



Zeichenerklärung

	GEe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Einschränkungen
		Verkehrsfläche -Strasse-
	HB	Höhenbeschränkung
	0,4	Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
	2,0	Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
	a	abweichende Bauweise (§22(2) BauNVO)
		Baugrenze (§23(3) BauNVO)
		Standorte für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)
	VB 24367	Visierbruch (geplante Strassenhöhen)
	X 24350	Geländehöhe vorhandenes Gelände
	N	Zusatz bei Höhen im Neuen System
	pfg	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

vom 14. 1. 03

gez. Bernd Friedrich
beurkundet

Rems-Murr-Kreis

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach

Flur: 0

A) Bebauungsplan und
B) Satzung über örtliche Bauvorschriften

Steinäcker I

Lageplan Maßstab 1: 500

Landschaftsökologie + Planung: Bruns, Stotz & Gräßle
Partnerschaft
Oberer Marktplatz 7
73614 Schorndorf
Tel. 07181 - 979696

Gefertigt : 11.02.2000
Geändert : 25.02.2000
23.04.2002
28.08.2002
19.11.2002

Vermessungsbüro
Johannes Jaekle
Dipl. Ing. (FH)
Im Lehenbach 15
73650 Winterbach
Tel.: 07181-72185



Ausgefertigt : Winterbach, den 2. 0. Dez. 2002

[Handwritten signature]
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt (BGBl. 1998 I S. 137),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrags 31.8.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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) und 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

Gewerbegebiet Steinäcker I

werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

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

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) mit folgenden Einschränkungen (§ 8 BauNVO):
1.1.1 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) i. V. m. § 1(5) und (9) BauNVO)

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt.
2.2 Stellplätze und ihre Zufahrten sind bei der überbauten Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19(4) Satz 3 BauNVO).

2.3 Im Bereich der Höhenbegrenzung (HB) gilt folgende Höchstgrenze:
Maximale Gebäudehöhe 11,0 m über dem höchsten Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

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

3.1 Abweichende Bauweise: Im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung. (§ 22(4) BauNVO)

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

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (Pflanzgebot) und Pflanzbindung (§ 9(1)25 a + b BauGB)

6.1 Pflanzgebot 1
Auf der mit pfg1 bezeichneten Fläche ist ein Wiesenstreifen mit grosskronigen Laubbäumen (Spitzahorn, Baumhasel, Schwedische Mehlbeere, Winterlinde) und Feldgehölzen (Hainbuche, Haselnuss, rote Hartriegel, Weißdorn, Rotdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Wildrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten bis zu 5,0 m sind allgemein zulässig.

6.2 Pflanzgebot 2
Auf der mit pfg2 bezeichneten Fläche ist ein Wiesenstreifen mit großkronigen Laubbäumen (Spitzahorn, Baumhasel, Schwedische Mehlbeere, Winterlinde) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Unterbrechung des Pflanzgebots pfg2 für Grundstückszufahrten bis zu einer max. Breite von 7,0 m je Baugrundstück sowie Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten bis zu 5,0 m sind allgemein zulässig.

6.3 Pflanzgebot 3
Auf der mit pfg3 bezeichneten Fläche ist ein Wiesenstreifen mit Laubbäumen (Spitzahorn, Baumhasel, Schwedische Mehlbeere, Winterlinde) und Feldgehölzen (Hainbuche, Haselnuss, rote Hartriegel, Weißdorn, Rotdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Wildrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten bis zu 5,0 m sind allgemein zulässig.

6.4 Pflanzgebot 4
Auf der mit pfg4 bezeichneten Fläche sind Feldgehölzen (Hainbuche, Haselnuss, rote Hartriegel, Weißdorn, Rotdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Wildrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

6.5 Pflanzgebot 5
Die Dachflächen sind zu 25% extensiv zu begrünen.

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

7.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Grundrissgestaltung) zu gewährleisten, daß in Büro- und Wohnräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

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 ±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

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. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.

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

4. Umweltschutz

4.1 Auf die Hinweisblätter Nr. 3 (Bodenschutz bei Baumaßnahmen) vom 31.10.1999 und Nr. 25 (Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) vom 20.7.1999 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.

4.2 Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt - Fachbereich Technik - sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

5. Verkehr

5.1 Gemäss § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen Hochbauten oder bauliche Anlagen im Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstrasse nicht errichtet werden. In diesem Streifen dürfen auch keine Werbeanlagen errichtet werden. Der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand und Stellplätzen mit ihren Zufahrten muss mindestens 10 m betragen.
5.2 Um die Beeinträchtigung des Straßenverkehrs gering zu halten, sollten eventuelle Werbeanlagen die Hauptgebäude nicht überragen und sich in ihrer Gestaltung und Beschaffenheit von verkehrsregelnder oder wegweisender Beschilderung deutlich unterscheiden. Die Gebäude im Gewerbegebiet sind so zu gestalten, dass Blendgefahr für den Straßenverkehr durch direkte Einstrahlung oder durch reflektiertes Sonnenlicht ausgeschlossen werden kann. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen (z.B. Verkehrslärm), die von der B 29 ausgehen, werden von der Straßenbauverwaltung nicht durchgeführt und nicht erstattet.

D Vorgänge

-keine-
Bestehende bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften werden mit Rechtskraft und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

E Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 04.10.2002 bis 04.11.2002 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)
Dieser Plan wurde am 10.12.2002 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 2. 0. Dez. 2002

[Handwritten signature]
Bürgermeister

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 3. 0. Jan. 2003 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 3. 1. Jan. 2003

[Handwritten signature]
Bürgermeister

Bürgermeister