



Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschluss im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am 11.02.2003

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde am 13.02.2003

Öffentlich ausgelegt samt Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom...bis 21.02.2003-21.03.2003

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 08.04.2003

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 17.4.2003

Winterbach, den 17. April 2003

Ulrich
Bürgermeister



Gefertigt: Winterbach, den 21. Oktober 2002 | 31. Januar 2003

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 17. April 2003

Ulrich
Bürgermeister



Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax: 07181 / 45453

Hinweise:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Wiederverwertung von Erdaushub
- Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 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.
- 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 N/cm²) ausgeführt werden.
- Bodenbelastungen
- 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.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.
- Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies dem Fachbereich „Technik“ des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
- Bei der Bauausführung der Gebäude ist auf den Einbruchschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151/562586 wird hingewiesen.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

- Solaranlagen: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
- Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. Erschließungsflächen (Garagezufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert > 0,5) hergestellt werden. Wasserdrainage Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurrillen, Schotterterrassen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.ä.
- Niederspannungsfreileitungen: (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.
- Äußere Gestaltung der Gebäude: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
Die Dächer der künftigen Gebäude sind extensiv zu begrünen. Die Süd- und Westseiten sind mit einer Fassadenbegrünung auszuführen. Dachbegrünung mind. 225 cm. Siehe Eintrag im Lageplan.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.9.1997 (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).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ V90) 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!

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (1) + (2) BauGB + BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) (Altzentrum und sonstige soziale Zwecke).
MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind die in § 6 (2) Nr. 3 u. 5 BauNVO genannten baulichen Anlagen.
- Garagen und Stellplätze: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
2.1. Garagen
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.2. Stellplätze
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.2.1. Fläche für den Gemeinbedarf.
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.2.2. MI: Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Pflanzbindung: (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.
- Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgelegt.
- Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen: (§ 9 (5) BauGB)
Der Bauherr muß durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) sicherstellen, daß der Innenschallpegel von 35 dB (A) in Wohnräumen und 30 dB (A) in Schlafräumen nicht überschritten wird.
- Pflanzgebot: (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen (Kronenbreite 4m) bzw. einheimischen Hecken zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.
Der Standort der Bäume darf bis 5m verschoben werden.



Bebauungsplan „Altzentrum - Erweiterung“

Vorgänge: 1. Bebauungsplan „Altzentrum“ r.v. 30.11.1984
2. Bebauungsplan „Schorndorfer Straße II“ r.v. 7.3.1991

Lageplan Maßstab 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Stellplatz (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
- Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 (5) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Siehe Text A.5
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)-Siehe Text A.3