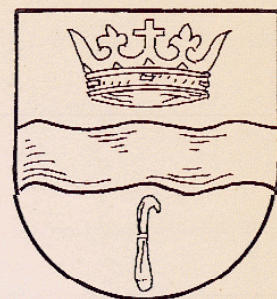


Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Winterbach  
Gemarkung Winterbach  
Flur: 0



---

# Bebauungsplan „Schießwiesen“

— Überbauung des ehemaligen Weiherbaches —

---

Vorgänge: 1. Beb. Plan „Schafäcker II“ rv. 13.12.1974  
2. Beb. Plan „Schießwiesen“ rv. 2.4.1982  
3. Beb. Plan „Schafäcker I“  
Änderung zwischen Weiherbach und Gerberstraße rv. 3.3.1994

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) + (2) BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)  
GEb = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 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.  
§ 8 (3) BauNVO wird hiervon nicht berührt.  
(§ 8(2) Nr. 1 i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21 BauNVO)  
Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)  
Geschoßflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)  
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)  
o = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
4. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23(3) BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23(3) BauNVO festgelegt.
5. Garagen und Stellplätze: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Stellplätze sind nur an den ausgewiesenen Plätzen zulässig.
6. Vortretende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO + § 5(6) Nr. 1, 2 LBO)  
Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5(6) Nr. 1, 2 LBO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis max. 2.00 m überschreiten.  
Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde.



7. Höhe der baulichen Anlagen: ( § 9 (2) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Im Bereich der Höhenbegrenzung ( HB) gelten folgende Höchstgrenzen:

Gebäudehöhe max. 9.00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.

Ausnahmsweise darf die max. Gebäudehöhe um bis zu 4.00m überschritten werden.  
In diesem Bereich sind nur Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässig.

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

Die festgesetzten Flächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

pfg 1: Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	— Spitzahorn
Fraxinus excelsior	— Esche
Acer pseudoplatanus	— Bergahorn
Quercus petraea	— Traubeneiche
Quercus robur	— Stieleiche
Tilia cordata	— Winterlinde
Tilia platyphyllos	— Sommerlinde

pfg 2: Naturnahe, standortgerechte Heckengehölze:

Rhamnus cathartica	— Kreuzdorn
Acer campestre	— Feldahorn
Carpinus betulus	— Hainbuche
Prunus avium	— Vogelkirsche
Pyrus communis	— Gemeine Birne
Sorbus torminalis	— Elsbeere
Malus communis	— Wildapfel
Cornus sanguinea	— roter Hartriegel
Corylus avellana	— Hasel
Crataegus monogyna	— eingriff. Weissdorn
Crataegus laevigata	— zweigriff. Weissdorn
Euonymus europaeus	— Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	— gem. Liguster
Lonicera xylosteum	— gem. Heckenkirsche
Prunus mahaleb	— Weichsel
Prunus spinosa	— Schlehe
Rosa canina	— Hundsrose
Salix caprea	— Salweide
Viburnum opulus	— gem. Schneeball

pfg 3: Kleinsträucher und Bodendecker.

pfg 4: Die Dächer der Gebäude sind zu 100% extensiv zu begrünen.

9. Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht: ( § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

gr1, fr1, lr 1 zugunsten der Neckarwerke Stuttgart AG.

lr 2 zugunsten der Gemeinde.

Siehe Eintrag im Lageplan.

## B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

### 2. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74 (1) Nr. 3 + (3) Nr. 2 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschliessungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

Oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert  $\leq 0.5$ ) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z. B.

Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä..



## 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 Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt 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 Genehmigung. 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 hingewiesen. 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.

### 3.3 Bodenbelastungen

- 3.3.1 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.
- 3.3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.
- 3.3.4 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 dem Fachbereich „Technik“ des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt 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 hingewiesen.

# Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschluß im Sinne von § 3 Abs.2 BauGB  
vom Gemeinderat gefasst am

6.5.2003

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem.  
§ 3 Abs.2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde am

15.5.2003

Öffentlich ausgelegt samt Begründung gem.  
§ 3 Abs.2 BauGB vom.....bis

23.5.2003 - 23.6.2003

Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat  
beschlossen am

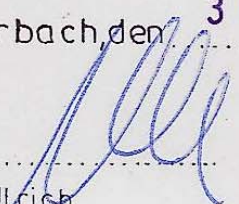
22.7.2003

~~Genehmigt gem. § 10 Abs.2 BauGB durch Erlass des~~  
~~Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom~~

In Kraft getreten gem. § 10 Abs.3 BauGB durch öffentliche  
Bekanntmachung der Satzung/Genehmigung im Amtsblatt  
der Gemeinde am

31.7.2003

Winterbach, den 31. Juli 2003

  
Ulrich  
Bürgermeister



  
(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 31. Juli 2003

  
Ulrich  
Bürgermeister

---

### Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141).
- 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) sowie durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) 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!