

Rems Murr Kreis  
**Gemeinde Winterbach**

Gemarkung Winterbach

Flur : 0

Bebauungsplan

**Fabrikstraße II**

Änderung nach § 13 BauGB an den Stichstraßen

Lageplan Maßstab 1 : 500

Gefertigt : 1.10.1992  
Geändert : 24.11.1992

**Vermessungsbüro  
Johannes Jaekle**  
Dipl.Ing.(FH) Tel.07181/72185  
Im Lehenbach 15.7065 Winterbach

45



Ausgefertigt : Winterbach,



Jan. 1993



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind  
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.7.1988  
(BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m.  
Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1122)  
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 23.1.1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Einigungsvertrag  
vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124)  
die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990  
(BGBl. 1991 I S. 58)  
die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der  
Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519),  
geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51), vom 22.2.1988  
(GBl. S. 55) vom 8.1.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990  
(GBl. S. 426).

## Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

### Fabrikstraße II

Änderung nach § 13 BauGB an den Stichstraßen

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BauGB und BauNVO)

---

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - 1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
2. Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
  - 2.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg und Straße ist nicht verbindlich. Sie dient nur dem Nachweis einer möglichen Nutzung.
3. Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Fabrikstraße II werden nicht verändert .
  - 3.1 Dies gilt insbesondere auch für die Anwendung der BauNVO und ihrer Berechnungsvorschriften in der bisher anzuwendenden Fassung.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 73(6) LBO)

---

1. Die weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Fabrikstraße II werden nicht verändert.

C Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

---

1. keine

D Hinweise

---

1. keine

E Vorgänge

---

1. Beb. Fabrikstraße II rechtsverb. 2. 5. 1991

F Verfahrensvermerke

---

Dieser Plan wurde am 24.11.1992 vom Gemeinderat als  
Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)

Winterbach, den 21. Jan. 1993

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt  
der Gemeinde Winterbach am 21. Jan. 1993 rechtsverbindlich.  
(§ 12 BauGB)

Winterbach, den 21. Jan. 1993



Rems Murr Kreis  
Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach

Flur : 0

Bebauungsplan

Fabrikstraße II

Lageplan Maßstab 1 : 500

Mit Erlaß vom 24.01.1991 wurde  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine  
Verletzung von Rechtsvorschriften  
geltend gemacht.

gez. Schmid

beurkundet

Weingärtner



Städtebauliche Planung:

**SEIBOLD + BLOSS**  
Dipl. Ing. (FH) Freie Architekten  
7050 Waiblingen 7065 Winterbach  
Alter Postplatz 4 Raingärten 14  
Tel. 07151/53081 Tel. 07181/73399

Gefertigt : 27. 6. 1989  
Geändert : 24. 10. 1989

Blau geändert  
aufgrund LRA-  
Erlaß v. 24. 1. 1991



**Johannes Jaekle**  
**VERMESSUNGEN**  
Im Lehenbach 15  
7065 Winterbach  
Telefon 07181/7 2185

**J  
A  
E  
K  
L  
E**

44

Ausgefertigt : Winterbach, den 1. 2. 91

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind  
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl I S.2253)  
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl I S.1763),  
zuletzt geändert am 19.12.1986 (BGBl I S.2665),  
die Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl I S.883),  
die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der  
Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S.770,berichtigt GBl.1984 S.519),  
zuletzt geändert am 22.2.1988 (GBl.S.55) .

## Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

### " Fabrikstraße II "

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

---

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - 1.2 Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe für Sportartikel und -geräte, Camping-artikel, Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Teppiche, Fußboden - beläge, Musikinstrumente, Gartenbedarf, Baustoffe, Baumaterialien, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Holz- fachhandel, Werkzeuge, Kfz-Zubehör und Kfz-Handel.  
§ 8(3) BauNVO wird davon nicht berührt.  
(§ 8(2)1 i.V.m. § 1(5) und (9) BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
  - 2.1 Entsprechend dem Planeinschrieb als Höchstwerte.
3. Bauweise (§ 9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - 3.1 Abweichende Bauweise : Die Bauweise wird im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt. (§22(4) BauNVO)
4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§9(1)25 BauGB)
  - 4.1 Auf den dafür festgesetzten Flächen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten so daß ein dichter Gehölzgürtel entsteht.
  - 4.2 An den besonders gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, großkronige, höherwachsende Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)
  - 5.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, aus- genommen die Flächen mit Festsetzungen über das An- pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wenn der Abstand zur Verkehrsfläche mindestens 5,0 m beträgt.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 73 LBO)

---

### 1. Gestaltung

- 1.1 Für die Fassaden der Gebäude sind gedeckte Farben mit Remissionswerten von 15 bis 80 zu verwenden. (§ 73(1)LBO)
- 1.2 Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasengittersteinen o.ä. herzustellen. (§ 73(1)5LBO).
- 1.3 Im Gewerbegebiet (GEb) sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen (§ 73(1)5 LBO).

Auf die Grünfläche können angerechnet werden :

Extensiv begrünte Dachflächen	zu	50 %
Pflanzgebotsflächen	zu	100 %
Flächen mit Rasengittersteinen mit wasserdurchlässigem Untergrund bis max. 10 % der Grundstücksfläche	zu	100 %
großkronige Laubbäume innerhalb befestigter Flächen	mit	25 m <sup>2</sup> je Baum.

### 2. Niederspannungsfreileitungen

- 2.1 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. (§ 73(1)4LBO)

### 3. Geländeänderungen

- 3.1 Bei den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Geländeänderungen bis höchstens  $\pm 1,0$  m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig (§ 73(1)5LBO).

### 4. Gebäudehöhen

- 4.1 HB : Von der im Mittel gemessenen natürlichen Geländeoberfläche darf die Gebäudehöhe/Traufhöhe höchstens 8,5 m und bei geneigten Dachflächen die Firsthöhe höchstens 10,5 m betragen.  
Dachaufbauten sind dabei nicht zu berücksichtigen. (§ 73(1)7LBO)

## D Fortsetzung Hinweise

---

- 2.4 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§20 DSchG).



C Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

-----

1. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- 1.1 Der Wattenbach ist öffentliches Gewässer 2.Ordnung.

D Hinweise

-----

1. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System .
2. Grundwasser
- 2.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- 2.2 Wird im Zuge von Baumassnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
- 2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig . Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig .
- 2.4 siehe oben

E Vorgänge

-----

- |    |                                       |             |            |
|----|---------------------------------------|-------------|------------|
| 1. | Bebauungsplan Wattenbach              | rechtsverb. | 11. 2.1966 |
| 2. | Bebauungsplan Wattenb-Herrenäcker     | genehmigt   | 17. 4.1979 |
| 3. | Bebauungsplan Wattenb.Herrenä.Talstr. | genehmigt   | 23.10.1980 |

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


F Verfahrensvermerke

-----

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 26.2.1990 bis 26.3.1990 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

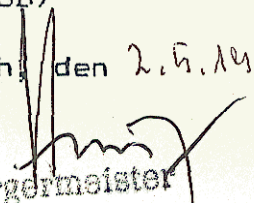
Dieser Plan wurde am 4.12.1990 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)

Winterbach, den 9.1.1991

  
Bürgermeister

Dieser Plan trat durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 2.5.1991 in Kraft. (§ 12 BauGB)

Winterbach, den 2.5.1991

  
Bürgermeister