



Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 (1) BauGB am	23.9.2008
Auslegungsbeschluss gemäss § 3 BauGB am	16.12.2008
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäss § 3 BauGB vom... bis	23.1.2009; 23.2.2009
Als Satzung gemäss § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	19.5.2009
In Kraft getreten gem. § 10 (3) BauGB durch die öffentliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt am	01. April 2010

Winterbach, den 01. April 2010

Ulrich
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 1. August 2008 / 1. Dezember 2008

(Unterschrift)
Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax 07181 / 45453

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit massgebenden Verfahrensverfahren beachtet wurden.

Winterbach, den 01. April 2010

Ulrich
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2008 (BGBl. I S. 2474), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- die Planzeichenverordnung 1990/PlanZ 90 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-Gl.);
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (OBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (OBl. S. 252);
- das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833);

Hinweise:

- Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung 2 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Untere Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- Wird im Zuge von Baumassnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen.
- Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Gestaltung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG) wird verwiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.
- Wiederverwertung von Erdaushub
- Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- Zu Beginn der Baumassnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft- und Boden- Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.
- Freiflächen
- Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (z.B. Bodenpressung < 4 N/cm²) ausgeführt werden.
- Bodenbelastungen
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Stoffe, Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen.
- Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Werden bei Erdabhebungen Altlasten festgestellt, so ist dies den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.
- Bei der Bauausführung der Gebäude ist auf den Einbruchschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151/562586, wird verwiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der örtlichen Hochwassersituation bei der Bebauung die Belange der Hochwasserversorgung zu beachten sind.
- Da das Plangebiet in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt, müssen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen folgende Anforderungen erfüllen:
 - Anlagen und Anlageanteile müssen so gesichert werden, dass sie auch nicht im leeren Zustand aufschwimmen oder ihre Lage verändern können.
 - Kein Wasser darf in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstige Öffnungen eindringen können und die Möglichkeit einer Beschädigung durch Treibgut muss ausgeschlossen sein.
 - Aufangräume sind so zu errichten, dass sie in keinem Fall überflutet werden. Des Weiteren wird besonders auf die Einhaltung der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) hingewiesen.

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planschriebe werden festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (1) + (3) BauGB + BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB - § 15 BauNVO)
 - eGE = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe für Sportartikel und -geräte, Campingartikel, Möbel, Büromöbel, Teppiche, Fußbodenbeläge, Musikinstrumente, Gartenbedarf, Baustoffe, Baumaterialien, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Holz-fachhandel, Werkzeuge, KFZ-Zubehör und KFZ-Handel und Getränkeeinzelhandel. (§ 8 (3) BauNVO wird hiervon nicht berührt. (§ 9 (2) i. V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB - § 16 - 21 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO - § 19 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.
Stellplätze sind bei der überbauten Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserundurchlässigem Material hergestellt werden. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- Bauweise: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - § 22 BauNVO)
a = Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO).
Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - § 23 (1) - (3) BauNVO).
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
- Garagen und Stellplätze: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder an den ausgewiesenen Plätzen zulässig.
- Pflanzangebot: (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Pflanzung von Laubbäumen auf Grünstreifen.
Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen sind 9 hochstämmige, standortangepasste Laubbäume (3x mB, SU16-18) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Bäume kann bis zu 5m verschoben werden. Der Grünstreifen ist mit durchgehendem Sauggut anzudecken und dauerhaft zu unterhalten.
 - Anlage einer Freizeitanlage mit Laubbäumen.
Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen sind autochthone Gehölze sowie 4 Laubbäume (3x mB, SU16-18) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Pflanzung von Laubbäumen im Bereich der BMX-Bahn.
Innerhalb der BMX-Bahn sind in Randbereichen 6 hochstämmige, standortangepasste Laubbäume (3x mB, SU16-18) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Anlage eines Heckenzauns.
Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen sind autochthone Heckenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen: (§ 9 (3) BauGB - § 16 (2) Nr. 4 BauNVO - § 18 BauNVO)
— Festlegung der minimalen Erdgeschafußbodenhöhe (EFH) von N 241.60 üNN.
— Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhe von 13.00m über dem höchsten Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche.
- Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen: (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Grundrissgestaltung) zu gewährleisten, dass in Büro- und Wohnräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

- Aufschüttungen: (§ 74 (1) Nr. 3 - § 10 Nr. 1, 2, 3 LBO)
eGE: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke können bis zur festgelegten minimalen EFH von N 241.60 aufgefüllt werden.
- Gestaltung der Stellplätze: (§ 74 (1) Nr. 3 - § 10 Nr. 2 LBO)
Die PKW-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigem Material herzustellen. Wasserundurchlässige Beläge sind z.B. Rosensteine, Splachplatten, Pflasterbeläge mit breiten Fugen und ähnliches. Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen im Maßstab 1:100 oder 1:200 einzureichen. (§ 316) BauVerf. VO.
- Einfriedigungen: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
eGE: Im Pflanzangebot sind auch Hecken mit eingewachsenen Zäunen bis 250 zugelassen. BMX-Bahn: Im Pflanzangebot sind auch Einfriedigungen bis 250m zugelassen.
- Niederspannungsfreileitungen: (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach
Flur: 0 / 108

Beb. Plan u. Örtliche Bauvorschriften
„Rappenwiesenweg“

Vorgang: Beb. Plan Gewerbegebiet Sandwiesen II - südlicher Teil -
rv. 9.1.2003

Maßstab = 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Zeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)						
	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)						
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche						
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)						
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)						
	Stellplatz (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)						
	Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)						
<table><tr><th>Art d. baul. Nutzung</th><th>Höhenbeschränkung</th></tr><tr><td>Grundflächenzahl</td><td>—</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td>—</td></tr></table>	Art d. baul. Nutzung	Höhenbeschränkung	Grundflächenzahl	—	Bauweise	—	Fallschema der Nutzungsschablone
Art d. baul. Nutzung	Höhenbeschränkung						
Grundflächenzahl	—						
Bauweise	—						
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauGB)						
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung						
	Höhenbeschränkung. Siehe Text A.7.						
	Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO - § 19 BauNVO)						
	Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)						
	Fläche mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB). Siehe Text A.8.						
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Siehe Text A.6.						
	EFH min. N 241.60 Erdgeschafußbodenhöhe minimal 241.60 im neuen System						