



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 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 | 3.3.2007 | 11.10.2007

Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73550 Winterbach
Tel. 07181 72211
Fax 07181 72553

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, Schritt und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit massgebenden Verfahrensverfahren beachtet wurden.

Winterbach, den 30. Juni 2009

Ulrich
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.9.2001 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 1321)
- die Planzettelverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (LBO I S. 617)

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung!

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).
- 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.
- 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 Oberflächenwasser ist unzulässig.
- 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 Schutz des Bodens.
- Wiederverwertung von Erdmüll
- Unbelasteter, verwertbarer Erdmüll ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Denpierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleichen. Er ist vom übrigen Erdmüll bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- Erdmüll 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-, 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, Bodenaufräumarbeiten mit Kettenfahrzeugen) zu Bodenpressung (<1 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.
- Bauspote, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Staßeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Werden im Zuge der Bauarbeiten wieder erwarteten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdmüll zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 7a LBO)

- Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze:** (§ 7a (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 (Abflussbewehrung) hergestellt werden. Wasserdrainage-Beläge sind z.B. Rasenstein, Splachstein, Schotterrasen, Plasterbeläge mit breiten Fugen u.Ä. Dies gilt nicht für den Vorplatzhof.
- Einfriedigungen:** (§ 7a (1) Nr. 3 LBO)
Einfriedigungen sind bis max 250m zugelassen.
- Niederspannungsfreileitungen:** (§ 7a (1) Nr. 5 LBO)
Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

Pflanzliste 1:

Feldahorn	Acer campestre	Spitzahorn	Acer platanoides, Clelandii
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Pyramiden-Handelb.	Carpinus betulus, 'Fastigiata'
Handelsb.	Cornus alba	Fische	Prunus avestis, 'Westhols Glorie'
Grün-Ahorn	Cornus alba	Trabanten	Quercus petraea
Eingriff-Weißdorn	Crataegus monogyna	Stieleiche	Quercus robur, 'Fastigiata'
Rothorn	Fagus sylvatica	Winterlinde	Tilia cordata, 'Erecta'
Geiß-Weißdorn	Fraxinus excelsior	Winterlinde	Tilia cordata, 'Grossspire'
Prunus am	Prunus avestis	Silberlinde	Tilia tomentosa, 'Brabant'
Trabanten	Quercus petraea		
Erster Kreuzdorn	Rhamnus cathartica		
Weinrose	Rosa rubiginosa		
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		
Sonnenrose	Tilia platyphyllos		
Geiß-Weißdorn	Viburnum opulus		

Pflanzliste 2:

Feldahorn	Acer campestre	Spitzahorn	Acer platanoides, Clelandii
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Schwarzahorn	Alnus glutinosa
Handelsb.	Cornus alba	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Grün-Ahorn	Cornus alba	Geiß-Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriff-Weißdorn	Crataegus monogyna	Geiß-Weißdorn	Crataegus laevigata
Rothorn	Fagus sylvatica	Feldahorn	Fraxinus excelsior
Geiß-Weißdorn	Fraxinus excelsior	Liguster	Ligustrum vulgare
Prunus am	Prunus avestis	Schlehe	Prunus spinosa
Trabanten	Quercus petraea	Stieleiche	Quercus robur
Erster Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Rosa canina	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa	Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Winterlinde	Tilia cordata
Sonnenrose	Tilia platyphyllos	Wilderahm	Viburnum lantana
Geiß-Weißdorn	Viburnum opulus		

Pflanzliste 3:

Gemeiner Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus vitacea
Waldrebe	Clematis flammula
Silberweidenröschen	Patula rubra
Jap. Blaugrün	Wisteria floribunda

- In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planinschriften werden festgesetzt:
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB + BauNVO)**
- Art der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + § 15 BauNVO)
Gewerbegebiet (GE) mit folgenden Einschränkungen (§ 8 BauNVO):
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe für Textilien und Bekleidung mit einer max. Verkaufsfläche von 2000 m², die Verkaufsräume mehrerer solcher Einzelhandelsbetriebe sind zu einem und dürfen eine max. Verkaufsfläche nicht überschreiten.
 - Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
Siehe Nutzungscharta im Lageplan.
 - Bauweise:** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
a) Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Offene Bauweise im Sinne von § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Langenbeschränkung.
 - Überbaubare Grundstücksflächen:** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 23 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 250m überschreiten.
 - Gärten und Stellplätze:** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 24 BauNVO)
Gärten und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 25 BauNVO)
Die Gebäudehöhe wird von der Erdgeschosßfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dach auf max 27,00m bzw. max 18,50m festgelegt. Technisch notwendige Aufbauten sind als Ausnahme zugelassen.
 - Leitungsrecht:** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht für die EnBW.
Siehe Eintrag im Lageplan.
 - Pflanzgebot:** (§ 9 (1) Nr. 25 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 Hochzeigalters sind zu 100% extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
pfg 4: Fassadenbegrünung.
Die nördlichen und südlichen Gebäudefassaden sind mit 60% der jeweiligen Wandfläche zu begrünen. Siehe Pflanzliste 3.
pfg 5: Rasenansaat auf kleinen Grünflächen.
Die kleinen Grünflächen (Baumtandorte) sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Pflanzbindung:** (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
pfb: Erhaltung der bestehenden Vegetation.
Die zeichnerisch dargestellten Flächen sind in ihrer derzeitigen Vegetationsausprägung zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.
 - Entwässerung der Dachflächen:** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Die Entwässerung der Dachflächen hat zur Rems hin zu erfolgen.

Beb. Plan u. Örtliche Bauvorschriften „Mühlbachacker“

Vorgänge: 1. Bebauungsplan-Satzung über örtliche Bauvorschriften „Ostrandstrasse“ v. 16.10.2003
2. Bebauungsplan „Mühlwäsen“ v. 23.12.1976

Lageplan: Maßstab 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Zeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Gärten und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den ausgewiesenen Flächen zulässig
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
	Flächenschema der Nutzungscharta

GBH max. 27,00m	Gebäudehöhe maximal 27,00m
GBH max. 18,50m	Gebäudehöhe maximal 18,50m
0,8	Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

EFH 242,00

Erdgeschosßfußbodenhöhe

Gehrecht-Fahrtrecht - Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Siehe Text A.8.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Siehe Text A.9.

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung