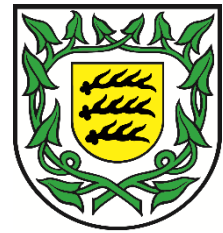


**Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Birkmannsweiler**



Bebauungsplan "Birkmannsweiler Straße - Talaue"

Planbereich: 41.05

TEXTTEIL

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

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- 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: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), m. W. v. 01. August 2019
- 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 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe - (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe i. S. des § 6 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 BauNVO) unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- je Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,



- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten und
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Allgemein zulässig sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO die Erweiterung, Änderung und Erneuerungen der vorhandenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf den Grundstücken, Flst. Nr. 1071 und Flst. Nr. 1072.

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.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 12 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 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um 30 cm über- bzw. unterschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss.

max. GH1

Die maximal zulässige Gebäudehöhe max. GH1 wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhe in Metern (m) über der in der Planzeichnung eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die oberste Begrenzung des Daches, einschließlich Attika, festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe max. GH1 darf mit haustechnischen Aufbauten/ Anlagen um bis zu 2,5 m sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern die Aufbauten/ Anlagen mindestens 1,5 m von der



Außenkante der Außenwand zurückversetzt sind.

Die haustechnischen Aufbauten dürfen, auf die Dachfläche des jeweiligen Gebäudes bezogen, einen Flächenanteil von 20% nicht überschreiten.

max. GH2

Die maximal zulässige Gebäudehöhe max. GH2 wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhe in Metern (m) über der in der Planzeichnung eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO bei Satteldächern die Oberkante des Firstabschlusses und bei Flachdächern die oberste Begrenzung des Daches, einschließlich Attika, festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe max. GH2 darf bei Flachdächern mit haustechnischen Aufbauten/ Anlagen sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern die Aufbauten/ Anlagen mindestens 1,5 m von der Außenkante der Außenwand zurückversetzt sind.

Die haustechnischen Aufbauten dürfen, auf die Dachfläche des jeweiligen Gebäudes bezogen, einen Flächenanteil von 20% nicht überschreiten.

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 in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

o - Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

a - 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 2 und 3 BauNVO sind nur Gebäude, die eine Länge von 30 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. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen ist bis zu einer Länge von maximal 4,0 m und bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig.

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



4. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 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 Flächen für Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Tiefgaragen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Dies gilt nicht für Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen.

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

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich innerhalb der im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon und damit allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sind überdachte Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter (siehe Ziffer II 3.1 Bewegliche Abfallbehälter).

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

5.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

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

6.1 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen für Personenkraftwagen

Die Beläge von PKW-Stellplatzflächen sind, mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung, wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

6.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im modifizierten Mischsystem zu entwässern.



Über den Mischwasserkanal in der Talaue sind folgende Abflüsse abzuleiten:
Gewerbliches und häusliches Schmutzwasser aus Wohn- und Gewerbebauten
Niederschlagswasser von stärker belasteten Verkehrsflächen und betrieblich genutzten Hofflächen.

Zur Erfüllung der Vorgaben des § 45b Abs. 3 Wassergesetz für BW in Verbindung mit § 55 WHG soll das gering belastetes Niederschlagswasser aus Dachflächen und gering belasteten Verkehrsflächen (Mitarbeiterparkplätze u.ä.) ortsnah in den Vorfluter eingeleitet werden. Der westliche Teil des Betriebsgeländes soll über den angrenzenden Graben zum Hambach abgeleitet werden, der östliche Teil über den RW – Kanal in der Talaue und weiterführende RW – Kanäle zum Buchenbach abgeleitet werden.

Sowohl der gedrosselte Ablauf wie auch der Überlauf der dezentralen Rückhaltungen ist an den öffentlichen Regenwasserkanal bzw. den Hambach anzuschließen.

Für die Ableitung in Richtung Hambach wird, um die hydraulische Belastung des Hambachs möglichst gering zu belassen, als zulässige Abflussspende $q_{zul} = 10 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha}_{(AE)})$ gewählt.

Für die Ableitung in Richtung Buchenbach wird, um die hydraulische Belastung des Buchenbachs möglichst gering zu belassen, als zulässige Abflussspende $q_{zul} = 15 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha}_{(AE)})$ gewählt.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Abflussspende (Drosselabfluss) und die Berechnung der dafür erforderlichen Maßnahmen ist nach DWA-A 117 mit einer Überlaufhäufigkeit von $n = 0.2 / a$ ($T_N = 5a$) mit Ermittlung des maßgebenden Regens durchzuführen, d.h. max. mit der Häufigkeit von 1 mal in 5 Jahren darf der Drosselabfluss überschritten werden.

Die technischen Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes herzustellen.

6.3 Vermeidungsmaßnahme 1 – Zeitraum für Rodungsarbeiten

Die Fällung der Bäume wie auch der Abriss der Bestandsgebäude sind nur im Zeitraum vom 15.10. eines Jahres bis zum 28./ 29.02. des Folgejahres und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit der nachgewiesenen Vogelarten sowie außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen zulässig.

6.4 Vermeidungsmaßnahme 2 – Vermeidung des Anstrahlens von Fledermausquartieren und Flugrouten bei der Beleuchtung von Gaustellen, Verkehrsflächen und Gebäuden

Eine Anstrahlung der Quartiere an der Talaue 5, der künftig herzustellenden Quartiermöglichkeiten sowie des gesamten Feldgehölzes nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Birkmannsweiler Straße - Talaue", das von Fledermäusen aller Wahrscheinlichkeit nach als Leitstruktur und / oder Nahrungshabitat genutzt wird, ist sowohl während der Abriss- und Bauarbeiten als auch nach Umsetzung des Bebauungsplans durch geeignete Maßnahmen vollständig zu vermeiden. Hierzu sind innerhalb des Geltungsbereiches folgende Vorgaben bezüglich der Beleuchtungsanlagen zum Schutz der Fledermäuse (nach VOIGT et al. 2019) zu berücksichtigen:



- Nächtliches Kunstlicht sollte nur, wenn es unbedingt notwendig ist, installiert werden. Wenn nächtliches Kunstlicht aus Sicherheitsgründen notwendig ist, sollten dynamische Beleuchtungssysteme, die nur bei Bedarf eingeschaltet werden, in Betracht gezogen werden.
- Es sollten gerichtete Lampen verwendet werden, zum Beispiel LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen. Die Lampen sollten nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen.
- Es sollten Leuchtmittel verwendet werden, die einen möglichst geringen Anteil an UV-Licht emittieren, um die Anlockung von Insekten zu minimieren. Dazu wird die Verwendung von warmweißen LEDs (Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin, Wellenlänge > 540 nm) empfohlen.

6.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – CEF (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, d. h. Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitats oder Standorte (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site/ resting place), sind vor Baubeginn durchzuführen, um eine Aktivierung der Verbotsfolgen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

CEF 1 – Anbringen von Nisthilfen Haussperling und Hausrotschwanz

Um den vorhabenbedingten Verlust der Nistplätze auszugleichen, werden an der Werkstatthalle der Klöpfer GmbH & Co. KG auf den Flst. Nr. 1070/1 und 1070/2 westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Birkmannweiler Straße - Talaue" folgende Nisthilfen aus langlebigem Holzbeton exponiert:

16 Haussperlingskoloniehäuser à 3 Nistmöglichkeiten und

12 Halbhöhlen für den Hausrotschwanz.

Hinweis zu I 5.:

Es wird auf die artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie des Büros Spang, Fischer, Natzschka GmbH, Wiesloch, Januar 2021 hingewiesen.

Die Untersuchung kann zu den üblichen Öffnungszeiten dort eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden kann.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Immissionen durch Verkehrslärm

Passive Lärmschutzmaßnahmen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereiche LPB III und IV) sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach



DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.4.5 nachzuweisen.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dargestellt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Belüftung von Schlafräumen

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sicherzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

Hinweis zu I 6.:

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose des Büros Kurz und Fischer GmbH vom 28. Januar 2021.

Die Untersuchung kann zu den üblichen Öffnungszeiten dort eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden kann.

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

8.1 Anpflanzen von Bäumen - Standorte für Einzelbäume

Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume um maximal 5,0 m verschoben werden, wenn das Gestaltungsprinzip erhalten bleibt.

Es sind Bäume entsprechend der Pflanzenliste unter Ziffer IV zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen für die Bäume sind offen anzulegen und so dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

8.2 Allgemeines Pflanzgebot

Die unbebauten und unbefestigten Flächen des privaten Baugrundstücks sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung



gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen) (siehe Ziffer IV Pflanzenliste).

8.3 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (FD) von Hauptgebäuden sowie überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sind, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, auf insgesamt 70 % der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern entsprechend der Pflanzenliste unter Ziffer IV zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. 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 Aufzugsüberfahrten sowie haustechnische Anlagen.

Hinweis: 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 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFB)

Die Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung Bäumen und von sonstigen Bepflanzungen (PFB) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind bestehende Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

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 festgesetzten 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 (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform ausschließlich Flachdächer/ flach geneigte Dächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 5° bzw. Satteldächern (SD) mit einer Neigung von 25°- 40° zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind mit Flachdach auszuführen (siehe Ziffer I 7.3 Extensive Dachbegrünung).

Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Bei Flachdächern (FD) ist das oberste Geschoss auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseite um mindestens 2,50 m von der Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

1.2 Fassadengestaltung

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

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

2.1 Anforderungen an Werbeanlagen zur Eigenwerbung

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 einer Werbeanlage ist auf 2,5 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 30 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen ist auf 20 % der jeweiligen Fassade begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen und Fahnen zulässig. Die Höhe von Stelen/ Pylone ist auf 4,00 m und die Höhe eines Fahnenmasts ist auf 16,00 m begrenzt. Die Anzahl der Stelen/ Pylone ist auf eine Stele und ein Pylon je Grundstück und die Anzahl der Fahnenmaste auf sechs Fahnenmasten begrenzt. Dabei ist eine örtliche Konzentration von maximal drei Fahnenmasten zulässig.

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 Bewegliche Abfallbehälter

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

3.2 Einfriedigungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzenliste unter Ziffer IV sowie Stabgitter-Metall-Zäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig. Die nicht lebenden Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 m, entlang der Straße „Talaue“ 0,8 m, 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 Ziffer III Hinweise 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.

4. Hinweis archäologisches Bodendenkmal und zufällige Bodenfunde

Im Zuge von Bodeneingriffen sind archäologische Aufschlüsse grundsätzlich nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

5. Hinweis qualifiziertes Regenwassermanagement

Den Baugesuchen sind Gutachten/Beschreibungen über ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen.

Dort sind die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich Berechnung und Darstellung der Maßnahmen zur Einhaltung der maximal zulässigen Abflussspende für die RW – Ableitung zu führen. Die Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, z. B. Grünflächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Versickerungs-/ Verdunstungsmulden, Rigolen, Zisternen, etc. mit entsprechendem Flächenbedarf ist Teil dieses qualifizierten Regenwassermanagements. Die zurückgehaltenen, zu versickernden sowie die in den Kanal einzuleitenden Wassermengen sind zu quantifizieren. Die Einleitmengen dürfen die vorstehenden maximal zulässigen Abflussspenden nicht überschreiten.



6. Hinweis Grundwasser

Für das Bauen im Grundwasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis für eine vorübergehende Absenkung und Entnahme von Grundwasser während der Bauzeit und eine ständige Umleitung des Grundwassers nach Erstellung des Bauwerks einzureichen. Die unumgänglichen Gründe, wieso die Absenkung, Entnahme und Umleitung notwendig sind und wieso es hierfür keine Alternative gibt, sind im Erlaubnis Antrag zu begründen.

7. Hinweis Pflanzplan

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan über bestehende und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen oder die Anpflanzungen sind im Lageplan oder Grundrissplan des Erdgeschosses festzulegen.

8. 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 des Trägers 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.

9. Einsichtnahme DIN 4109, DIN 18005, DIN 18920 sowie TA Lärm

Die DIN 4109, die DIN 18005, die DIN 18920 sowie die TA Lärm sind dort einzusehen, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Zudem können die aufgeführten Vorschriften bzw. Regelwerke über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.



IV Pflanzenliste

1.1 **Bäume**, 4 x / 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm / 18-20 cm / 16-18 cm (Sortenauswahl ist möglich)

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Birne | Pyrus communis |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Gewöhnliche Traubenkirsche | Prunus padus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Speierling | Sorbus domestica |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| heimische Obstbäume, robuste Sorten | 2 x verpflanzt ohne Ballen, StU 10-12 |

1.2 **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 |

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

| | | |
|----------|---------------------------------|------------------------------------|
| Stauden: | Dalmatiner Polster-Glockenblume | Campanula portenschlagiana |
| | Hängepolster-Glockenblume | Campanula poscharskyana |
| | Teppich-Hornkraut | Cerastium arvense |
| | Karthäuser-Nelke | Dianthus carthusianorum |
| | Teppich-Schleierkraut | Gypsophila repens 'Rosa Schönheit' |
| | Gewöhnliches Sonnenröschen | Helianthemum nummularium |
| | Kleines Habichtskraut | Hieracium pilosella |
| | Steinbrech-Felsennelke | Petrorhagia saxifraga |
| | Frühlings-Fingerkraut | Potentilla neumanniana |
| | Großblütige Braunelle | Prunella grandiflora |
| | Kleines Seifenkraut | Saponaria ocymoides |



| | | |
|--|----------------------------|--------------------------------|
| | Illyrisches Bohnenkraut | Satureja montana ssp. illyrica |
| | Trauben-Steinbrech | Saxifraga paniculata |
| | Kleinasien-Sedum | Sedum lydium |
| | Weißer Mauerpfeffer | Sedum album |
| | Kamtschatka-Fetthenne | Sedum kamtschaticum |
| | Tripmadam | Sedum reflexum |
| | Milder Mauerpfeffer | Sedum sexangulare |
| | Kaukasus-Fetthenne | Sedum spurium |
| | Dachwurz-Hybriden | Sempervivum-Hybriden |
| | Bressingham Thymian | Thymus doerferi Bressingham |
| | | Seedling' |
| | Kriechender Thymian | Thymus serpyllum |
| Gräser: | Blau-Schwingel | Festuca glauca |
| | Stachel-Schwingel | Festuca punctoria |
| | Blaugraues Schillergras | Koeleria glauca |
| Zwiebel- und Knollen- Pflanzen: | Blau-Lauch | Allium caeruleum |
| | Nickender Lauch | Allium cernuum |
| | Gelber Lauch | Allium favum |
| | Nickender Lauch | Allium nutans |
| | Berg-Lauch | Allium senescens ssp. montanum |
| | Kugel-Lauch | Allium sphaerocephalon |
| | Kleine Bart-Iris in Sorten | Iris-Barbata-Nana in Sorten |

Aufgestellt:

Stuttgart, den 29.01.2021

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider/ A. Janecky