muß mindestens 5.00 m über dem Gelände liegen; gemessen wird die Traufhöhe als Abstand zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche oder der mit dem Gehrecht belegten Fläche jeweils an der längsten Gebäudeseite vermittelt und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes.

Gemeinbedarf

Die Firsthöhe ist begrenzt auf 12 m über Gelände.

6. Einfriedigungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

6.1 Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind zugelassen:
- gärtnerisch gestaltete Flächen
- dicht wachsende Hecken aus standortgerechten Gehölzarten bis zu einer Höhe von 1.20m
- Holzzäune mit senkrechter Lattung aus dunkel lasiertem Holz und Sockel (max. 30cm Höhe) bis zu einer Gesamthöhe von 1.20 m

Hat die Einfriedigung 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.

6.2 gegenüber Nachbargrundstücken sind nur lebende Einfriedigungen bzw. Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1.20m zugelassen.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 11 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 30 cm Höhenunterschied sind nicht zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.
Generell sind die Geländeveränderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

C. Hinweis:

1. 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 DSch G wird verwiesen.
2. Bei Bauvorhaben mit Anfall von gewerblichem und industriellem Abwasser und Emulsionen ist die zuständige Wasserbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu hören.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigten Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

LANDRATSAMT REMS-MURR-KREIS

Genehmigt
gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 18. SEP. 1984

gez. Unraff
beurkundet Bischof

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am .....

Ortsüblich bekannt gemacht am .....

Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG am ..... in .....

Als Entwurf gemäß § 2a BBauG ausgelegt vom ..... bis .....

Auslegung bekannt gemacht am .....

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am .....

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom ..... mit Erlaß vom ..... Nr. .....

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG ab .....

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am .....

In Kraft getreten am .....

Winterbach, den .....

.....
(Unterschrift)

Gefertigt: Urbach, den 22. Mai 1984

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
7068 Urbach
Telefon 07181 / 81418

Schüle
(Unterschrift)