

BEBAUUNGSPLAN

AUFTAGGEBERS

**GEMEINDE
WINTERBACH**



Stadtplaner Architekten
i.A. Blatterer
Marienstraße 10
D 7000 Stuttgart 1
Telefon (0711) 61 20 61

BEARB.

BLA

PROJ. NR.

WN 34

MASSTAB

1:500

PROJEKT

» ALTE ENGELBERGER STRASSE
- GARTENSTRASSE «

DATUM

01.09.86

PLAN NR.

6

GEÄND.

23.09.86

08.12.86

07.04.87

30.06.87

30.09.87



TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I., S. 2256), zuletzt geändert am 06. Juli 1979 (BGBl. I., S. 949), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I., S. 1763), die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I., S. 833) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (BGI. 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 BBauG und BauNVO)

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

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
Siehe Eintrag im Lageplan.

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

D = offene Bauweise,
Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

3. Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Siehe Eintrag im Lageplan

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (Nebenfirstrichtungen im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung). Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Die Hauptfirstrichtung ist für beide Doppelhaushälften durchgehend auszuführen.

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

Siehe Eintragung im Lageplan

Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Weitere Stellplätze sind als Ausnahme zulässig.

5. Pflanzbindung für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

Der im Lageplan gekennzeichnete Baum (Nußbaum) ist zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 73 LBO i.V. mit § 9 Abs.4 BBauG)

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

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

- Verputzarbeiten und Fassadenanstrich dürfen nur nach dem für das Planungsgebiet geltenden Farbleitplan ausgeführt werden.
- Die farbliche Gestaltung ist jeweils auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Für die Farbgebung der Außenwände der baulichen Anlagen sind nur erdgebundene Farben mit den Remissionswerten 15 - 80 zulässig.
- Eine Verkleidung der Fassaden durch großformatige Faserzementplatten oder kleinformatige Faserzementschindeln ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgetäushtes Ziegelmauerwerk sowie großflächige Glasverkleidungen nicht gestattet.

1.2 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.
- Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen (25° - 40°). Ausnahmsweise ist auch ein Flachdach zulässig.

2. Dächer (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Siehe Eintragungen im Lageplan

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Sonderformen wie versetzte Satteldächer sind zulässig. Der Höhenversatz darf dabei - gemessen vom First zur Kehle - 1,30 m nicht übersteigen

2.2 Dachdeckung

Es sind nur Ziegel aus Tonmaterial zugelassen (Betondachsteine sind als Ausnahme zulässig). Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Dabei ist die Farbgebung von dunkelbraun bis rotbraun zugelassen. Andere Materialien und Farbgebungen sind nicht zugelassen.

2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Grundsätzlich sind die Summen der Bretien von Dachgauben, Dacheinschnitten und liegenden Dachfenstern bis max. 1/3 einer Traufllänge 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.

2.4 Dachvorsprung

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

3. Antennen (§ 73 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist 1 Außenantenne zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten unzulässig.

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

Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind nur zugelassen:

- 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.
- Schmiedeeiserne Zäune 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 Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe von max. 2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtblenden aus dunkel imprägniertem Holz zugelassen.

6. Gebäudehöhen (§ 73 Abs.1 Nr. 7 LBO)

Siehe Eintrag im Lageplan

Die F_{Hmax}. (maximale Firsthöhe) darf nicht überschritten werden. Gemessen wird die Firsthöhe über Straßenoberkante "Alte Engelberger Straße".

III. Hinweis

1. Bei evtl. Bodenfunden wird auf die Meldepflicht hingewiesen.

~~Die Gemeinde behält sich ein Baugesuch i.S. von § 39 b BBauG innerhalb von 3 Jahren vor~~

Bestandteil des Bebauungsplanes

1. Lageplan M 1:500 mit Textteil
2. Farbleitplan (bei Gemeinde einsehbar)
3. Begründung zum Bebauungsplan

IV. Verfahrensvermerke

Aufstell. des Bebauungsplans gem. § 2 Abs.1 BBauG
beschlossen am 15.10.85 / 23.09.86

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs.1 BBauG am 2.10.86

Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am

Besteuerung der Bürger gem. § 2a Abs.1-5 BBauG innerhalb der
Frist von 13.10 bis 24.10.86

Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 2 Abs.5 BBauG
von 13.10 bis 14.12.86

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 2a Abs.6 BBauG
am 30.11.86 durch Mitteilungsblatt

Als Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt gem. § 2a
Abs.6 BBauG vom 11.5. bis 11.6.87
24.4. 23.8.87

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen
am 26.1.88

Anzeige an das LRA gem. § 11 BauzB.
~~Genehmigt gem. § 11 BBauG vom mit Erlaß
vom 22.3.88 Nr.~~

In Kraft getreten gem. § 12 BBauG durch öffentl. Bekanntmachung
der Genehmigung in
am

Ort, Datum Wintehub, 15. März 1988

Bürgermeister [Signature]