

**Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Birkmannsweiler**



Bebauungsplan "Festwiese"

Planbereich: 41.14

TEXTTEIL

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)
- D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine), Lichtkuppeln sowie Fotovoltaik- und Solarthermieranlagen um bis zu



1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 1,5 m von der Attika zurückversetzt sind.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, festgesetzt.

In Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser, die eine Länge von 30 m nicht überschreiten, zulässig.

3.2 Überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Darstellung der Gebäudeorientierung festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Na und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsweg

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Erschließungsweg, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

5.2 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreis zu belastenden Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche LR1 ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche LR1 sind weder bauliche Anlagen, noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche LR2 ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche LR2 sind, mit Ausnahme der drei vorhandenen Obstbäume, weder bauliche Anlagen, noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen für Personenkraftwagen

Die Beläge von Stellplatzflächen sind, mit Ausnahme der Beläge für Lastkraftwagen, wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.



8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Grundstückseingrünung zum öffentlichen Rad- und Fußweg

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind fünf gebietsheimische, standortgerechte Heister entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1. Sträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Heisterpflanzungen sind 3 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 150-200 cm zu verwenden. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

9. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Bindungen für die Erhaltung von Obstbäumen

Die Standorte zur Erhaltung von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume sind außerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche LR2 durch langlebige Obsthochstämme robuster Sorten auf Sämlingsunterlagen zu ersetzen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen, Befestigungen) sind im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken bis zu einer Tiefe von 0,25 m festgesetzt.



II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Für Haupt- und Nebengebäude, Gebäudeteile, Nebengebäude, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig.

Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen und dürfen nicht über die Fassade hinausragen. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 0,6 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 10 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen ist auf 5 % der jeweiligen Fassade begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 1,2 m begrenzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Gewerbeeinheit auf eine Stele / ein Pylon beschränkt.

Werbeanlagen in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,5 m zulässig.

Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind in gleichmäßigen Abschnitten von max. 1,5 m Höhe zu unterteilen. Zwischen den Geländesprüngen sind mindestens 2,0 m Abstand, einschließlich der Böschung gemessen vom tiefsten Punkt



des jeweiligen Böschungsabschnittes, einzuhalten. Alternativ sind die Geländesprünge mit einem Winkel von max. 35° anzuböschten.

3.2 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf durch Bepflanzung oder Einfriedigung eingefassten Flächen aufgestellt werden.

3.3 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher), Holzzäune mit senkrechten Latten und einem überwiegenden Lochanteil sowie Stabgitter-Metall-Zäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Nicht lebende Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 0,8 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Lebende Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,8 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten neuen Plangebietes nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften wie zum Beispiel das Telekommunikationsgesetz (TKG) bleiben davon unberührt.

(Zu den bundesrechtlichen Vorschriften siehe III Hinweise, 4. Hinweis Telekommunikationslinien)



III Hinweise

1. Hinweis Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert, zu berücksichtigen.

2. Hinweis Bodenschutz

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich innerhalb des Baugebiets. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 01.06.2016 wird hingewiesen.

3. Hinweis Beleuchtung

Im Freien sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung.

4. Hinweis Telekommunikationslinien

Leitungsträger von Telekommunikationslinien sollen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 68 Abs. 3 Satz 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) neue Telekommunikationslinien in der Regel unterirdisch führen.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien und die Änderung vorhandener Telekommunikationslinien bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Träger der Wegebauart (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen.

5. Hinweis Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Brunnen zwischen den Bächen" vom 05.11.1971, dafür aber im Bereich des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Brunnen zwischen den Bächen".



V Pflanzliste

1. **Sträucher**, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60-100 cm, Heister 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm

Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wein-Rose	Rosa rubiginosa

Gefertigt:

Winnenden, den 06.06.2017

Zur Beurkundung:

Winnenden, den

Schlecht
Stadtentwicklungsamt

Bachmann
Stadtentwicklungsamt