



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 Westerviesen genehmigt | 26.03.1952 |
| 4. B-Planänderung Westerviesen | 17.06.1953 |
- C. Textliche Festsetzungen
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 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.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. §§ 16-21 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb

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

Siehe Ziff. 1 2.1.1 und 2.1.2

 - Die Traufhöhenbestimmung (TH max.) ist als Höchstwert einzuhalten. Gemessen wird die Traufhöhe als Maß zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche (gekennzeichnete Bezugspunkt auf Achse Straße) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes.
 - Die Firsthöhenbestimmung (FH max.) ist als Höchstwert einzuhalten. Gemessen wird die Firsthöhe vom gekennzeichneten Bezugspunkt auf Achse Straße aus.
 - Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Siehe Planeintrag

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

- II. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO)
- 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.
 - Dachform und Dachneigung (§ 73 (1) 1 LBO)

Siehe Planeintrag

 - Für die Dachdeckung sind rot bis rotbraune Ziegel zu verwenden. Dachvorsprünge am Ortsgang und an der Traufe sind in einer Größe von mind. 15 cm und max. 50 cm vorgeschrieben.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten und dürfen in der Summe pro Dachfläche 1/3 der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten.
 - Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Dachflächen zulässig.
 - Dachaufbauten dürfen die Hauptfirsthöhe nicht überragen.
 - Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
 - 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.

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

Einfriedungen als bauliche 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.

Umschreibung:
Winterbach, 2. A. 1994
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.1 BauGB	
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 § 9(1) Nr.1 BauGB	
zB 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO	zB 0,8 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
zB 9,0 Baumassenzahl BMZ § 21 BauNVO	mHB mit Höhenbeschränkung § 16 BauNVO
zB II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 20 (1)	zB III Zahl der Vollgeschosse (zwingend) § 16(4) BauNVO
OK Oberkante max § 18 BauNVO	OK Oberkante (zwingend) § 18(2) BauNVO
TH Traufhöhe max. § 18 BauNVO	FH Firsthöhe max. § 18 BauNVO
BAUWEISE § 9(1) Nr.2 BauGB	
o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO	
E nur Einzelhäuser zul. (offene Bauw.)	D nur Doppelhäuser zul. (offene Bauw.)
ED nur Einzel- u. Doppelhaus (offene Bauw.) zul.	H nur Hausgruppen zul. (offene Bauw.)
g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)	a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
Dachform / Dachneigung	
GEMEINBEDARFSFLÄCHEN § 9(1) Nr.5 BauGB	
Flächen für den Gemeinbedarf / Sport- u. Spielanlagen § 9 (1) Nr.5 BauGB	
Öffentliche Verwaltung	Schule
kirchliche Gebäude / Einrichtungen	soziale Gebäude / Einrichtungen
gesundheitliche Gebäude / Einrichtungen	kulturelle Gebäude / Einrichtungen
VERKEHRSFLÄCHEN § 9(1) Nr.11 BauGB	
Gehweg, Fahrbahn	verkehrsberuhigter Bereich (Wohnweg)
Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung	P öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich	H Bushaltestelle
Verkehrsgrünfläche i.S. von § 127 (2) Nr.3 BauGB	Einfahrt / Ausfahrt
Bereich ohne Einfahrt und Ausfahrt	Zufahrtsbereich § 9(1) Nr.4.11 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellung des Bebauungsplans (§ 2 (1) BauGB) beschlossen 3.4.90
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) am 3.4.90
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am 13.3.90
Örtliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) am 13.3.90
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) in der Frist von 14.3.90 bis 14.3.90
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von 14.3.90 bis 14.3.90
Durch M.H. Bunt
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von 14.3.90 bis 14.3.90
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen 9.4.90
Genehmigt (§ 11 (2) BauGB) am 9.4.90 mit Erlaß v. M.H. Bunt
Der Bebauungsplan wurde angezeigt gem. § 11 (3) BauGB am 9.4.90
Inkrafttreten gem. § 12 BauGB durch örtliche Bekanntmachung am 10.4.90 durch M.H. Bunt
Ort, Datum 10.4.90 Bürgermeister

ZUTREFFENDES PLANZEICHEN

VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9(1) Nr.12 BauGB	
Versorgungsflächen	
Elektrizität	Wasser
Gas	Abwasser
Fernwärme	Abfall
Hauptver-/Entsorgungsleitungen (oberirdisch) § 9(1) Nr.13 BauGB	Hauptver-/Entsorgungsleitungen (unterirdisch) § 9(1) Nr.13 BauGB
GRÜNFLÄCHEN § 9(1) Nr.15 BauGB	
Öffentliche Grünfläche	Private Grünfläche
Grünanlagen	Sportplatz
Parkanlagen	Zeltplatz
Spielplatz	Friedhof
WASSERFLÄCHEN § 9(1) Nr.16 BauGB	
Wasserfläche	Überschwehmgebiet
Schutzgeb. f. Grund-/Quellwassergewinnung	Schutzgebiet für Oberflächengewässer
LANDWIRTSCHAFTS- u. WALDFLÄCHEN § 9(1) Nr.18 BauGB	
Fläche für die Landwirtschaft	Waldfläche
MASSNAHMEN FÜR DIE LANDSCHAFT § 9(1) Nr.20,25 BauGB	
Schutz, Pflege u. Entw. der Landschaft	Naturschutzgebiet
Erhaltungsgebot für Gewässer	Landschaftsschutzgebiet
Pflanzgebot (flächig)	Pflanzbindung (flächig)
Anpflanzen von Bäumen § 9(1) Nr.25a BauGB	Erhaltung von Bäumen § 9(1) Nr.25b BauGB
BEGRENZUNGSLINIEN	
Baugrenze § 23(1) BauNVO	Baulinie § 23(2) BauNVO
Abgrenzung untersch. Nutzung	Abgrenzung sonst. unterschiedl. Festsetzungen
Abgrenzung untersch. Stellung baul. Anlagen	Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Geltungsbereich § 9(7) BauGB	Grenze d. förmlich festgesetzten Sanierungsgeb.
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
Ga/St Garage / Stellplatz § 9(1) Nr.4 BauGB	TGa Gemeinschaftsstellplatz § 9(1) Nr.22 BauGB
Freibauung freizuhalten Fläche § 9(1) Nr.10 BauGB	besond. baul. Vorkehrung § 9(5) BauGB
Einzelanl. d. d. Denkmal-schutz unterliegen § 9(6)	Gesamtanl. d. d. Denkmal-schutz unterliegen § 9(6)
Firststrich § 9(1) Nr.2 BauGB	SD Satteldach
Geh.-Fahr.-Leitungsrechte § 9(1) Nr.21 BauGB	FD Flachdach
Aufschüttungen § 9(1) Nr.4.11 BauGB	Stützmauer § 9(1) Nr.26 BauGB
Abgrabungen § 9(1) Nr.26 BauGB	
Höhenbezugspunkt	

BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER
GEMEINDE
WINTERBACH

PROJEKT
" ÖSTLICHE GARTENSTRASSE-
ALTE ENGELBERGER STRASSE "

BEAR. BLA
PLAN. NR. 3
PROJ. NR. WN 44

DATUM
28.03.1990

GEÄND.
15.05.1990
17.07.1990

Stadtplaner Architekten
Fuchsstraße 7
D-7000 Stuttgart
Tel. 0711/48 30 70 + 48 30 79
Fax 0711/48 25 10

MASSTAB
1 : 500