

BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER GEMEINDE WINTERBACH	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <div> Stadtplaner Architekten Fuchseckstraße 7 D-7000 Stuttgart 1 Tel. 07 11/48 30 70 + 48 30 79 Fax 07 11/46 25 10 </div> </div>		
PROJEKT " ÖSTLICHE GARTENSTRASSE- ALTE ENGELBERGER STRASSE "	BEARB. BLA	PLAN. NR. 3	PROJ. NR. WN 44
	DATUM 28.03.1990		MASSTAB 1 : 500
	GEÄND. 15.05.1990 <u>17.07.1990</u>		

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellung des Bebauungsplans (§ 2 (1) BauGB) beschlossen 3.4.90
 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)
 am 31.5.90
 Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am 17.7.90
 Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
 am 31.5.90
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) in der Frist
 von 24.5. bis 1.7.90
 Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) 16.8.90
 Durch M.H. Blutt
 Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von 22.8.90 bis 22.9.90
 Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen 9.10.90
 Genehmigt (§ 11 (2) BauGB) am 19.12.90 mit Erlaß v. 19.12.90
 Der Bebauungsplan wurde angezeigt gem. § 11 (3) BauGB am 19.11.90
 Inkrafttreten gem. § 12 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung
 am 19.11.90 durch M.H. Blutt
 Ort, Datum 19.11.90 Bürgermeister [Signature]

ausgeführt:

Winterbach, 2.11.1991

Bürgermeister

TEXTTEIL:

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I., S. 2253)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I., S. 132)
- Die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I., S. 833)
- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. S. 519) und geändert durch Gesetze vom 01. April 1985 (GBl. S. 51) und vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55).

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Vorgänge:

1. Baulinienplan genehmigt	26.02.1910
2. Baulinienplan genehmigt	02.02.1937
3. Bebauungsplan Westerwiesen genehmigt	26.03.1952
4. B-Planänderung Westerwiesen	17.06.1953

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. BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Siehe Planeinschrieb

2.1 mHB = mit Höhenbeschränkung entsprechend Planeintrag (Traufhöhe und Firsthöhe)

Siehe Ziff. I 2.1.1 und 2.1.2)

2.1.1 Die Traufhöhenbestimmung (TH max.) ist als Höchstwert einzuhalten. Gemessen wird die Traufhöhe als Maß zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche (gekennzeichneter Bezugspunkt auf Achse Straße) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes.

2.1.2. Die Firsthöhenbestimmung (FH max.) ist als Höchstwert einzuhalten. Gemessen wird die Firsthöhe vom gekennzeichneten Bezugspunkt auf Achse Straße aus.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb

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

Siehe Planeintrag

Die im Plan angegebenen Gebäude- und Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Wenn baurechtlich nötig, können weitere Stellplatzflächen zugelassen werden.

6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Siehe Planeintrag

Es sind heimische, landschaftsbezogene Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Der Anteil der Tiefgarage, der nicht mit Gebäuden oder Nebenanlagen bebaut ist, ist zu begrünen. (s. baurechl. Fests.)

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

1. Äußere Gestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Außenwände mit Verkleidungen aus Kunststoff-, Asbestzement- und Metallplatten sowie glänzendem und reflektierendem Material sind unzulässig. Verputzarbeiten und Fassadenanstriche sind auf die umgebende Bebauung abzustimmen.

Es sind stehende Fensterformate zu wählen.

2. Dachform und Dachneigung (§ 73 (1) 1 LBO)

Siehe Planeintrag

2.1 Für die Dachdeckung sind rot bis rotbraune Ziegel zu verwenden. Dachvorsprünge am Ortgang und an der Traufe sind in einer Größe von mind. 15 cm und max. 50 cm vorgeschrieben.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten und dürfen in der Summe pro Dachfläche 1/3 der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten.

2.3 Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Dachflächen zulässig.

2.4 Dachaufbauten dürfen die Hauptfirsthöhe nicht überragen.

3. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4. Geländegestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

Der Anteil der Tiefgarage, der nicht mit einem Gebäude oder Nebenanlage bebaut ist, ist als Rasenfläche mit heimischen Gehölzen anzulegen.

5. Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedungen als baulichen Anlagen sind nicht zulässig auf der nicht überbauten Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und dem Hauptgebäude mit der tatsächlichen Bauflucht.

Natürliche Einfriedungen (Hecken oder eingegrünter Maschendraht) sind bis zu 0,80 m hier zulässig.