



TEXTTEIL:

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I, Seite 949), die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 15. September 1977 (GGBl. I, S. 1763), die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1901 (GGBl. I, Seite 833) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (GesBl. Seite 352).
- B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche 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
- 1.1.2 Mischgebiet MI gemäß § 6 BaunVO
- 1.1.3 Im MI-Gebiet sind gemäß § 1 (7) Nr. 1 BaunVO in Erdgeschossbereich nur die in Absatz 2 Nr. 3 BaunVO genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 und 4 BaunVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch:
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BaunVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BaunVO)
 - Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BaunVO)
- Siehe Eintragung im Lageplan.
- 1.2.2 Nach § 21 a Abs. 2 BaunVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BaunVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG hinzuzurechnen.
- 1.2.3 Bei Zahl der Vollgeschosse III + 1 DG gilt: Die Gebäude können mit 3 Vollgeschossen und einem als Vollgeschosß anzurechnenden Dachgeschosß errichtet werden (§ 18 BaunVO i.V. mit § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V. mit § 22 Abs. 2, 3 und 4 BaunVO)
- Siehe Eintragung im Lageplan.
- 2.1 o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BaunVO)
- 2.2 g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BaunVO)
- 2.3 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 und 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 Bebauungsplan Ziff.).
3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Siehe Eintragung im Lageplan.
- Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungs Pfeilen 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 Eintragung im Lageplan.
- Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der dafür festgesetzten 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.
- 5.2 Parkanlage
Siehe Eintragung im Lageplan.
6. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- Siehe Eintragung im Lageplan.
- Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke Esslingen
7. Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
- 7.1 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten; dabei sind heimische Laubbäume mit einer Höhe von 3-5 m zu verwenden.
- 7.2 Pflanzbindung
Auf der mit einer Pflanzbindung belegten Fläche ist die vorhandene Grünfläche zu erhalten. Stellplätze und Lagerplätze sind auf dieser Fläche nicht zugelassen.
- 7.3 Pflanzbindung für Einzelbäume
Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten.

8. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- In den WA-Gebieten sind wegen der Lärmsituation an der Bahnstrecke Stuttgart-Aalen Immissionsschutzmaßnahmen am Gebäude selbst zu treffen (erforderliche einzelbauliche Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt).
- II. Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG i.B. mit dem "Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG" vom 21. Juni 1977)
1. Fassadengestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1 Farbliche und durch Material bedingte Gestaltung (siehe auch beigelegten Farbklebplan als Richtlinie für den Bebauungsplan).
- Verputzarbeiten und Fassadenanstriche dürfen nur nach dem für das Planungsgebiet geltenden Farbklebplan ausgeführt werden.
 - 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 Asbestzementstinde ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgetäuschte Ziegelmauerwerk sowie großflächige Glasverkleidungen nicht gestattet.
- 1.2 Schaufenster
- Schaufenster und Schaukästen, die über das Maß der jeweiligen Wohnungsfenster hinausgehen, sind nur im Erdgeschosß zulässig.
 - Die maßstäbliche Gliederung der Schaufenster muß auf die Fassade der Obergeschosse abgestimmt werden, dabei wird die Breite einer Glasfläche auf 3,00 m begrenzt. Die Trennung der einzelnen Glasflächen muß deutlich ablesbar sein.
- 1.3 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 Neigung von 25-40° zugelassen.
 - Bei der Garage auf dem Grundstück Gebäude 17 Oberdorf ist das Garagendach zu begrünen.
2. Dächer (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.1 Dachform und Dachneigung
Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Dächer sind als Satteldächer mit 50° ± 2° Neigung auszuführen. Sonderformen wie versetzte Satteldächer sind zulässig. Der Höhenversatz darf dabei - gemessen vom First zur Kante - 1,30 m nicht übersteigen. Das Walmdach wird nur als Ausnahme zugelassen.
- 2.2 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.
- 2.3 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. Andere Materialien und Farbengaben sind nicht zugelassen.
- 2.4 Dachvorsprung
An Ortsgang und an der Traufe ist ein Dachvorsprung mit minimal 15 cm, maximal 50 cm vorgeschrieben.
3. Werbeanlagen und Automaten (§ 111 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- Werbeanlagen und Automaten sind gemäß § 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und auf der den Geschäftsströmen zugewandten Seiten der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschosßzone (Ausnahme: auf die Brüstungszone des 1. Obergeschosses) zu beschränken.
4. Antennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Auf jedem Gebäude ist max. eine Außenantenne zulässig.
5. Freileitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten unzulässig.
6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind als gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und zu pflegen.
- III. Hinweis
- 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG			
WS	Kleinsiedlungsgebiete	§ 2	BauVO
WR	Reine Wohngebiete	§ 3	BauVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4	BauVO
WB	Besondere Wohngebiete	§ 4 a	BauVO
MD	Dorfgebiete	§ 5	BauVO
MI	Mischgebiete	§ 6	BauVO
MK	Kerngebiete	§ 7	BauVO
GE	Gewerbegebiete	§ 8	BauVO
GI	Industriegebiete	§ 9	BauVO
SO	Sondergebiete	§ 10 + 11	BauVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
x.B. 0,4	Grundflächenzahl GRZ	§ 19	BauVO
x.B. 0,8	Geschosflächenzahl	§ 20	BauVO
x.B. IV	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	§ 17 + 18	BauVO
x.B. IV	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	§ 17 + 18	BauVO
x.B. 9,0	Baumassenzahl DMZ	§ 17	BauVO
UG	anrechenbares Untergeschosß	§ 2 (6 + 8)	LBO
DG	anrechenbares Dachgeschosß	§ 2 (4 + 8)	LBO
StG	anrechenbares Staffeldachgeschosß	§ 2 (5 + 8)	LBO
mHB	mit Höhenbeschränkung (siehe Textteil)		
TH	Traufhöhe		
FH	Firsthöhe		
OK	Oberkante		

BAUWEISE			
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) S.Nr. 2	BauVO
D	nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) S.Nr. 2	BauVO
H	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 (2) S.Nr. 2	BauVO
Ed	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) S.Nr. 2	BauVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 (3)	BauVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauVO

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

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN			
Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) Nr. 5	BauVO	
öffentliche Verwaltungen			
kirchliche Gebäude/ Einrichtungen			
soziale Gebäude/ Einrichtungen			

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes 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 vom bis
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG vom bis
Öffentliche Bekanntmachung der Ausleg. gem. § 2a Abs. 6 BBauG am
Als Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 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 Genehmigung in am
Ort, Datum Bürgermeister

○ ZUTREFFENDES PLANZEICHEN

VERKEHRSFLÄCHEN			
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BBauG		
	öffentliche Parkfläche		
	Fußgängerbereich		
	gemischte Nutzung (Wohnweg)		
	Fahrbahn Gehweg		
	Einfahrt	§ 9 (1) Nr. 41 BBauG	
	Einfahrtsbereich		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BBauG	

GRÜNFLÄCHEN			
	öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BBauG	
	Spielplatz		
	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. v.	§ 127 (2) Nr. 3 BBauG	
	Parkanlage		

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

BEGRENZUNGSLINIE			
	Baulinie	§ 23 (2) BauVO	
	Baugrenze	§ 23 (3) BauVO	
	Straßenbegrenzende Linie	§ 9 (1) Nr. 11 BBauG	
	Geltungsbereich	§ 9 (7) BBauG	
	Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes	§ 10 (1) StBAuG	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauVO	
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen		
	Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen		
	Grundstücksgrenze (unverbindlich)		

SONSTIGE PLANZEICHEN			
	Flächen für Nebenanl., Stellplätze/Garage	§ 9 (1) Nr. 4+22 BBauG	
	Ga Garage		
	GSt Stellplatz		
	GSt Gemeinschaftsgarage		
	GSt Gemeinschaftsstellplatz		
	Spielplatz		
	TGA Tiefgarage		
	TGA Gemeinschaftstiefgarage		
	Fistrichtung	§ 9 (1) 2 BBauG	
	Satteldach		
	Geneigtes Dach		
	Pflanzgebot (flächig)	§ 9 (1) Nr. 25a BBauG	
	Pflanzbindung (flächig)	§ 9 (1) Nr. 25b BBauG	
	Pflanzgebot von Bäumen		
	Pflanzbindung für Bäume		
	von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§ 9 (1) Nr. 10 BBauG	
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BBauG	
	zu beseitigende Gebäude	§ 10 (1+2) StBAuG	

BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER		Stadtplanner Architekten	
GEMEINDE WINTERBACH		Marienstraße 10 D 7000 Stuttgart 1 Telefon (0711) 612061	
PROJEKT		SANIERUNG ORTSKERN 1. ÄNDERUNG	
GERND.		1.9.82	
DATUM		2	
PROJ. NR.		WN 2	
MASSTAB		1:250	
BLA		22.6.83	