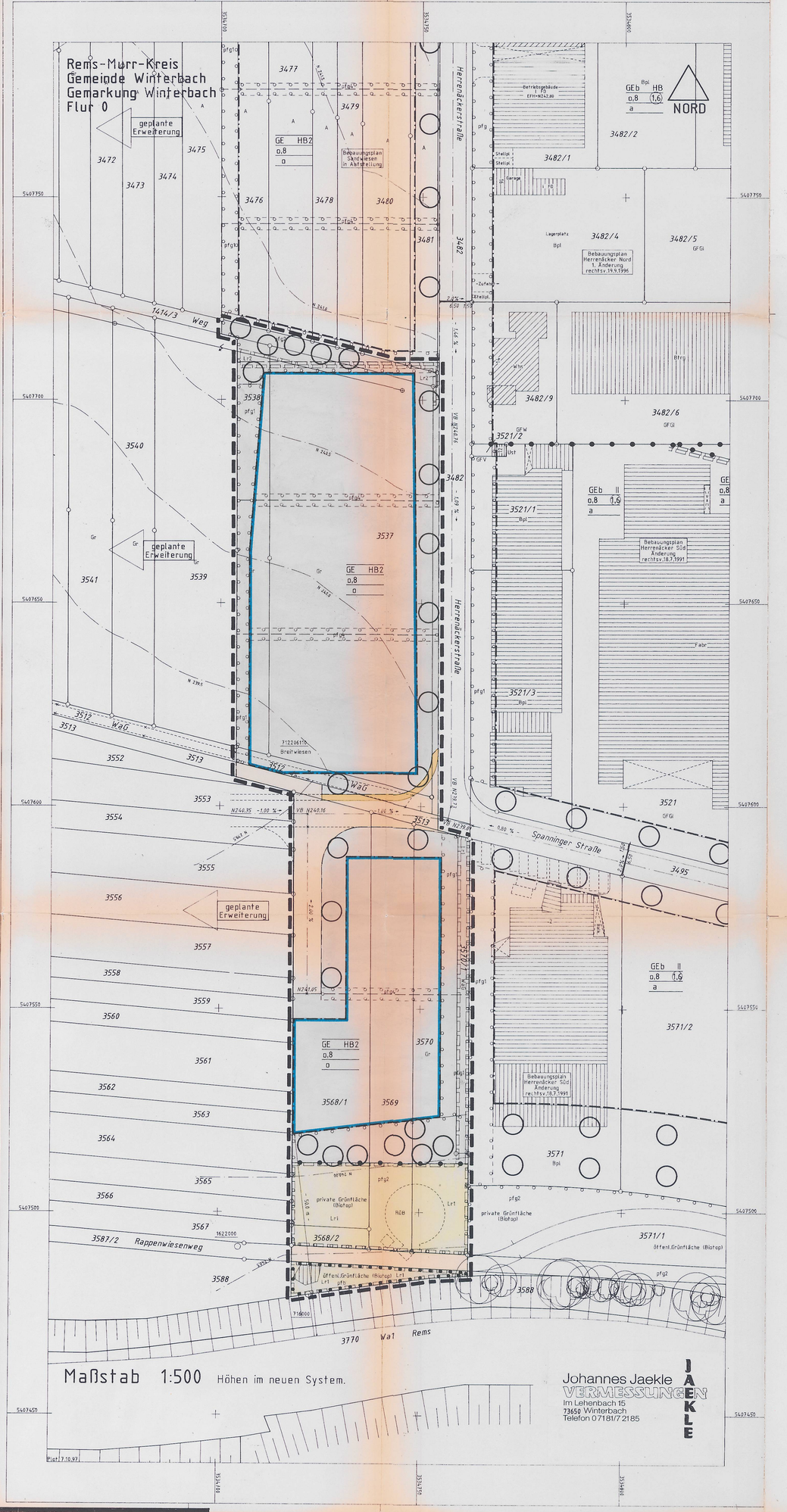


Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplan sind :
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253), geändert durch Gesetz vom 25.7.1988 (BGBl.I S.1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.v.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II S.885, 1122) geändert durch Investitionserleichterungs- Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466)
Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau- Erleichterungsgesetz) vom 17.5.1992 (BGBl. I S.926), Artikel 2 - Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- gesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466), Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch bekanngemacht am 6.5.1993 (BGBl. I S.623)
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. S.132), geändert durch Einigungsvetrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II S.885,1124) sowie durch 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).

Textteil

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans

Gewerbegebiet Sandwiesen -südlicher Teil -

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 :
HB2 : 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 Offene Bauweise entsprechend Einschrieb im Plan. (§ 22(2) 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. Verkehrsflächen
6.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg und Straße ist nicht verbindlich. Sie dient nur dem Nachweis einer möglichen Nutzung.

7. Öffentliche und private Grünflächen (§9(1)15 BauGB)
7.1 Öffentliche Grünfläche -Biotop-.
7.2 private Grünfläche -Biotop-.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindung (§ 9(1)25) BauGB)

8.1 Pflanzgebot 1
Auf den mit pfg1 bezeichneten Flächen sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, so daß eine dichte Hecke entsteht.
Zulässig sind nur folgende Arten :
Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche Schlehe, Hundsrose und Holunder.

8.2 Pflanzgebot 2
Auf den mit pfg2 bezeichneten Flächen ist ein Feldgehölz mit Baumgruppen heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zulässig sind nur folgende Arten :
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere und die unter A 8.1 (Pflanzgebot 1) genannten Arten sowie die unter A 8.3 (Pflanzgebot 3) genannten großkronigen, hochstämmige Laubbäume.

8.3 Pflanzgebot 3
An den besonders bezeichneten Standorten sind großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zulässig sind nur folgende Arten :
Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Bergahorn und Spitzahorn. Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind bis zu 3,0 m zulässig.

8.4 Pflanzgebot 4
Auf den mit pfg4 bezeichneten Flächen sind Hecken mit einer Breite von 3,0 m (1,5 m auf jeder Seite der Grenze) zu pflanzen. Der Standort dieser Hecken darf umlegungsbedingt bis zu 5,0 m von der Eintragung im Plan abweichen.
Zulässig sind nur die unter A 8.1 (Pflanzgebot 1) genannten Arten.

8.5 Bei der Anlage von Stellplätzen muß eine Baumpflanzung nach jedem dritten Stellplatz erfolgen. Das Pflanzbeet dafür muß mindestens 2,5 m x 5 m groß sein. Zulässig sind nur die unter A 8.3 (Pflanzgebot 3) genannten Arten.

8.6 Sämtliche Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

8.7 Auf der mit pfb bezeichneten Fläche ist der vorhandene Baumbestand entlang der Rems zu erhalten.

9. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16(2)3 BauNVO)
9.1 Minimale EFH = N 241,60 m ü NN.

10. Leitungsrecht (§9(1)14 BauGB)
10.1 Leitungsrecht Lr1 für die Gemeinde Winterbach (Kanal).
10.2 Leitungsrecht Lr2 für die Neckarwerke (Strom).

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

11.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch geeigneten Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämpfende Lüftungseinrichtungen, Grundrißgestaltung) zu gewährleisten, daß in den zum Aufenthalt bestimmmten Räumen die Dauerschallpegel tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) eingehalten werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Niederspannungsfreileitungen (§ 73(1)5 LBO)
1.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2. Geländeveränderungen
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 sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 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).

D Vorgänge

1. keine

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

E Verfahrensvermerke

Der Entwurf dieses Plans hat in der Zeit vom 4.7.1997 bis 4.8.1997 öffentlich ausgelegen. (§ 3(2) BauGB)

Dieser Plan wurde am 30.9.1997 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Winterbach, den 1.10.97

Dieser Plan wurde durch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt

der Gemeinde Winterbach am 26.2.98 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Winterbach, den 27.2.98

Zeichenerklärung

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- HB2 — Höhenbeschränkung
- o.8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- o — Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- Baugrenze (§23(3) BauNVO)
- Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche Straße
- Verkehrsfläche Gehweg
- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche -Biotop-
- Private Grünfläche -Biotop-
- °pfg1-pfg4° — Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25a BauGB)
- pfb — Fläche für die Bindung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25b BauGB)
- Standorte für das Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebot 3) (§ 9(1)25 a BauGB)
- VB. 243.67 — Visierbruch (Straßenhöhen)
- X 243.50 — Geländehöhe, vorhandenes Gelände
- N — Zusatz bei Höhen im neuen System
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Lr1,Lr2 — Leitungsrechte
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Rems-Murr Kreis

Gemeinde Winterbach

Gemarkung Winterbach — Flur : 0

Mit Erlaß vom 22.12.1997 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht
gez. B. Kaufmann
beurkundet
Kurz

LANDRATSAMT REMS-MURR-KREIS

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Sandwiesen

- Südlicher Teil -

Lageplan Maßstab 1 : 500

Städtebauliche Planung : Seibold + Bloss
Freie Architekten
Gewerbestr. 6 Waiblingen
Raingärten 14 Winterbach

Gefertigt : 7.10.1994
Geändert : 19. 6.1995
.. 14. 3.1997

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

Ausgefertigt : Winterbach, den 7.1.98