**Verfahrensvermerke**
Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluß im Gemeinderat — am 20.07.2000

2. Aufstellungsbeschluß öffentlich bekanntgemacht ( § 2 (1) BauGB ) im Staufer-Kurier — Nr. — vom 23.11.2000

3. Bürgerbeteiligung ( § 3 (1) BauGB )
- 3.1 Bekanntmachung im Staufer - Kurier — Nr. — vom 23.11.2000
- 3.2 Planaushängung — vom 04.12.2000 bis 18.12.2000
- 3.3 Info - Veranstaltung — am 18.12.2000

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange ( § 4 BauGB ) mit Schreiben — vom 10.04.2001

5. Öffentliche Auslegung ( § 3 (2) BauGB )
- 5.1 Beschluß im Gemeinderat — am 21.03.2002
- 5.2 Öffentliche Bekanntmachung im Staufer - Kurier — Nr. 17 vom 25.04.2002
- 5.3 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben — vom 28.05.2002
- 5.4 Öffentliche Auslegung — vom 06.05.2002 bis 05.06.2002

6. Satzungsbeschluß ( § 10 BauGB und § 74 LBO ) im Gemeinderat — am 10.10.2002

7. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet

Waiblingen, den 11. 12. 02

Birgit Priebe
Baubürgermeisterin

8. Inkrafttreten des Bebauungsplans ( § 10 (3) BauGB ) durch ortsübliche Bekanntmachung im Staufer - Kurier — Nr. 50 vom 12.12.2002

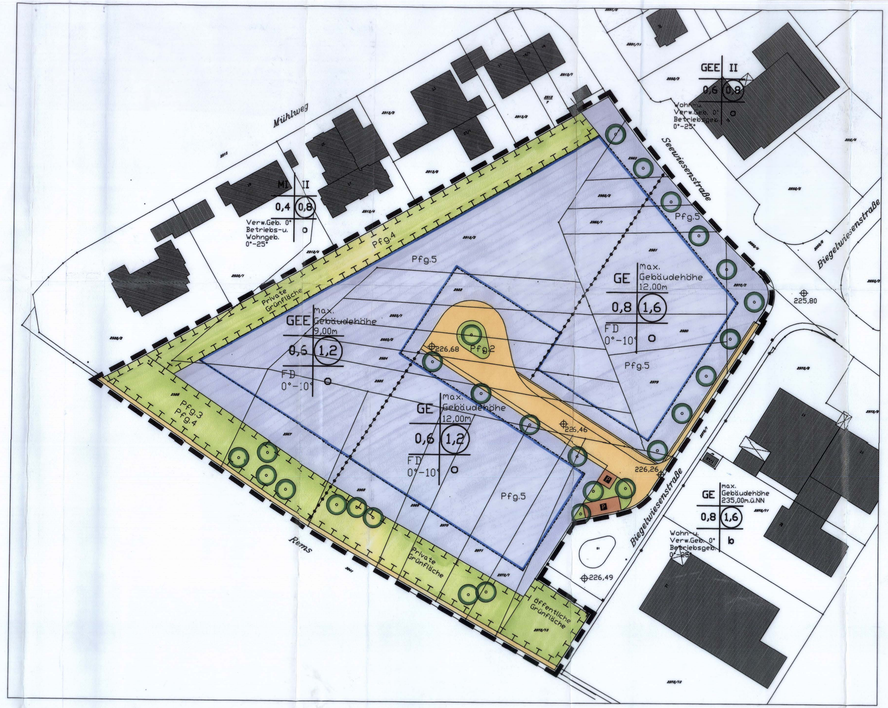
Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Waiblingen, den .....
Stadtbauamt - Vermessung

Schelling

Bearbeitung : Ott - Najafi
Gezeichnet : Gaiß
Geändert : Meutner / Gaiß

ZUR BERATUNG IM AUSSCHUSS FÜR PLANUNG UMWELT UND VKTR AM 24.09.2002
ZUR BERATUNG IM GEMEINDERAT AM 10.10.2002
ZUR BERATUNG IM GEMEINDERAT AM 21.03.2002
ZUR BERATUNG IM ORTSCHAFTSRAT AM 27.09.2002




**Zeichenerklärung**

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEE — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- max. GBH 12,00m — Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)
- 1,6 — Geschoßflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
- o — Offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Pflanzgebot für Einzelbaum
- Pfg — Pflanzgebot (Pfg. 1–5)
- P — Öffentliche Parkplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- 0°–10° — Dachneigung 0°–10° (§ 74 (1) LBO)

## Textteil

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

**1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

**1.1 Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE und GEE, § 8 BauNVO)**
In den festgesetzten Gewerbegebieten GE und GEE sind von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassenen Nutzungen als "Gewerbegebiete aller Art" die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig ( § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel einschliesslich der Betriebe des Ernährungshandwerkes
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle, Kurzwaren
- Baby- und Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechnische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Antiquitäten

Hiervon ausgenommen, das heisst zulässig sind Verkaufsflächen bis zu 10 % der Grundfläche als untergeordnete Nebenanlage eines Handwerksbetriebes.

**1.1.1 Gewerbegebiet (GE - § 8 BauNVO)**
siehe Planeintrag
In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) gelten die oben aufgeführten Festsetzungen (siehe 1.1).

Weitere Einschränkung der Nutzung:
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

**1.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE - § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Bes. 4 BauNVO):**
siehe Planeintrag
In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) gelten die oben aufgeführten Festsetzungen (siehe 1.1).

Weitere Einschränkungen der Nutzung:
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Für alle im Baugebietsteil GEE zugelassenen Nutzungen gilt folgende Einschränkung:
- Die Betriebe und Anlagen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

**2. Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ, GR - § 19 BauNVO)**
siehe Eintrag in der Nutzungsschablone

**2.2 Geschossflächenzahl (GFZ, GF - § 20 BauNVO)**
siehe Eintrag in der Nutzungsschablone

**2.3 Höhe baulicher Anlagen (HbA - §§ 16 und 18 BauNVO)**
siehe Eintrag in der Nutzungsschablone

HbA = Höhen der obersten Begrenzung baulicher Anlagen (z.B. First oder Oberkante Attika) als Höchstmaß.
Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Strassenhöhen (als Höhen über der mittleren Strassenhöhe an der Grundstücksgrenze zur Strasse).

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen.
Bezüglich der seitlichen Grenzabstände gilt die offene Bauweise. Ausnahmsweise ist die geschlossene Bauweise zugelassen, wenn sichergestellt ist, dass auf die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut wird.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
entsprechend der Festlegungen in der Planzeichnung

**5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze sind allgemein zulässig.
Park- und Stellplätze sind aus Gründen des Grundwasserschutzes mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen. Die Entwässerung in die angrenzenden Grünflächen ist nicht zulässig.

**6. Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
siehe Planeintrag

**7. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Im Grünordnungsplan des Büros Schäfer, Waiblingen, sind Pflanzlisten zusammengestellt. Die angegebenen Bäume, Gehölze, Pflanzen und Sorten werden zur Pflanzung und Aussaat empfohlen.

pfg 1 Großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Im Bereich der Einfahrten sind Verschiebungen der Baumstandorte parallel zur Strasse bis zu 5,00 m zulässig.

pfg 2 Mittelgroße Laubbäume gemäß Pflanzliste sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

pfg 3 Laubbäume gemäß Pflanzliste sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

pfg 4 Sträucher gemäß Pflanzliste sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

pfg 5 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm Dicke mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.
Der begrünte Anteil muss mindestens 70 % der Dachflächen betragen.

**8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**8.1 Öffentliche Grünflächen**
siehe Planeinschrieb

**8.2 Private Grünflächen**
siehe Planeinschrieb
Die privaten Grünflächen zwischen Baugrenze und der Grundstücksgrenzen südlich am Rems-Damm (Erholungsschutzstreifen) sind als Mulden- und Grabensystem zur Aufnahme, Versickerung und Ableitung des Traufwassers auszubilden. Traufwasser der südlich der Erschliessungsstrasse gelegenen Grundstücke ist oberflächig dem Graben-Mulden-System zuzuführen. Das Muldensystem ist mit Flisseerichtung nach Osten auszubilden.
Ein Überlauf in das örtliche Kanalsystem ist zulässig.

**9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Strassenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Strassenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,50 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topografischer Unebenheiten. Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privater Grundstücksfläche erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,30 m zu dulden.

### II. Hinweise

**1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**
Massnahmen, die das Grundwasser berühren können, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

**2. Bodenschutz**
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 wird hingewiesen.

**3. Denkmalschutz, Bodenfunde (§ 20 DSchG)**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen.

### Satzung über örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB und § 74 LBO)

**1. Gestaltungsvorschriften**

**1.1 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

**1.1.1 Dachgestaltung**
**Dachform, Dachneigung (DF, DN)**
Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

**1.1.2 Fassadengestaltung**
Es wird empfohlen, Fassadenflächen ohne Fenster und andere Durchdringungen grösser 20 qm flächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

**2. Ökologische Vorschriften**

**Bodenaushub, Höhe der Baugrundstücke**
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung von Aushubmaterial bis zur Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen gegenüber dem natürlichen Gelände angehoben werden.

**Rems-Murr-Kreis**
**Stadt Waiblingen**
**Gemarkung Beinstein**

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
vom 06. Mai 2002 bis 05. Juni 2002
- je einschließlich -

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

**Bebauungsplanänderung und Satzung über örtliche Bauvorschriften**

# „GEWERBEGEBIET BEINSTEIN - BEREICH WESTLICH DER BIEGELWIESENSTRASSE"

**Lageplan:** M.: 1 : 500

**Planbereich** 14 Verf.-Nr.: 15
**Bestand der Planung** 1 Blatt
**Gesetzliche Grundlagen** Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
mit Änderungen
Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995

**Gefertigt:**
**Waiblingen, den 01.03.2002**
**Stadtplanung- und Hochbauamt**

Ehinger

74/13