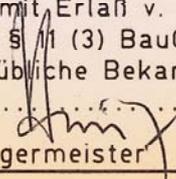


BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER GEMEINDE WINTERBACH	 Stadtplaner Architekten Marienstraße 10 D 7000 Stuttgart 1 Telefon (0711) 61 20 61	
	BEARB. BLA	PLAN. NR. 2
PROJEKT " SCHLOSSGARTEN - ENGELBERG "	DATUM 30.06.1987	MASSTAB 1 : 500
	GEÄND. <u>26.01.1988</u> /192	

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellung des Bebauungsplans (§ 2 (1) BauGB) beschlossen 30.09.86
 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)
 am 2.10.86
 Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am 30.6.87
 Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
 am 22.10.87
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) in der Frist
 von 20.10. bis 30.11.87
 Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) 4.11.87
 Durch Mit. Blatt
 Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von 18.11.87 bis 18.12.87
 Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen 28.6.88
 Genehmigt (§ 11 (2) BauGB) am mit Erlaß v. Nr.
 Der Bebauungsplan wurde angezeigt gem. § 11 (3) BauGB am 13.4.88
 Inkrafttreten gem. § 12 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung
 am durch
 Ort, Datum 13.4.88 Bürgermeister 

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Schloßgarten-Engelberg" in Winterbach/Engelberg

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dez. 1985 (BGBl.I., S. 2253). Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.September 1977 (BGBl.I., S. 1763), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19.Dez. 1986 (BGBl.I., S. 2665), die Planzeichenverordnung vom 30.Juli 1981 (BGBl.I., S. 833) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.November 1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. S. 519).
- 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. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V mit §§ 16-21a BauNVO)
siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone).
Das Maß der Nutzung bezieht sich auf die ausgewiesene WA-Fläche.
2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.mit § 22 BauNVO)
siehe Planeinschrieb
3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
siehe Planeintrag
Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zum Richtungspfeil zu stellen. Abweichungen bis max.15° sind zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

- 4.1 Sie sind nur auf der dafür festgesetzten Fläche sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. ~~Ausnahmsweise können weitere Garagen oder Stellplätze im Anschluß an die festgesetzte Fläche zugelassen werden.~~

5. Private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die Parkanlage mit ihrem alten Baumbestand ist zu erhalten. Bauliche Anlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur als Ausnahme zulässig.

6. Pflanzbindung und Erhaltung von Gewässer
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

- 6.1 Die mit Pflanzbindung bezeichnete Fläche (Hainbuchenallee) ist zu erhalten (Naturdenkmal).
- 6.2 Der als eingetragenes Naturdenkmal bestehende Teich mit seiner Ufervegetation ist zu erhalten.

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

1. Äußere Gestaltung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die baulichen Anlagen sind zu verputzen und mit erdgebundenen Farben zu streichen. Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden. Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff oder reflektierenden Baustoffen sind nicht zulässig.

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

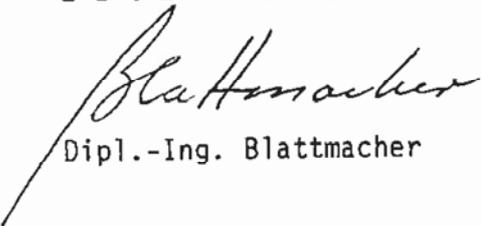
- 2.1 Siehe Planeinschrieb
- 2.2 Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 2.3 Dachdeckung
Es sind nur Ziegel aus Tonmaterial zugelassen. Die Dachdeckung ist nur in dunkelbraunen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
- 2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Grundsätzlich sind die Gesamtbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten und liegenden Dachfenstern bis max 1/3 der Trauflänge zulässig.
- 2.5 Garagen: Für Garagen sind ebenfalls nur Satteldächer zulässig.

III. Hinweise

1. Gemäß dem Denkmalschutzgesetz unterliegen evtl. Bodenfunde der Meldepflicht.
2. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Aufgestellt:
Stuttgart, den 30.06.1987/23.2.1988

Stadtplaner Architekten
L u t z P a r t n e r


Dipl.-Ing. Blattmacher