

Rems-Murr Kreis

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach

Flur : 0

A) Bebauungsplan und

B) Satzung über örtliche Bauvorschriften

Ostrandstrasse

Lageplan Maßstab 1 : 1000

Verkehrsplanung : Pressel-Molnar Ingenieurgesellschaft

Neumühleweg 43, 73660 Urbach

Grünordnungsplan : Landschaftsökologie + Planung

Bruns & Stotz Partnerschaft

Reinhardstrasse 11, 73614 Schorndorf

Gefertigt : 10.01.2003

Geändert : 20.03.2003

13.06.2003

Vermessungsbüro

Johannes Jaekle

Dipl. Ing. (FH)

Im Lehenbach 15

73650 Winterbach



blau ergänzt aufgrund LRA-Erlaß vom 29.7.2003
29.9.2003

Ausgefertigt : Winterbach, den 30. Juni 2003

Bürgermeister

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 vom 19.12.2000 (GBl.S.760)

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

Ostrandstrasse

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen §9(1) BauGB und BauNVO)

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

Gewerbegebiet (Ge) mit folgenden Einschränkungen (§ 8 BauNVO):

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe für Sportartikel und -geräte, Campingartikel, Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Teppiche, Fußbodenbeläge, Musikinstrumente, Gartenbedarf, Baustoffe, Baumaterialien, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Holzfachhandel, Werkzeuge, Kfz-Zubehör und Kfz-Handel und Getränkeeinzelhandel. § 8(3) BauNVO wird hiervon nicht berührt. (§ 8(2)1 i. V. m. § 1(5) und (9) BauNVO)

2. Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft siehe A8.

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

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

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

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

4.1 Offene Bauweise

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

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der besonders ausgewiesenen Stellplatz-Fläche zulässig.

7. Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

- 7.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg, Radweg und Straße ist nicht verbindlich. Sie dient nur dem Nachweis einer möglichen Nutzung.
- 7.2 Fundamente und Böschungen der Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.
- 7.3 Die Lage und die Höhe der Lärmschutzwand ist im Lageplan eingetragen. (§9(1)24 BauGB)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)

- 8.1 Der Grünordnungsplan des Büros für Landschaftsökologie und Planung, Bruns & Stotz, Schorndorf, vom 19.3.2003 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die im Grünordnungsplan genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durchzuführen.

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

9.1 Pflanzgebot 1

An den im Grünordnungsplan besonders bezeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind die im Anhang des Grünordnungsplans genannten Arten. Abweichungen von den eingetragenen Standorten bis zu 3,0 m sind zulässig.

- 9.2 Der Grünordnungsplan des Büros für Landschaftsökologie und Planung, Bruns & Stotz, Schorndorf, vom 19.3.2003 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. (§ 9(1)25 BauGB)

B Satzung über örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

- 1. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)
 - 1.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 2. Geländeänderungen
 - 2.1 Bei den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Geländeänderungen bis höchstens $\pm 1,0$ m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig (§74 (1) 3 LBO).
- 3. Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. (§ 74 (1) 3 LBO)
- 4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)
 - 4.1 Nicht zulässig sind Werbeanlagen, ausgenommen Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.
 - 4.2 Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen der in Winterbach ortsansässigen Firmen.

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.
4. 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.
5. Hochbauten jeder Art dürfen längs der Bundesstrasse in einer Entfernung von bis zu 20 m (Abstand vom Fahrbahnrand) nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Anlagen der Außenwerbung. Werbeanlagen, die die Sicht der Verkehrsteilnehmer behindern, die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (Leuchtschriften, bewegte Bilder) sind auch im Abstand bis zu 40 m vom Fahrbahnrand der B 29 nicht zugelassen.

D Vorgänge

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Bebauungsplan Pfingstwasen / Ostlandstrasse rechtsverbindlich | 25.1.1985 |
| 2. | Bebauungsplan Pfingstwasen / Ostlandstrasse genehmigt | 19.5.1978 |
| 3. | Bebauungsplan Rosenstrasse - Kelteräcker genehmigt | 26.7.1968 |

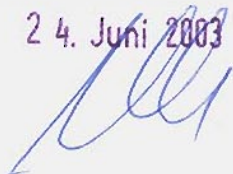
Bestehende bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden mit Rechtskraft und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und der Satzung für die örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

E Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und der Satzungsentwurf für die örtlichen Bauvorschriften hat in der Zeit vom 25.4.2003 bis 26.5.2003 öffentlich ausgelegen (§ 3(2) BauGB).

Dieser Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und der Satzungsentwurf für die örtlichen Bauvorschriften wurde am 24.6.2003 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 24. Juni 2003



Dieser Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden durch die Bekanntmachung der Genehmigung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 16. Okt. 2003 rechtsverbindlich (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 16. Okt. 2003



Ulrich
Bürgermeister