
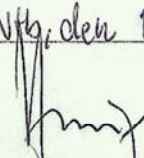
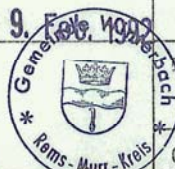
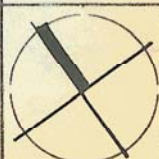
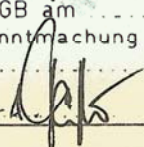


# BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER		 Stadtplaner Architekten Fuchseckstraße 7 D-7000 Stuttgart 1 Tel. 07 11/48 30 70 + 48 30 79 Fax 07 11/46 25 10		
<b>GEMEINDE WINTERBACH</b> <i>ausgefertigt: Wfb, den 19. Feb. 1992</i>		BEARB.	PLAN NR	PROJ. NR
PROJEKT  		BLA	4	WN 45
" ENGELBERG-OBERHOF 1. AND "		DATUM		MASSTAB
		20.09.1990		1: 500
		GEÄND 09.10.1990 19.02.1991 22.10.1991		

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplans (§ 2 (1) BauGB) beschlossen am **9. Sep. 1990**  
 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 3 (1) BauGB) am **3.1. Sep. 1990**  
 Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am .....  
 Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) am **3.1. Sep. 1990**  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) in der Frist von **2.9. Sep. 1990** bis **1.0. Dez. 1990**  
 Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) - **8. Aug. 1991**  
 Durch  
 Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von **1.9. Aug. 1991** bis **2.0. Sep. 1991**  
 Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen **2.2. Okt. 1991**  
 Genehmigt (§ 11 (2) BauGB) am ..... mit Erlaß v. **11.2.92** Nr. ....  
 Der Bebauungsplan wurde angezeigt gem. § 11 (3) BauGB am .....  
 Inkrafttreten gem. § 12 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung am **2.7. Feb. 1992** durch  
 Ort, Datum ..... **1.1. März. 1992** Bürgermeister 

## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Engelberg - Oberhof 1. Änd."

Gemeinde Winterbach


Stand 19.02.1991

## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

*geändert aufgrund Erlass  
vom 11.2.1992 siehe Seite 5*

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:
- ~~Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I., S. 2253)~~
  - ~~Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I., S. 132)~~
  - ~~Die Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 (BGBl., I. (1991), S. 58).~~
  - ~~Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. S. 519) und geändert durch Gesetze vom 01. April 1985 (GBl. S. 51) und vom 22. Febr. 1988 (GBl. 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. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 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 in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.1.2 Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 5 Abs. 3 genannte Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
- Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch
- Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Traufhöhenbestimmung
  - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 1.2.1 Die Längenbegrenzung der Gebäude ist auf max. 16 m festgesetzt.  
Siehe Planeinschrieb

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

 = Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (offene Bauweise, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
siehe Planeintrag

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (Nebenfirstrichtungen im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung). Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

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

5. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
siehe Planeintrag

gr, fr, lr      Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. der Neckarwerke.

6. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Bäume zu erhalten.

6.2 Auf der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche sind heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

7. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den der Esslinger 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. Baurechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Fassadengestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Farbliche und durch Material bedingte Gestaltung

- Die farbliche Gestaltung ist jeweils auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Es dürfen nur nicht glänzende, matte Putzstriche verwendet werden !

- Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff oder sonstige reflektierende Baustoffe sind nicht zulässig. Wintergärten sind zulässig.
- Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden.

1.2 Garagen und Nebenanlagen sollen, wenn möglich in das Hauptgebäude einbezogen werden. Ansonsten sind sie, die äußere Gestaltung bezüglich Material und Farbe betreffend, auf die umgebende Bebauung abzustimmen.

## 2. Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung  
siehe Planeintrag

Es werden nur reine Satteldächer und Pultdächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen (versetzte Satteldächer) zugelassen.

2.2 Dachdeckung

Es sind nur Ziegel (Tonmaterial und Betondachsteine) in braunen und rotbraunen Farbtönen zulässig.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Grundsätzlich sind Dachaufbauten nur bei einer Hauptdachneigung  $\geq 30^\circ$  zulässig.
- Pro Dachfläche sind die Gesamtbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitte und liegenden Dachfenster bis max. 1/3 der Trauflänge 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. 2,50 m und die einzelnen liegenden Dachfenster bis zu einer Breite von max. 0,80 m zugelassen.

2.4 Dachvorsprung

Am Ortsgang und an der Traufe ist ein Dachvorsprung mit mind. 0,15 m und max. 0,60 m vorgeschrieben.

## 3. Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

siehe Planeintrag

Die max. Traufhöhenangabe darf nicht überschritten werden. Maßgeblicher Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die festgesetzte EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe). Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen dem o.g.

Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von Außenwand und der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes. Überschreitungen sind mit max. 0,50 m ausnahmsweise zulässig.

4. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aussenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist. Ist dies **nicht der Fall** ist je Wohngebäude max. eine Antenne zulässig. Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Aussenantennenanlage.

Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach des Wohngebäudes ist diese in der Farbe der Dachdeckung anzugleichen. Werbeschriften auf der Anlage sind nicht zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten unzulässig.

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

entlang der öffentl. Straßen, Wege und Plätze sind nur zugelassen:

- gärtnerisch gestaltete Flächen
- 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. 30cm Höhe) bis zu einer Gesamthöhe von 1,20m.

Hat die Einfriedung die Funktion einer Stützmauer, so darf die Sockelhöhe, gemessen von der öffentlichen Fläche aus, nur zwischen 0,40-1,20 m betragen. Ein zusätzlicher Zaun ist dabei nicht mehr zugelassen, sondern nur niedrigere Hecken bis max. 60 cm Höhe.

gegenüber Nachbargrundstücken

- sind lebende und tote Einfriedungen bis max. 1,20m zulässig. Zur Abschirmung von Wohnhöfen sind außerdem Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe von max. 2,00m als freiwachsende Hecken oder als Sichtblenden aus dunkel imprägniertem Holz zugelassen, unter der Voraussetzung, daß nachbarliche Belange nicht berührt werden.

III. Hinweis

1. Gemäß dem Denkmalschutzgesetz unterliegen eventuelle Bodenfunde der Meldepflicht.
2. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.
3. Der gesamte Bereich Engelberg liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 01.10.1990

Stadtplaner Architekten

Lutz Partner

  
Dipl.-Ing. Blattmacher



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II Seite 885, 1124)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770, ber. 1984 Seite 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. Seite 51), vom 22.02.1988 (GBl. Seite 55) vom 08. Jan. 1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. Seite 426)