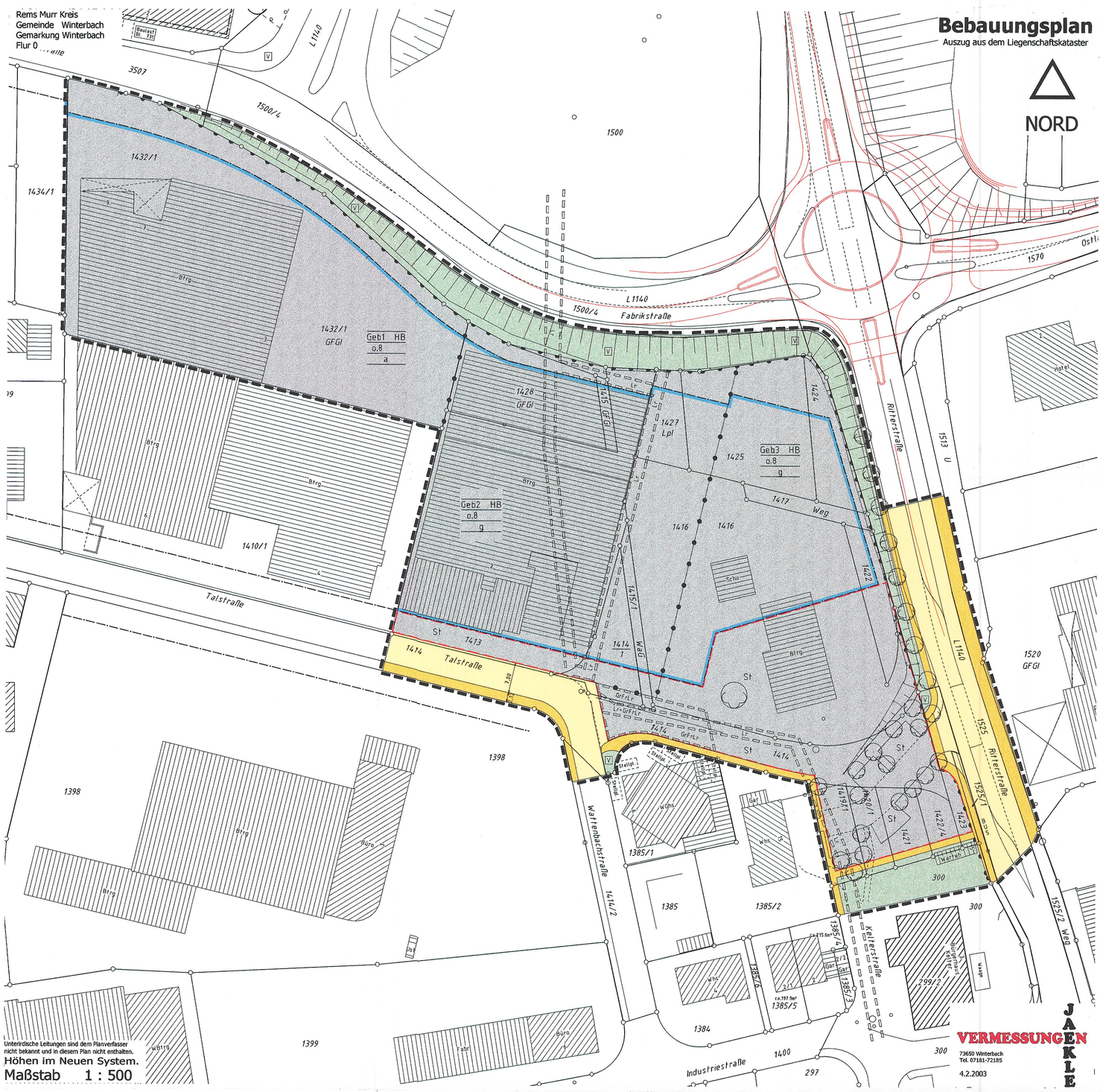
Rems Murr Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach
Flur 0

Bebauungsplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster



VERMESSUNGEN JAEKLE
73650 Winterbach
Tel. 07181-72185
4.2.2003

Zeichenerklärung

- Geb1,Geb2,Geb3 — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Öffentl. Grünfläche -Kinderspielplatz-
- HB — Höhenbeschränkung
- Fläche für Versorgungsalagen
- 0,8 — Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- WG — Vorbauten
- a — abweichende Bauweise (§22(2) BauNVO)
- g — geschlossene Bauweise (§22(3) BauNVO)
- Baugrenze (§23(3) BAuNVO)
- St — Stellplatz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GrFrLr — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- vorhandene Böschung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche -Gehweg-
- Verkehrsfläche -Strasse-
- V — Verkehrsgrünfläche
- kein Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind :

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 211) berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I Seite 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I Seite 1950, 2013).

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II S.885,1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466)

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58)

Rechtsgrundlagen der Satzung über örtliche Bauvorschriften sind :

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl.S.617),geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521),geändert durch Gesetz vom19.12.2000 (GBl.S.760)

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

Wattenbach Herrenäcker II

- Änderung an der Ritterstrasse -

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§9(1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet Geb1

1.1.1 Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe für Sportgeräte, Campingartikel, Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Teppiche, Fußbodenbeläge, Musikinstrumente, Gartenbedarf, Baustoffe, Baumaterialien, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Holzfachhandel, Werkzeuge, Kfz-Zubehör und Kfz-Handel, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik und Unterhaltungs- und Haushaltselektronik .

1.1.2 Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.
(§ 8 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 2, Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.2 Gewerbegebiet Geb2

1.2.1 Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art.

1.2.2 Die in § 8 Abs. 3 genannten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.
(§ 8 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 2, Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.3 Gewerbegebiet Geb3

1.3.1 Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und Getränke.

1.3.2 Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.
(§ 8 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 2, Abs. 5 und 9 BauNVO)

2. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)

2.1 Fläche für kulturelle Zwecke (Bürgerhaus)

3. Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

3.1 Öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

4. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt.
(§ 16 und § 18 BauNVO)

4.2 Höhenbeschränkungen (§ 16(1) BauNVO)

4.21 Im Bereich der Höhenbegrenzung (HB) gelten folgende Höchstgrenzen für die Gebäudehöhe (§ 16(1) BauNVO) :
Maximale Gebäudehöhe N 253,50 m ü NN.

4.3 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind bei der Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19(4) Satz 4 BauNVO).

5. Bauweise (§ 9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)

5.1 Abweichende Bauweise: Im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

5.2 Geschlossene Bauweise

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB und §23 BauNVO)

6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)

7.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Flächen zulässig.

8. Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

8.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg und Straße ist nicht verbindlich. Sie dient nur dem Nachweis einer möglichen Nutzung.

8.2 Fundamente und Böschungen der Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25 BauGB)

9.1 Pflanzgebot 1

An den besonders bezeichneten Standorten sind großkronige hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind nur folgende Arten : Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Bergahorn und Spitzahorn. Abweichungen von den eingetragenen Standorten bis zu 3,0 m sind zulässig.

10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

10.1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde (Kanal, Wasser) (LR).

10.2 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der daran angrenzenden Grundstücke (GrFrLr).

11. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9(1)24 BauGB)

11.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch geeigneten Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, Grundrißgestaltung) zu gewährleisten, daß in Büro- und Wohnräumen ein Innenschallpegel tags 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

B Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Niederspannungsfreileitungen (§ 74(5) LBO)

1.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2. Stellplätze

2.1 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen

C Hinweise zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

1. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.
2. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge von Baumassnahmen bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann erforderlich werden. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig. Bei extremen Hochwässern, > HQ 75 , kann eine Überflutung des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden.
3. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 DSchG).
4. Werden bei Erdarbeiten Altlasten festgestellt, so ist das dem Fachbereich Technik des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
5. Bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und die Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Auf das Hinweisblatt Nr. 3 (Bodenschutz bei Baumaßnahmen) vom 31.10.1998 des Landratsamts Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.

D Vorgänge

1.	Bebauungsplan Wattenbach Herrenäcker II	rechtsverbindlich	30.6.1988
2.	Bebauungsplan Wattenbach	rechtsverbindlich	11.5.1988

Bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden mit Rechtskraft und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

E Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans und der Satzungsentwurf für die örtlichen Bauvorschriften hat in der Zeit vom 20.12.2002 bis 22.01.2003 öffentlich ausgelegen (§ 3(2) BauGB).

Dieser Plan und der Satzungsentwurf für die örtlichen Bauvorschriften wurde am 11.02.2003 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 24. Juli 2003

Gemeinde Winterbach Rems-Murr-Kreis

Dieser Plan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden durch die Bekanntmachung der Genehmigung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 24.07.2003 rechtsverbindlich (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 24. Juli 2003

Ulrich
Bürgermeister

Gemeinde Winterbach Rems-Murr-Kreis

Rems-Murr Kreis
Gemeinde Winterbach
Gemarkung Winterbach Flur : 0

A) Bebauungsplan und
B) Satzung über örtliche Bauvorschriften

Wattenbach Herrenäcker II
- Änderung an der Ritterstrasse -

Lageplan Maßstab 1 : 500

Gefertigt : 23.04.2002
Geändert : 5.07.2002
26.10.2002
28.11.2002
4.02.2003

Vermessungsbüro
Johannes Jaekle
Dipl. Ing. (FH)
Im Lehenbach 15
73650 Winterbach

Ausgefertigt : Winterbach, den 24. Juli 2003

Ulrich
Bürgermeister

Gemeinde Winterbach Rems-Murr-Kreis