

Rems-Murr Kreis

## Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach

Flur: 0

- A) Bebauungsplan und
- B) Satzung über örtliche Bauvorschriften

### Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Sandwiesen -südlicher Teil-

183

Lageplan Maßstab 1: 500

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

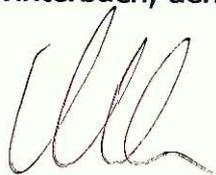
Gefertigt : 26.5.2003  
Geändert : 15.7.2003



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



Ausgefertigt : Winterbach, den 2.10.2003



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)

## **Textteil**

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

**Änderung und Erweiterung**

**Gewerbegebiet Sandwiesen -südlicher Teil-**

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 (GEE) 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)1 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 13,0 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. Leitungsrecht (§9(1)14 BauGB)
  - 6.1 Leitungsrecht Lr für die Neckarwerke (Strom).
7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (Pflanzgebot) und Pflanzbindung (§ 9(1)25 a + b BauGB)
  - 7.1 Pflanzgebot 1  
An den im Plan eingetragenen Baumstandorten sind großkronigen Laubbäume (Spitzahorn, Bergahorn, Baumhasel, Winterlinde, Kaiserlinde) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten bis zu 5,0 m sind allgemein zulässig.
  - 7.2 Pflanzgebot 2  
Auf den mit pfg bezeichneten Flächen sind Feldgehölzen (Sommerflieder, Hainbuche, Haselnuss, rote Hartriegel, Pfaffenhütchen, gemeine Heckenkirsche, Traubenkirsche, Schlehe, Salweide, Schwarzer Holunder, Wasserschneeball) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
  - 7.4 Pflanzgebot 4  
Die Dachflächen sind zu 100% extensiv zu begrünen.
8. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16(2)4 BauNVO)
  - 8.1 Minimale EFH = N 241,60 m ü NN.
9. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9(1)24 BauGB)
  - 9.1 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 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 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke können bis zur festgesetzten minimalen EFH aufgefüllt werden. (§ 74(1)3 LBO)
3. Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. (§ 74(1)3 LBO)

## **C Hinweise**

1. Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System.
  - 2.1 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.
  - 2.2 Bei extremen Hochwässern, > HQ 50, kann eine Überflutung des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden. Für diesen Fall ist eine Hochwasservorsorge zu betreiben. Dies umfasst die Bauvorsorge durch eine angepasste Bauweise und auf Hochwasser ausgerichtete Anlagenausrüstung einschliesslich entsprechender Nutzung gefährdeter Gebäudeteile, die Verhaltensvorsorge durch planvolles Handeln vor und während des Hochwassers und die Risikovorsorge in Form von Versicherungen und eigenen Rücklagen.
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 Landratsamts Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.
  - 4.2 Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt - Fachbereich Technik - sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

## **D Vorgänge**

1. Bebauungsplan Gewerbegebiet Sandwiesen – südlicher Teil – rechtsverbindlich 26.2.1998.

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 1.8.2003 bis 1.9.2003 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

Dieser Plan wurde am 23.9.2003 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 9.10.2003 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 9.10.2003

Bürgermeister

