

# BEBAUUNGSPLAN

<b>AUFTRAGGEBER</b>  <b>GEMEINDE</b>  <b>WINTERBACH</b>	<div data-bbox="890 389 1054 551" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1082 380 1428 560" data-label="Text"> <p>Stadtplaner Architekten          Marienstraße 10          D 7000 Stuttgart 1          Telefon (0711) 61 20 61</p> </div>		
<b>PROJEKT</b>  <b>SANIERUNG</b>  <b>ORTSKERN</b>  <b>1. ÄNDERUNG</b>	<b>BEARB.</b> <b>BLA</b>	<b>PROJ. NR.</b> <b>WN 2</b>	<b>MASSTAB</b> <b>1:250</b>
	<b>DATUM</b> <b>1. 9. 82</b>	<b>PLANNR.</b> <b>2</b>	
	<b>GEÄND.</b> <b>1.10.82</b> <u><b>22.6.83</b></u>		

## 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 .....  
 durch .....  
 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 Genehmi-  
 gung in ..... am .....  
 Ort, Datum ..... Bürgermeister .....

# 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 (BGBl. I. S. 1763), die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, Seite 833) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. Seite 352).
- B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes 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
- 1.1.2 Mischgebiet Mi gemäß § 6 BauNVO
- 1.1.3 Im Mi<sup>1</sup>-Gebiet sind gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO im 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)
  - Geschoßflächenzahl (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 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 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 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 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 Farbleitplan als Richtlinie für den Bebauungsplan).

- Verputzarbeiten und Fassadenanstriche dürfen nur nach dem für das Planungsgebiet geltenden Farbleitplan 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 Asbestzementschindeln ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgetäushtes Ziegelmauerwerk sowie großflächige Glasverkleidungen nicht gestattet.

1.2 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 Breite einer Glasfläche auf  $\leq 3,00$  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  $50^{\circ} \pm 2^{\circ}$  Neigung auszuführen. Sonderformen wie versetzte Satteldächer sind zulässig. Der Höhenversatz darf dabei - gemessen vom First zur Kehle - 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 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.

## 2.3 Dachdeckung

Es sind nur Ziegel aus Tonmaterial zugelassen. Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Dabei ist die Farbengabe von dunkelbraun bis rotbraun zugelassen. Andere Materialien und Farbengaben sind nicht zugelassen.

## 2.4 Dachvorsprung

Am Ortgang 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 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.

## 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.