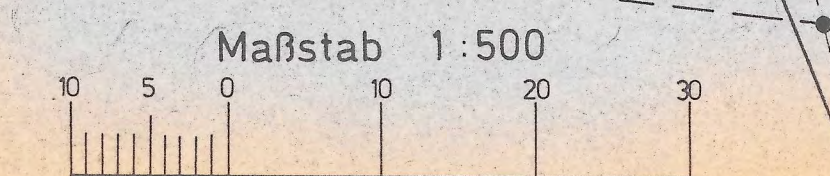


Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach
Flur: 0

Grünfläche
(§ 9 (1) 8 BBauG)

BEB. PLAN „KLEINFELD-
HOERWEITERUNG“
GEN. V. 17.9.1976



TEXTTEIL

- Inhalt des Bebauungsplans
- Lageplan M 1:500
 - 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 (BGBl. I, Seite 1763), die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, Seite 833), (BGBl. I, 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:
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BaunVO)
- 1.1. Bauliche 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 § 15 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)
 - Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BaunVO)
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 1.2.2. Bei der Zahl der Vollgeschosse I + DG gilt:
Die Gebäude können mit 1 Vollgeschos und einem als Vollgeschos anzurechnenden Dachgeschos 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 Hauptfirstrichtungen 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 (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 **vg1**-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.).

Genehmigt
gem. Erlass des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis
vom **2.4. FEB. 1984**
gez. *Unruh*
beurkundet *Buchholz*

- 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. Außere 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 kleinformige Asbestzementzschindeln ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgetäuschte 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 aneinandergelagerten 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 **vg1** (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 **vg2** 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 Einfriedungen bis max. 1,20 m zulässig. Zur Abschirmung von Wohnhöfen sind außerdem Sichtschutzrichtungen 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

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	Geschosflächenzahl § 20 BauNVO
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 17 + 18 BauNVO
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) § 17 + 18 BauNVO
z.B. 20	Baumassenzahl BMZ § 17 BauNVO
UG	anrechenb. Untergeschos § 2(6+8) LBO
DG	anrechenb. Dachgeschos § 2(4+8) LBO
SG	anrechenb. Staffeldachschos § 2(5+8) LBO
mHB	Traufhöhe 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. 2 BauNVO
D	nur Doppelhäuser zulässig § 22(2) S. Nr. 2 BauNVO
H	nur Hausgruppen zulässig § 22(2) S. Nr. 2 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig dito
g	geschlossen Bauweise § 22(3) BauNVO
a	abweich. Bauweise § 22(4) BauNVO

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

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN	
Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9(1) Nr. 5 BaunG
öffentliche Verwaltungen	

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

GRÜNFLÄCHEN	
	Öffentliche Grünflächen § 9(1) Nr. 15 BBauG
	Spielfeld
	Grünfläche als Bestandteil v. Verkehrsanl. i. S. v. § 12(2) Nr. 3 BBauG
	Parkanlage

VERSORGUNGSFLÄCHEN	
	Flächen für Versorgungsanlagen § 9(1) Nr. 12 BBauG
	Elektrizität
	Wasser
	Gas
	Abwasser

BEGRENZUNGSLINIEN	
	Baulinie § 23 (2) BauNVO
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	Straßengrenzlinie § 9(1) Nr. 11 BBauG
	Geltungsbereich § 9 (7) BBauG
	Sanierungsgeb. § 10 (1) StBauFG
	Nutzung unterschiedl. § 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. § 9 (1)
	Gst Gem. Stellplatz Nr. 4+22 BBauG
	Firstrichtung § 9 (1) 2 BBauG
	SD Satteldach
	Pflanzbind. (flächig) § 9(1) Nr. 25b BBauG
	vg Vorgartenfläche

BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER	GEMEINDE WINTERBACH	Stadtplaner Architekten
BEARB.	BLA	Marienstraße 10 D 7000 Stuttgart 1 Telefon (0711) 61 20 61
PROJEKT	25.1.83	PLAN NR. 3
GEÄND.	21.6.83 20.9.83	

»STERRENBEG I. ÄNDERUNG«