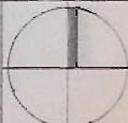


BEBAUUNGSPLAN

AUF TRAGGEBER GEMEINDE WINTERBACH	 Stadtplaner Architekten Fuchseckstraße 7 D-7000 Stuttgart 1 Tel. 0711/48 30 70 + 48 30 79 Fax 0711/46 25 10		
	BEARB. BLA	PLAN. NR. 6	PROJ. NR. WN 38
PROJEKT "ENGELBERGSTRASSE / RAINGÄRTEN"	DATUM 30.11.1989		MASSTAB 1 : 500
	GEÄND. 16.01.1990 17.07.1990 04.12.1990	18.12.1990 20.01.1991	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplans (§ 2 (1) BauGB) beschlossen **31.10.89**
 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)
 am **22.2.90**
 Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am **17.4.90**
 Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
 am **22.2.90**
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) in der Frist
 von **14.3.** bis **30.4.90**
 Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) **20.9.90**
 Durch **Mit. Blatt**
 Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von **1.10.** bis **2.11.90**
 Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen **28.1.91**
 Genehmigt (§ 11 (2) BauGB) am mit Erlaß v. Nr.
 Der Bebauungsplan wurde angezeigt gem. § 11 (3) BauGB am **18.3.91**
 Inkrafttreten gem. § 12 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung
 am durch
 Ort, Datum Bürgermeister

TEXTTEIL:

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBI. I., S. 2253)
 - Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBI. I., S. 132)
 - Die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBI. I., S. 833)
 - Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (GBI. S. 770, berichtigt GBI. S. 519) und geändert durch Gesetze vom 01. April 1985 (GBI. S. 51) und vom 22. Febr. 1988 (GBI. S. 55).

- 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 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

2.2 mHB. = mit Höhenbeschränkung

Die unterschiedlich festgesetzten max. Angaben der Vollgeschosse (Z) in Verbindung mit der Traufhöhenbestimmung (siehe Ziff. II Nr.2) sind einzuhalten.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

3.1 Siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

3.2 g = geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs.3 BauNVO

H = nur Hausgruppen zulässig, sonst offene Bauweise gem. § 22 Abs.1 BauNVO.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Bei Nebenfirstrichen darf die Firstränge 5% der Hauptfirstränge nicht überschreiten.

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

5.1 Sie sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können weitere Stellplätze im Anschluß an Garagen zugelassen werden.

5.2 In den mit Tiefgarage festgesetzten Bereich sind gem. § 12 Abs.6 BauNVO notwendige Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche, außer Besucherstellplätze, nicht zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Das im Lageplan festgesetzte Sichtfeld ist von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung ab 0,80 m freizuhalten (hochstämmige Bäume und Lichtmasten sind zulässig).

7. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrten zu oder von den Grundstücksflächen sind über die im Lageplan gekennzeichnete Grenze nicht zulässig.

8. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

gr = Gehrecht zugunsten der Anlieger

fr = Fahrrecht zugunsten der Anlieger

lr = Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

lr¹ = Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke.

lr² = Leitungsrecht zugunsten der TWS

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind heimische Laubbäume mit einer Höhe von mind. 3,0 m zu pflanzen und zu unterhalten.

10. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton
(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,20 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind von Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

11. Lärmschutzmaßnahme (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den der Engelberger Straße zugewandten Fassaden sind entsprechende Maßnahmen gegen Verkehrslärm zu treffen (Schallschutzfenster), die für Schlafräume einen Innenschallpegel von 30 dB (A) und für Wohnräume von 35 dB (A) gewährleisten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 73 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Siehe Eintragungen im Lageplan (für Hauptgebäude)

1.2 Es werden (mit Ausnahme die im Lageplan besonders gekennzeichneten Bereiche) nur reine Satteldächer und Pultdächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen zugelassen.

Liegende Dachfenster sind zulässig.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen am Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Dachaufbauten dürfen die Hauptfirsthöhe nicht überragen.

1.3 Garagen sollen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden. Die Dachneigung von Garagen, die teilweise im oder überwiegend am Hauptgebäude liegen, ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.

1.4 1.3 gilt nicht für Garagen, die mit einer Außenwand, im Mittel gemessen, weniger als 0,30 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen. Liegen diese Garagen teilweise im oder überwiegend am Hauptgebäude, ist neben der Dachform nach 1.3 auch ein bepflanztes oder begehbares Flachdach zulässig.

1.5 Garagen als freistehende Gebäude sind mit einem geneigten Dach zu versehen. Flachdächer sind nicht zulässig.

1.6 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

1.7 Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist nur in naturroten und rotbraunen Farbtönen und nur aus nichtglänzenden Materialien zulässig. Es sind nur Ziegel (Tonmaterial, Betondachsteine) zugelassen.

Ausnahmen, wie z.B. Kupferdeckung, können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie durch die architektonische Gesamtgestaltung bedingt sind.

Dachbegrünungen sind, soweit technisch möglich, zulässig.

1.8 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

1.9 Dachvorsprung

Am Ortgang und an der Traufe ist ein Dachvorsprung auf maximal 0,60 m begrenzt. Größere Dachvorsprünge sind bei Gebäuderücksprüngen zulässig.

2. Gebäudehöhen (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)

Siehe Planeintrag

2.1 Bebauung entlang der Engelberger Straße und Raingärten

Die max. Trauf- bzw. Firsthöhenangabe darf nicht überschritten werden. Maßgeblicher Bezugspunkt für die Trauf- bzw. Firsthöhe ist die Höhe der Straßenoberkante im Schnittpunkt der Straßenachse mit dem Mittellot auf die gemeinsame Grenze des jeweiligen Grundstücks und der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen o.g. Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des jeweiligen Gebäudes. (siehe Bezugspfeile)

2.2 Innenliegende süd-westliche Bebauung

Die über EFH angegebene Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Gemessen wird die Traufhöhe als Abstand zwischen EFH und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des jeweiligen Gebäudes.

3. Wandflächen (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

3.1 Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten, erdgebundenen Farben zu streichen. Sichtmauerwerk ist ebenso zugelassen. Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden. Sichtbetonflächen sind bei untergeordneten Bauteilen zulässig und als Strukturbeton auszuführen.

Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Glas oder sonstige reflektierende Baustoffe sind nicht zulässig. Wintergärten sind zulässig.

3.2 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

4. Geländegestaltung (§ 73 Abs.1 Nr.1 i.V. mit § 2 Abs.1 Nr.1 LBO)

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken dürfen, vom vorhandenen Gelände gemessen, nur max. +/- 0,80 m abweichen.

4.2 Der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände darf an der Grenze zum Nachbargrundstück 0,50 m nicht überschreiten und ist abzuböschern. Im Bereich von Tiefgaragen kann auf die Abböschung ausnahmsweise verzichtet werden.

4.3 Die für den Straßenbau erforderlichen Abgrabungen auf den Baugrundstücken können durch Stützmauern ersetzt werden, soweit die Stützmauern eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und zu der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,60 m eingehalten wird. Die Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Stützmauer ist durch Pflanzen zu begrünen.

Stützmauern auf den Baugrundstücken anstelle von für den Straßenbau erforderlichen Aufschüttungen sind nicht zulässig.

5. Antennen (§ 73 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Soweit der Anschluß an eine Sammelantenne bzw. Verkabelung möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs.1 Nr.4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

7. Bewegliche Abfallbehälter (§ 73 Abs.1 Nr.5)

Bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücksflächen sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen zu verdecken, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

8. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

8.1 Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

8.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasensteinen, Spurplatten, begrenzten Fahrspuren, Pflasterbelag mit breiten Fugen, Rasengittersteinen u.ä. herzustellen und zu begrünen.

9. Einfriedigungen (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Es sind nur natürliche Einfriedigungen (Hecken mit integriertem Maschendraht) zulässig (max. Höhe 0,80 m).

10. Sichtschutzanlagen (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

10.1 Sichtschutzanlagen wie Pergolen, Sichtschutzmauern, -zäune und -wände, Palisaden, Hecken u.a. sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

10.2 Die Sichtschutzanlagen auf einem Grundstück dürfen insgesamt eine Länge von 16,00 m sowie in einer Richtung eine Länge von 8,00 m nicht überschreiten.

10.3 Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen sind zu den öffentlichen Flächen hin durch Pflanzen wie Efeu, Wein, Spalierobst u.a. zu begrünen.

11. Ausschluß bestimmter Brennstoffe (§ 73 Abs.2 Nr.3 LBO)

Die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen für Heizzwecke ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann zur vorübergehenden Beheizung in einer Einzelfeuerstätte Holz verbrannt werden. Das zu verbrennende Holz muß den Anforderungen der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (1, BImSchVO) in der jeweils geltenden Fassung entsprechend.

III. Nachrichtliche Festsetzungen und Hinweise

1. Die Darstellung der künftigen Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

2. Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplans mind. 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhe hervorgehen.

3. Bei Mehrfamilienhäusern ist bei Wohneinheiten bis 55 m² Größe 1 Stellplatz, bei größeren Wohneinheiten 1,5 Stellplätze herzustellen.

4. Bei Reihen- bzw. Kettenhäusern sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze bzw. Garagen herzustellen, wobei der 2. Stellplatz auf der Stauraumfläche anrechenbar ist.