

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



Bebauungsplan "Bruckwiesenstraße"

Planbereich: 39.13

TEXTTEIL

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

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- 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 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 Höhen baulicher Anlagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans anhand der maximal zulässigen Trauf-/ Firsthöhe (max. TH, max. FH) als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt.

Traufhöhe (TH)

Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut

Firsthöhe (FH)

Schnittpunkt der Dachhautoberkanten



Die Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen (max. TH, max. FH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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 Satz 3 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser, die eine Länge von 16,0 m nicht überschreiten, zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare 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. Eine Überschreitung von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

3.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

4.1 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) mit der Zweckbestimmung Cp und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen mit der Zweckbestimmung Ga und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 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.

Je Grundstück ist eine Geschirrhütte (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m³ Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträucher (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher) zur öffentlichen



Verkehrsfläche eingefriedet ist. Nicht zulässig sind Geschirrhütten innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzten Gewässerrandstreifens.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6)

6.1 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen ist 5,0 m breit und bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind bauliche und sonstige Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen verboten. Ablagerungen aller Art (z. B. Abfälle aller Art, Kompost und sonstiger Grünschnitt) sind zum Schutz des Gewässers verboten.

6.2 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.

6.3 Wasserdurchlässige Ausführung von privaten Wegeflächen

Die Beläge von privaten Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

6.4 Gehölzrodungen

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).



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

Die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastende Fläche GFr ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der 3,0 m breiten Abgrenzung des Geh- und Fahrrechts sind weder bauliche noch sonstige Anlagen noch Bepflanzungen zulässig, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh- und Fahrrechts beeinträchtigen.

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

8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Begrünung der privaten Baugrundstücke

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrassen).

Je angefangener 350 m² privater Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger, großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, gemäß der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

8.2 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer (0° bis 5°) von Nebengebäuden, Gebäudeteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports), mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern, gemäß der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.3 Extensive Dachbegrünung) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Die Verpflichtung für eine extensive Dachbegrünung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten). Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.



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

9.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen innerhalb des Gewässerrandstreifens

Die standortgerechten und einheimischen Bäume innerhalb des Gewässerrandstreifens sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind im Einvernehmen mit dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers (Große Kreisstadt Winnenden) durch gleichwertige Nachpflanzungen gemäß der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume) zu ersetzen.

Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern.

9.2 Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Gewässerrandstreifens

Die standortgerechten und einheimischen Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind, mit Ausnahme von verwilderten Gehölzen, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Abgängige Sträucher sind im Einvernehmen mit der Unterhaltungspflichtigen des Gewässers (Große Kreisstadt Winnenden) durch gleichwertige Nachpflanzungen gemäß der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher) zu ersetzen.

Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Sträucher und sonstigen Bepflanzungen ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern.

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

Die Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen, Befestigungen) sind im Anschluss an die öffentlichen 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 einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) zwischen 25° bis 35° zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude, untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch Flachdächer (0° bis 5°) zulässig.

Für Satteldächer von Hauptgebäuden sind Dachdeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen der Farben rot, braun oder grau zulässig. Mischöne der aufgeführten Farben sind zulässig.

1.2 Dachgauben

Unterschiedliche Arten von Gauben (Giebelgauben, Schleppgauben, Flachdachgauben, etc.) auf einem Gebäude sind nicht zulässig. Dachgauben müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2,0 m und untereinander von mindestens 1,5 m einhalten. Unterhalb der Gaube und unterhalb des Firstes müssen mindestens 0,5 m Dachfläche durchlaufen. Die Summe der Gaubenlängen auf jeder Dachfläche darf 50 % der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Zwerchgiebel/-häuser sind nicht zulässig.

1.3 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. Die Höhe der Werbeanlage 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.

Werbeanlagen sind an den Wandflächen von Straßenniveau bis maximal zur Unterkante der Gebäudeöffnungen im 1. Obergeschoss zulässig.



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 / Pylonen ist je Grundstück 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. 1,0 m zulässig.

Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind in gleichmäßigen Abschnitten von max. 1,0 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, 7. 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 Altlasten und Schadensfälle

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

3. Hinweis Beleuchtung

Im Freien sind nur für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum - z. B. LED-Lampen, Natriumniederdruckdampflampen - zu verwenden. Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert, ein automatisches Abstellen der Beleuchtung erfolgt in den frühen Morgenstunden.

4. Hinweis Bodenfunde

Im Bereich des Bebauungsplans können vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Fundmeldung in unverändertem Zustand zu belassen, wenn nicht das Regierungspräsidium Stuttgart einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bestimmungen in § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

5. Hinweis Bodenschutz

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



6. Hinweis Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99), in Kraft getreten am 11. März 2017, ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit, umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt und bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes bzw. bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Die Verbote und Gebote im Bereich eines Gewässerrandstreifens sind im Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz für Baden-Württemberg in der jeweils aktuell gültigen Fassung geregelt.

7. 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 Wegebauast (Große Kreisstadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen.

8. Hinweis dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Einleitung in ein oberirdisches Gewässer

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der zugehöriger Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 soll Niederschlagswasser von Grundstücken vorrangig dezentral beseitigt werden, sofern dies schadlos möglich ist.

Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnahe in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeindegebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, u. a. in Wohngebieten
- befestigten Grundstücksflächen, u. a. auch Terrassen, Hofflächen und Spielplätze, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen



- öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von einer befestigten oder bebauten Fläche von mehr als 1.200 m² stammt, ist grundsätzlich dem Amt für Umweltschutz des Landratsamts Rems-Murr-Kreis anzuzeigen.

Zusätzlich ist das Merkblatt "Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 02.05.2017 zu beachten.

9. Hinweis Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet "Seehaldenbrunnen I + II" vom 19.04.2010.

Die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten und streng zu kontrollieren:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl und Treibstoff verlieren
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen.
- Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern.
- Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten.
- Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein.

Die Verwertung von Baureststoffen / Bauschutt (z. B. Recyclingmaterial) ist aus Vorsorgegründen grundsätzlich nicht zulässig.

Zusätzlich ist das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 14.09.2017 zu beachten.

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten im Wasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (GBl. I S. 905), die am 1. August 2017 vollständig in Kraft getreten ist, ist zu beachten.

Die Vorgaben des Merkblatts des Landratsamts "Sie heizen mit Heizöl?" vom 25.07.2017 sind zu beachten. Insbesondere auf die wiederkehrende Prüfpflicht oberirdischer Tanks (Kellertanks) mit einem Fassungsvermögen zwischen 1.000 und 10.000 Litern in Wasserschutzgebieten, alle 5 Jahre durch eine sachverständige Person, wird hingewiesen.



10. Hinweis Grundwasserschutz – Bauen im Grundwasser

Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich auszuschließen. Mögliche Beeinträchtigungen können sein: Während der Bauzeit durch den Einsatz wassergefährdender Stoffe. Während der Standzeit durch undichte Kanalisationsleitungen oder schadstoffbelastete Dichtungsanstriche. Die Unterkante des Fundaments soll deswegen grundsätzlich immer höher als der höchste gemessene Grundwasserstand liegen.

In Gewässernähe muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.

Der Bauherr sollte daher den Baugrund bis unter die geplante Bauwerkssohle durch einen Sachverständigen hydrogeologisch erkunden lassen. Die Erkundungsergebnisse können dann bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme angemessen berücksichtigt werden. Wird durch ein Baugrundgutachten bekannt, dass auf dem Grundstück mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss, sollte rechtzeitig mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz Kontakt aufgenommen werden.

Zusätzlich ist das Merkblatt "Bauen im Grundwasser" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 01.06.2016 zu beachten.

11. Hinweis Hochwasserschutz

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich außerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsbereiche für 100-jähriges Hochwasser (HQ_{100}). Teilbereiche des festgesetzten Gewässerrandstreifens befinden sich innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsbereiche für 100-jähriges Hochwasser (HQ_{100}) sowie für Extremhochwasser (HQ_{extrem}). Durch den festgesetzten Gewässerrandstreifen und den dort geltenden Vorschriften sind bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet ausgeschlossen. Bauliche und sonstige Anlagen, Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen aller Art sind unzulässig.



IV Pflanzliste

1.1 **Bäume**, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm (Sortenauswahl ist möglich)

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Grauerle
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Birne
Stieleiche
Vogelbeere
Speierling
Elsbeere
Flatterulme
Winterlinde

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus incana
Carpinus betulus
Prunus avium
Pyrus communis
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Ulmus laevis
Tilia cordata

1.2 **Sträucher**

Hainbuche
Roter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Silber-Weide
Grau-Weide
Bruch-Weide
Purpur-Weide
Korb-Weide
Gewöhnlicher Schneeball

Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Salix alba
Salix cinerea
Salix fragilis
Salix purpurea
Salix viminalis
Viburnum opulus

1.3 **Extensive Dachbegrünung**, ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm

Stauden

Dalmatiner Polster-Glockenblume
Hängepolster-Glockenblume
Teppich-Hornkraut
Karthäuser-Nelke
Gewöhnliches Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Steinbrech-Felsennelke
Frühlings-Fingerkraut
Großblütige Braunelle
Trauben-Steinbrech
Milder Mauerpfeffer

Campanula portenschlagiana
Campanula poscharskyana
Cerastium arvense
Dianthus carthusianorum
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Petrohragia saxifraga
Potentilla neumanniana
Prunella grandiflora
Saxifraga paniculata
Sedum sexangulare



Gräser

Blau-Schwingel
Stachel-Schwingel
Blaugraues Schillergras

Festuca glauca
Festuca punctoria
Koeleria glauca

Zwiebel- und Knollenpflanzen

Nickender Lauch
Gelber Lauch
Nickender Lauch
Berg-Lauch
Kugel-Lauch

Allium cernuum
Allium favum
Allium nutans
Allium senescens ssp. Montanum
Allium sphaerocephalon

Gefertigt:

Winnenden, den 23.10.2017 / 05.02.2018

Weiß

Stadtentwicklungsamt