



# BEBAUUNGSPLAN

<b>AUFTRAGGEBER</b>  <b>GEMEINDE WINTERBACH</b>	<div></div> <div>Stadtplaner Architekten Marienstraße 10 D 7000 Stuttgart 1 Telefon (0711) 61 20 61</div>		
<b>PROJEKT</b>  <b>»STERRENBURG I. ÄNDERUNG«</b>	<b>BEARB.</b> <b>BLA</b>	<b>PROJEKTNR.</b> <b>WN 24</b>	<b>MASSTAB</b> <b>M 1 : 500</b>
	<b>DATUM</b> <b>25. 1. 83</b>	<b>PLAN NR.</b> <b>3</b>	
	<b>GEÄND.</b> <b>21. 6. 83</b> <b><u>20. 9. 83</u></b>		

# TEXTTEIL

## Inhalt des Bebauungsplans

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

## Textteil zum Bebauungsplan




**Genehmigt**  
gem. Erlaß des  
Landratsamtes  
Rems-Murr-Kreis


vom 24. FEB. 1984

gez. *Unrath*  
beurkundet *Buchholz*

- 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 (BGBl. I, Seite 1763), die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, Seite 833), (BGBl. III-1-3) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. Seite 352), zuletzt geändert 1980.
- 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.
- 1.2 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 im WA-Gebiet bestimmt durch:
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
  - Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 1.2.2 Bei der Zahl der Vollgeschosse I + DG gilt:  
Die Gebäude können mit 1 Vollgeschoß und einem als Vollgeschoß anzurechnenden Dachgeschoß 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)

2.1  es sind nur Einzelhäuser zulässig

2.2  es sind nur Doppelhäuser zulässig.

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 (siehe II. 2.1).

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. In den **vg<sup>1</sup>**-Flächen sind pro Grundstück nur eine Grenzgarage zulässig (siehe Ziff.II. 2.3, II. 3.1) Der Stauraum vor den Garagen kann auf max. 3,00 m reduziert werden, wenn ein Funktor vorgesehen wird.

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

Auf den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Bäume (Vorgärten) zu erhalten (Ausnahme siehe II. 3).

## 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. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (§ 111 Abs.1 Nr.2 LBO)

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

Farbliche und durch Material bedingte Gestaltung

- Die farbliche Gestaltung ist jeweils auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Dabei sind helle, abgetönte Fassadenfarben zu verwenden.
- 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.

#### 1.2 Anbauten

Die Traufhöhe und Dachneigung der Anbauten ist dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen.

- 1.2.1 Bei Doppelhäusern sind Anbauten so durchzuführen, daß an den Traufseiten ein Abstand von mind. 1,50 m zur freien Giebelseite eingehalten wird.



## 2. Dachform und Dachneigung

Siehe Eintragungen im Lageplan.

### 2.1 Dachdeckung

Es sind nur Ziegel oder ziegelförmige Dachsteine zugelassen.  
Die farbliche Gestaltung ist auf den Bestand und die Umgebung abzustimmen.

### 2.2 Dachvorsprung

Der Dachvorsprung ist an den Bestand anzugleichen.

- 2.3 Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen (25°)  
Die Einzelgaragen (siehe Ziff. I.4) sind mit dem First senkrecht,  
und bei aneinandergebauten Grenzgaragen parallel zur Straße zu erstellen.

## 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 (1) 6 LBO)

- 3.1 In der mit Pflanzbindung belegten Vorgartenfläche **vg<sup>1</sup>** (siehe Ziff. I. 5) ist neben der zulässigen Einzelgrenzgarage (siehe Ziff. I. 4) dann ein zusätzlicher, nicht überdachter, Stellplatz zulässig, wenn auf die vorhandene Garage im Gebäude und deren Zufahrt verzichtet wird.

- 3.2 Die mit Pflanzbindung belegten Vorgartenflächen **vg<sup>2</sup>** dürfen nur durch Hauszugänge und Zufahrten unterbrochen werden (siehe Ziff. I. 5).

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

entlang der öffentlichen Straße

- dicht wachsende Hecken aus standortgemäßen Gehölzarten bis zu einer Höhe von 1,20 m
- Holzzäune und Sockel (max. 30 cm Höhe) bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m

zu 3.3

gegenüber Nachbargrundstücken:

- sind lebende und tote Einfriedigungen 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.