

Rems-Murr Kreis

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach

Flur: 0

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Sandwiesen - Mitte ⁵²⁵

Lageplan Maßstab 1: 500

Städtebauliche Planung:

Seibold + Bloss

Freie Architekten
Gewerbestr. 6, Waiblingen
Raingärten 14, Winterbach

Gefertigt : 6. 8.1999
Geändert : 17. 9.1999
 : 10.11.1999

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



Ausgefertigt : Winterbach, den

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 (BGB 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

Gewerbegebiet Sandwiesen - Mitte

werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

A Planungsrechtliche 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):
 - 1.11 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 sind bei der überbauten Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19(4) Satz 4 BauNVO).
 - 2.3 Im Bereich der Höhenbegrenzung (HB) gelten folgende Höchstgrenzen: 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.
 - 4.2 Entlang der Herrenäckerstraße ist die Überschreitung der Baugrenze nach Osten im 1. Obergeschoß um 2,50 m und auf eine Länge von 14,0 m zulässig.
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 Verkehrsflächen
 - 6.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg und Straße ist nicht verbindlich. Sie dient nur dem Nachweis einer möglichen Nutzung.
7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (Pflanzgebot) und Pflanzbindung (§ 9(1)25 a+b BauGB)
 - 7.1 Bei der Anlage von Stellplätzen muß eine Baumpflanzung nach jedem dritten Stellplatz erfolgen. Zulässig sind nur folgende Baumarten: Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Bergahorn und Spitzahorn
 - 7.2 Die Fassaden sind so weit wie möglich zu begrünen.
8. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16(2)4 BauNVO)
 - 8.1 Minimale EFH = N 241,60 m ü NN.
9. Leitungsrecht (§ 9(1)14 BauGB)
 - 9.1 Leitungsrecht (Lr) für die Neckarwerke (Strom).
10. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9(1)24 BauGB)
 - 10.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Grundrißgestaltung) zu gewährleisten, daß in den zum Aufenthalt bestimmten Räumen die Dauerschallpegel tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) eingehalten werden.

B Örtliche Bauvorschriften

(§ 9(4) BauGB i.V. m. § 74 LBO)

1. Niederspannungsfreileitungen (§ 73(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.
 - 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.
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 Sandwiesen – Südlicher Teil - rechtsverbindlich 26.2.1998.

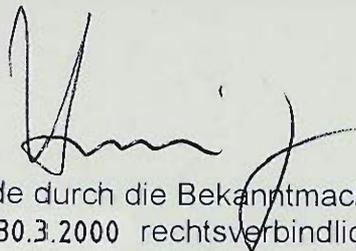
Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften werden mit Rechtskraft und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

E Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 8.10.1999 bis 8.11.1999 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

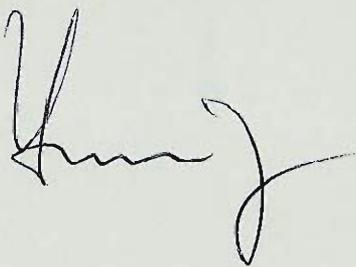
Dieser Plan wurde am 16.11.1999 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Winterbach, den

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. H. H.', written in a cursive style.

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 30.3.2000 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den

A handwritten signature in black ink, identical to the one above, appearing to be 'H. H. H.', written in a cursive style.