

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



Beb. Plan u. Örtliche Bauvorschriften „Mühlbachäcker“

Vorgänge: 1. Beb. Plan + Satzung über örtliche Bauvorschriften „Ostrandstrasse“ rv. 16.10.2003
2. Beb. Plan „Mühlwasen“ rv. 23.12.1976

Lageplan Massstab 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

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

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

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)

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

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe für Textilien und Bekleidung mit einer max. Verkaufsfläche von 2000 qm. Die Verkaufsflächen mehrerer solcher Einzelhandelsbetriebe sind zu addieren und dürfen diese max. Verkaufsfläche nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + § 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

a = Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

Offene Bauweise im Sinne von § 22(2) BauNVO,

jedoch ohne Längenbeschränkung.

4. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23(3) BauNVO festgelegt.

An der nördlichen Baugrenze gegen die Rems können untergeordnete Bauteile die Baugrenze bis 2,50m überschreiten.

5. Garagen und Stellplätze: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9(3) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dach auf max. 27,00 m bzw. max. 18,50 m festgelegt.

Technisch notwendige Aufbauten sind als Ausnahme zugelassen.

7. Leitungsrecht: (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für die EnBW.

Siehe Eintrag im Lageplan.

8. Pflanzgebot: (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

pfg 1: Pflanzung von Laubbäumen.

Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Standort der Bäume kann bis 5m verschoben werden.

Siehe Pflanzliste 1.

pfg 2: Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern.

Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen sind Laubbäume sowie Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Siehe Pflanzliste 2.

pfg 3: Extensive Dachbegrünung.

Die Dachflächen des Hochregallagers sind zu 100 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

pfg 4: Fassadenbegrünung.

Die nördlichen und östlichen Gebäudefassaden sind mit 60 % der jeweiligen Wandfläche zu begrünen. Siehe Pflanzliste 3.

pfg 5: Rasenansaat auf kleinen Grünflächen.

Die kleinen Grünflächen (Baumstandorte) sind anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Pflanzbindung: (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

pfb Erhaltung der bestehenden Vegetation.

Die zeichnerisch dargestellten Flächen sind in ihrer derzeitigen Vegetationsausprägung zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

10. Entwässerung der Dachflächen: (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

Die Entwässerung der Dachflächen hat zur Rems hin zu erfolgen.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

1. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. Erschließungsflächen und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert ≥ 0.5) hergestellt werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.Ä.. Dies gilt nicht für den Verladehof.

2. Einfriedigungen: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind bis max. 2.50 m zugelassen.

3. Niederspannungsfreileitungen: (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

Pflanzliste 1:

Feldahorn	—	Acer campestre	Spitzahorn	—	Acer platanoides „Cleveland“
Spitzahorn	—	Acer platanoides „Globosum“	Spitzahorn	—	Acer platanoides „Columnare“
Spitzahorn	—	Acer platanoides „Olmstedt“	Pyramiden-Hainbuche	—	Carpinus betulus „Fastigiata“
Baumhasel	—	Corylus colurna	Esche	—	Fraxinus excelsior „Westhofs Glorie“
Birne	—	Pyrus calleryana „Chanticleer“	Traubeneiche	—	Quercus petraea
Stieleiche	—	Quercus robur	Stieleiche	—	Quercus robur „Fastigiata“
Schwedische Mehlbeere	—	Sorbus intermedia „Brouwers“	Winterlinde	—	Tilia cordata „Erecta“
Winterlinde	—	Tilia cordata „Greenspire“	Winterlinde	—	Tilia cordata „Rancho“
Silberlinde	—	Tilia tomentosa „Brabant“	Kaiserlinde	—	Tilia vulgaris „Pallida“

Pflanzliste 2:

Feldahorn	—	Acer campestre	Spitzahorn	—	Acer platanoides
Bergahorn	—	Acer pseudoplatanus	Schwarzerle	—	Alnus glutinosa
Hainbuche	—	Carpinus betulus	Roter Hartriegel	—	Cornus sanguinea
Gew. Hasel	—	Corylus avellana	Zweiggriff-Weißdorn	—	Crataegus laevigata
Eingriff-Weißdorn	—	Crataegus monogyna	Gew. Pfaffenhütchen	—	Euonymus europaeus
Rotbuche	—	Fagus sylvatica	Faulbaum	—	Frangula alnus
Gew. Esche	—	Fraxinus excelsior	Liguster	—	Ligustrum vulgare
Vogelkirsche	—	Prunus avium	Schlehe	—	Prunus spinosa
Traubeneiche	—	Quercus petraea	Stieleiche	—	Quercus robur
Echter Kreuzdorn	—	Rhamnus cathartica	Hundsrose	—	Rosa canina
Weinrose	—	Rosa rubiginosa	Salweide	—	Salix caprea
Schwarzer Holunder	—	Sambucus nigra	Winterlinde	—	Tilia cordata
Sommerlinde	—	Tilia platyphyllos	Wolliger Schneeball	—	Viburnum lantana
Gew. Schneeball	—	Viburnum opulus			

Pflanzliste 3:

Gemeiner Efeu	—	Hedera helix
Wilder Wein	—	Parthenocissus tricuspidata
Waldrebe	—	Clematis-Hybriden
Schlingknöterich	—	Fallopia aubertii
Jap. Blauregen	—	Wisteria floribunda

Hinweise:

1. 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

- 2.1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- 2.2. 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.
- 2.3. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

3.1. Wiederverwertung von Erdaushub

- 3.1.1. Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 3.1.2. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 3.1.3. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 3.1.4. Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

3.2. Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N/cm}^2$) ausgeführt werden.

33. Bodenbelastungen

331. 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.
 332. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschliessen sind.
 333. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.
 334. Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
4. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt Rems - Murr - Kreis mitzuteilen.
 5. Bei der Bauausführung der Gebäude ist auf den Einbruchsschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151 / 562586, wird verwiesen.
 6. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der örtlichen Hochwassersituation bei der Bebauung die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten sind.
 7. Da das Plangebiet in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt, müssen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen folgende Anforderungen erfüllen:
 1. Anlagen und Anlagenteile müssen so gesichert werden, dass sie auch nicht im leeren Zustand aufschwimmen oder ihre Lage verändern können.
 2. Kein Wasser darf in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstige Öffnungen eindringen können und die Möglichkeit einer Beschädigung durch Treibgut muss ausgeschlossen sein.
 3. Auffangräume sind so zu errichten, dass sie in keinem Fall überflutet werden.Des weiteren wird besonders auf die Einhaltung der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 (1) BauGB am

1.8.2006

Auslegungsbeschluss gemäss § 3 BauGB am

23.10.2007

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäss § 3 BauGB vom.....bis

16.11.2007–17.12.2007

Als Satzung gemäss § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am

30.6.2009

In Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB durch die öffentliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt am

12. Nov. 2009

Winterbach, den

12. Nov. 2009

Ulrich
Bürgermeister



Gefertigt: Winterbach, den 21.7.2006 | 9.3.2007 | 11.10.2007

(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 Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Winterbach, den **30. Juni 2009**

Ulrich
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414).
- 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. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124).
- die Planzeichenvverordnung (Planz V90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S.617).

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung!