

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind :

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814)

Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

"Pfingstwasen"

werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) i.V.m. § 1(8) BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe, § 8 BauNVO):
 - Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe. § 8(3) BauNVO wird hiervon nicht berührt. (§ 8(2)1 i. V. m. § 1(5) und (9) BauNVO)
 - Flächen für Gemeinbedarf, Versammlungsstätten
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude - Vereinsheim- zulässig sind Vereine für örtlich aktive Vereine.
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt.
 - Stellplätze und ihre Zufahrten sind bei der überbauten Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19(4) Satz 3 BauNVO).
 - Im Bereich der Höhenbegrenzung (HB) gilt folgende Höchstgrenze:
HB 1 : 10,40 m und
HB 2 : 9,00 m
über dem höchsten Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche.
- Bauweise (§9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Abweichende Bauweise : Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird geschlossenen Bauweise festgesetzt. (§ 22(4) i.V.m. §22(3) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - Stellplätze und Feuerwehruzufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot und Pflanzbindung) (§ 9(1)25 a+b BauGB).
 - Pflanzgebot (pfg 1)
An den im Plan eingetragenen Baumstandorten sind standortgerechte Laubbäume (Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hain-Buche, Rotbuche, Gew.Esche, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Sommer-Linde) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten bis zu 5,0 m sind allgemein zulässig.
 - Pflanzgebot (pfg 2)
Die Dachflächen der Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 15° sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauernd zu unterhalten.
 - Pflanzbindung (pfb)
An dem im Plan eingetragenen Baumstandort ist der bestehende Laubbaum dauernd zu erhalten.
- Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9(1)24 BauGB)
 - 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 Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

- Niederspannungsfreileitungen (§ 74(1)5 LBO)
 - Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
- Geländeveränderungen
 - Im gesamten Bereich sind Auffüllungen bis zur Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. (§ 74(1)3 LBO)

C Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

- keine

D Vorgänge

- Bebauungsplan Pfingstwasen / Ostlandstraße gen. 19.05.1978
- Ostrandstraße rechtsv. 16.10.2003

E Hinweise

- Bodenschutz (§ 4 BBodSchG)
Bei allen Ausschachtungsarbeiten ist der durchlebte Oberboden (Mutterboden) getrennt von den darunter liegenden Bodenschichten abzutragen und zu lagern. Bei späterem Wiederaufbau des Bodens ist die ursprüngliche Schichtung wieder herzustellen.

- Unterbringung von Aushub : Bei der Realisierung der Bebauung ist darauf zu achten, daß der Aushub zumindest weitgehend innerhalb der Baugrundstücke verbleibt und eingebaut wird.
- Auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.
- Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung II mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§§ 20 , 27 DSchG).
- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde (LRA Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.
- Eine Ableitung des Grundwassers ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.
- Es wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der örtlichen Hochwassersituation bei der Bebauung die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten sind. Das Baugebiet liegt zum Teil innerhalb eines Bereichs der bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) überschwemmt werden kann.

- Da das Plangebiet in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt, müssen Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen folgende Anforderungen erfüllen:
 - Anlagen und Anlagenteile müssen so gesichert werden, dass sie auch im leeren Zustand nicht aufschwimmen oder ihre Lage verändern können. Kein Wasser darf in Entlüftungs-, Befüllungs- oder sonstige Öffnungen eindringen können, die Möglichkeit einer Beschädigung durch Treibgut muss ausgeschlossen sein.
 - Auffangräume sind so zu errichten, dass sie in keinem Fall überflutet werden. Des weiteren wird besonders auf die Einhaltung der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS) hingewiesen.
- Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
- Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt mitzuteilen.
- Die Meereshöhen beziehen sich auf das Neue System (DHHN12).

F Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 22.7.2011 bis 22.8.2011 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

Dieser Plan wurde am 4.10.2011 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winterbach am 13.10.2011 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 13.10.2011

Ulrich
Bürgermeister

