



Inhalt des Bebauungsplans

- 1. Lageplan 1:500
- 2. Farblich (bei Gemeinde einsehbar)
- 3. Begründung zum Bebauungsplan

Textteil zum Bebauungsplan

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BauB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I S. 949), die Baunutzungsverordnung (BauVO) vom 15. Sept. 1977 (BGBI. I S. 1763), die Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (LGBI. I S. 21) (LGBI. I 11-1-3) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges.-Bl. Seite 352).

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 BauB und BauVO)

1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauVO
Gemäß § 1 Abs.3 Nr.1 BauVO sind die in § 4 Abs.3 BauVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gemäß § 4 a BauVO.
Gemäß § 1 Abs.3 Nr.1 BauVO sind alle Ausnahmen, die in § 4 a Abs.3 BauVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.3 Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauVO

1.1.4 Mischgebiet MI gemäß § 6 BauVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauB u. § 10 Abs.2-4 BauVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im WB-Gebiet bestimmt durch:

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs.4 u. § 10 BauVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauVO)
- Beschränkung der Gebäudehöhen (§ 19 BauVO)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

In den WA-, MD- und MI-Gebieten bestimmt durch:

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs.4 u. § 10 BauVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauVO)
- Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauVO)

1.2.1 Bei der Zahl der Vollgeschosse II + DG gilt:
Die Gebäude können mit 2 Vollgeschossen und einem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss errichtet werden (§ 10 BauVO i.V. mit § 2 Abs.3 Nr.1 LBO).

2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauB i.V. mit § 22 Abs.4 BauVO und § 111 Abs.1 Nr.7 LBO)

2.1 o = offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauVO)

2.2 a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauVO i.V. § 111 Abs.1 Nr.7 LBO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist an allen Grundstücksgrenzen anzupflanzen. 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 Ustünde und Maßnahmen ausgeglichen werden, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. (Siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 6)

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauB)

Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Gebäudeaußenwände und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungs Pfeilen zu stellen (Nebenfirstrichtungen im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung). Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

Siehe Eintragungen im Lageplan.
Bei Neubauten bzw. Neubauten ist die Frage der Ausweisung von Stellplätzen zu prüfen.

5. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauB)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

gr = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gebäude Nr. 31, 33, 35, 37 Bachstraße und der Grundstücke Flst. Nr. 198, 199, 199.

6. Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauB)

6.1 Entsprechend dem schematischen Planentwurf sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten; dabei sind heimische Laubbäume mit einer Höhe von 3 - 5 m zu versehen.

6.2 Pflanzbindung für Hausgärten = pfb

Auf den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Bäume zu erhalten. Stellplätze und Lagerplätze sind auf diesen Flächen nicht zugelassen.

11. Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs.4 BauB i.V. mit dem "Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BauB" vom 21. Juni 1977)
Die Gestaltungsvorschriften werden als planungsrechtliche Vorschriften im Bebauungsplan festgesetzt.

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

1.1 Auskragungen

Zur Gestaltung eines lebendigen Ortsbildes sollen bei Neubauten, deren Giebelseiten dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, vorragende über- und Dachgeschosse angestrebt werden. Dabei darf die Auskragung maximal 20 cm und maximal 50 cm betragen.

1.2

Farbliche und durch Material bedingte Gestaltung (siehe auch beigefügten Farbteilplan als Richtlinie für den Bebauungsplan).

- Verputzarbeiten und Fassadenanstrich dürfen nur nach dem für das Planungsgebiet geltenden Farbteilplan 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 kleinformige Asbestzementplatten ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgehängtes Ziegelmauerwerk sowie großflächige Glasverkleidungen nicht gestattet.

- Bei den Fensteröffnungen der Gebäude muß Sichtfachwerk muß pro Fenster mind. 1 Scheibenteilung durch Sprossen erfolgen.

- Die Fenster der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden dürfen nur mit Fensterläden versehen werden.

1.3 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 2,50 m begrenzt. Die Trennung der einzelnen Glasflächen muß deutlich ablesbar sein.

1.4 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 Dachneigung von 25 - 40° zugelassen. Die Firsthöhe darf dabei max. 3,00 m betragen. Es gelten die Bestimmungen von Ziff. 3.2 über die Dachdeckung.

2. Gebäudehöhen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1 Bei Neubauten wird die maximale Traufhöhe durch die Traufhöhe des bisherigen Gebäudes bestimmt. Überschreitungen sind mit max. 0,50 m ausnahmsweise zulässig. Die minimale Traufhöhe muß mind. 5,00 m über den Gelände liegen; gemessen wird die Traufhöhe als Abstand zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche oder der mit Geh- und Fahrrecht belegten Fläche jeweils an der längsten Gebäuseite ermittelt und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes.

3. Dächer (§ 111 Abs.1 Nr. 1 LBO)

3.1 Dachform und Dachneigung.
Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Sonderformen wie versetzte Satteldächer sind zulässig. Der Höhenversatz darf dabei - gemessen von First zur Kante - 1,30 m nicht übersteigen. Das Krüppelwalmdach wird nur als Ausnahme zugelassen.

3.2 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 Farbtöne sind nicht zugelassen.

3.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Grundätzlich 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.

3.4 Dachvorsprung

An Ortsgang und an der Traufe ist ein Dachvorsprung mit mind. 15 cm, max. 50 cm vorgeschrieben.

4. 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 Erdgeschoszone (ausnahmsweise auf der Brüstungszone des ersten Obergeschosses) zu beschränken. Die Farbgebung ist auf die Farbe der Fassade abzustimmen.
Unzulässig sind: Großflächenwerbung und Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

5. Antennen (§ 111 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist max. 1 Außenantenne zulässig.

6. Freileitungen (§ 111 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten unzulässig.

7. Einfriedungen (§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)

Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind nur zugelassen:
- gärtnerisch gestaltete Flächen
- dicht wachsende Hecken aus standortgemäßen Gehölzarten bis zu einer Höhe von 1,20 m.
- Holzzäune mit senkrechter Lattung aus dunkel lasiertem Holz und Sockel (max. 30 cm Höhe) bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m.
- Schindeldiebstahlzäune mit Sockel (max. 30 cm Höhe) bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m.

Hat die Einfriedung 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.

Gegenüber Nachbargrundstücken

- sind lebende und tote Einfriedungen bis max.1,20 m zulässig. Zur Abschirmung von Wohnhöfen sind außerdem Sichtschutzvorrichtungen mit einer Höhe von max.2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtblenden aus dunkel lasiertem Holz zugelassen, unter der Voraussetzung, daß nachbarliche Belange nicht berührt werden.

8. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke in den WA-Gebieten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

III. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 39 h BauB)

Für folgende Gebäude kann die Gemeinde die Genehmigung für den Abruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagen:

- Gebäude Nr. 20 bei der Zehntscheuer
- Gebäude Nr. 27 Bachstraße

Die Erhaltung dieser baulichen Anlagen wird dadurch begründet, daß sie in Zusammenhang mit anderen Anlagen des Ortsbilds und die Stadtgestalt prägen (§ 39 h Abs. 3 Nr.1 BauB) und weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind (§ 39 h Abs.3 Nr.2 BauB).

IV. Nachrichtliche Festsetzung (§ 9 Abs.6 BauB)

Von öffentlichen Gewässern i. d. Ordnung ("Rems") ist für alle oberirdischen Anlagen ein Mindestabstand von 5,00 m, gemessen von der Böschungskante, einzuhalten.

V. Hinweis

1. Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Freilegung von ursprünglich vorhandenem Sichtfachwerk und bei der Farbgestaltung von den Gemeinde Winterbach ein Zuschuß gewährt werden kann. Ein Rechtsanspruch auf Bezeichnung besteht jedoch nicht.

2. Bei den mit Mischnutzung ausgewiesenen öffentlichen Flächen (OW 7) ist § 42 Abs. 4 a StVO zu berücksichtigen.

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

0.4	Grundflächenzahl GRZ	\$19 BauNVO
0.8	Geschossflächenzahl	\$20 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstgrenze)	\$17-18 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse Z (zwingend)	\$17-18 BauNVO
90	Baumassenzahl BMZ	\$17 BauNVO

UC	anrechenb. Untergeschoß	\$24-28 LBO
DC	anrechenb. Dachgeschoss	\$24-28 LBO
StG	anrechenb. Stahldachgeschoss	\$24-28 LBO

mHB mit Höhenbeschränkung

TH Trauthöhe

Frsthöhe

BAUWEISE

o	offene Bauweise	\$22(2) BauNVO
n	nur Einzelhäuser zulässig	\$22(2) S. Nr. 2
d	Doppelhäuser zulässig	
s	geschlossene Bauweise	\$22(3) BauNVO
a	abweichende Bauweise	\$22(4) BauNVO

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

+	Flächen für den Gemeinbedarf	\$9(1) Nr. 58 BauG
+	Kirche	
+	Verwaltungsgebäude	

ZUTREFFENDES PLANZEICHEN

BEGRENZUNGSLINIEN, NUTZUNGSSCHABLONE

Baulinie	\$23(2) BauNVO
Baugrenze	\$23(3) BauNVO
Bebauungstiefe	\$23(4) BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	\$9(7) BauNVO
Grenze des ländl. festgelegten Siedlungsgebietes	\$100(1) BauNVO
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	\$16(5) BauNVO
Abgrenzung sonst. untersch. Festsetzungen	
Abgrenzung untersch. Stellung der baulichen Anlagen	

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

VERKEHRSPFLÄCHEN

Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung	\$9(1) Nr. 118 BauG
öffentl. Verkehrsfläche	gemischte Nutzung
Fahrbahn	
öffentl. Verkehrsfläche von der Bebauung freizulassen	\$9(1) Nr. 108 BauG
Zugangsverbot	
AV Ausfahrtsverbot	
AV Ausfahrtsverbot u. Garagen	
CG Gemeindefestgelegte	\$9(1) Nr. 4422 BauG
CG Gemeindefestgelegte	
TG Gemeindefestgelegte	
TG Gemeindefestgelegte	
mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu bel. Flächen	\$9(1) Nr. 218 BauG

GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünflächen	\$9(1) Nr. 158 BauG
Kinderspielfeld	
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen i. S. v. § 127(2) Nr. 3 BauG	
Grünanlage	

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abbruchgebot	\$10(1) StBauFG
Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtung	\$ 9(1)2 BauB
Satteldach, Pultdach	
Pflanzbindung	\$ 9(1) Nr. 25 BauG
Pflanzgebot	\$ 9(1) Nr. 25 BauG
Pflanzgebot von Bäumen	\$ 9(1) Nr. 25 BauG
Pflanzbindung für Bäume	\$ 9(1) Nr. 25 BauG

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauB beschlossen am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauB am
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am
Beteiligung der Bürger gem. § 2 Abs. 1-5 BauB innerhalb der Frist vom bis
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 2 Abs. 5 BauB vom bis
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 2 Abs. 6 BauB am
Als Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt gem. § 2 Abs. 6 BauB vom bis
Als Satzung gem. § 10 BauB vom Gemeinderat beschlossen am
Genehmigt gem. § 11 BauB vom mit Erlaß vom
In Kraft getreten gem. § 12 BauB durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung am

(Ort, Datum)

(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER	Stadtplaner Architekten
GEMEINDE WINTERBACH	Marienstraße 10 D 7000 Stuttgart 1 Telefon (0711) 612061
PROJEKT	BLA WN 15 1:500
DATUM	5.2.80
PLAN NR.	9
»WESTL. BACHSTR. / ZEHNTSCHEUER / REMSSTR.«	
GEWÄS.	18.02.80 03.10.80 28.04.80 16.01.81 19.05.80 12.03.81 09.06.80 18.08.81