

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Höfen



Bebauungsplan "Hofäcker"

Planbereiche: 36.01 und 36.03

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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist



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,
- nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- 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.

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

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.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben nach § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen, dazu zählen die Flächen der Stellplätze einschließlich Fahrgassen sowie die Flächen der für die Stellplätze bzw. Garagen erforderlichen Nebenräume, und sind auf die Geschossfläche nicht anzurechnen.



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 20 cm über- bzw. unterschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist bei Satteldächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachstein/ -ziegel) festgesetzt.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Photovoltaik- und Solarthermieranlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten bei einem Gebäude mit geneigtem Dach mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. bei einem Gebäude mit Flachdach mindestens 1,5 m von der Attika zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. von der Attika gilt nicht für Aufzugsüberfahrten.

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 nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, durch unterschiedliche abweichende Bauweisen (a1, a2), festgesetzt.

Im Bereich a1 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser, die eine Länge von 18,0 m nicht überschreiten, zulässig. Bei Einzelhäusern im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO ist die Hausform mit seitlichen Grenzabständen, für die angrenzenden Grundstücke innerhalb eines im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bereichs einer Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen (max. FH), durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Vereinigungsbaulast), gegenseitig zu vereinbaren.

Im Bereich a2 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser, die eine Länge von 18,0 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. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen ist auf einer Länge von maximal 4,0 m um bis zu 1,5 m zulässig. Insgesamt dürfen Balkone eines Gebäudes maximal 50 % der Gebäudelänge betragen.

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 Gebäuderichtung festgesetzt.

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

4.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Flächen für überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) mit der Zweckbestimmung Cp, sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen mit der Zweckbestimmung Ga und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen durch Außenwandflächen mit einem Anteil von maximal 50 % geschlossen werden. Die Wandflächen von angrenzenden baulichen Anlagen sind anzurechnen.

4.3 Flächen für Garagen (§ 12 BauNVO)

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

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) mit der



Zweckbestimmung Cp, sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen mit der Zweckbestimmung Ga und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise ist eine Geschirrhütte (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m³ Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträucher zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet sind.

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

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

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

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.2 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

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

6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze

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

6.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

6.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

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



6.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Der gekennzeichnete Bereich ist im Hinblick auf die öffentliche Nutzung, die Bedürfnisse des Verkehrs und der Sicherheit von Ein- und Ausfahrten freizuhalten.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung"

Die öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung", ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt.

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

8.1 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen

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.

8.2 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.

8.3 Vermeidungsmaßnahme: 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).

Sollte eine Entfernung der Gehölze in diesem Zeitraum nicht möglich sein, so sind diese direkt vor Beginn der entsprechenden Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf eine aktuelle Nutzung durch freibrütende Vogelarten hin zu untersuchen.

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

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen LR sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche sind weder bauliche Anlagen, noch tiefwurzelnende Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine



Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

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

10.1 Anpflanzen von Bäumen - Standorte für Einzelbäume

Die Standorte für Einzelbäume sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume geringfügig um maximal 5,0 m verschoben werden.

Der Baum ist entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzfläche für den Baum ist offen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ein abgängiger Baum ist durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.

10.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen – Ortsrandeingrünung (PFG)

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete Fläche ist zur Eingrünung des Baugebiets eine Obstwiese mit regional-typischen Hochstamm-Obstbäumen im Pflanzraster 8 x 8 m anzulegen und dauerhaft zu sichern. Auf der bestehenden Fläche ist nur eine 2-malige Wiesenmahd zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen.

10.3 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 gemäß der Pflanzliste (IV Pflanzliste) sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen).

Kies, Schotter und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind bei einem Anteil von mehr als einem Viertel der unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke, die gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind, keine gärtnerische Gestaltung im Sinne dieser Festsetzung.

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 oder ein heimischer Obstbaum, robuste Sorten, 2 x verpflanzt ohne Ballen mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

10.4 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer (FD) von Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, Aufbauten und Wegen, 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. 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, Aufzugsüberfahrten, Nebenanlagen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten). Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

11. 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 einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und –tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 35° bis 40° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

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

Bei Doppelhäusern müssen die Dachform und die Dachneigung einheitlich sein. Der Dachfirst und die Dachtraufe müssen entweder auf gleicher Höhe sein oder sie müssen um mindestens 50 cm versetzt sein.

1.2 Dachgauben

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.

Unterschiedliche Arten von Gauben (Giebelgauben, Schleppgauben, Flachdachgauben, etc.) auf einem Gebäude sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern müssen die Arten von Gauben (Giebelgauben, Schleppgauben, Flachdachgauben, Zwerchbauten, etc.) einheitlich sein.

1.3 Zwerchhäuser

Zwerchhäuser müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2,0 m und untereinander von mindestens 1,5 m einhalten. Unterhalb des Firstes müssen mindestens 0,5 m Dachfläche durchlaufen. Die Summe der Zwerchhäuserlängen auf jeder Dachfläche darf 30 % der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Unterschiedliche Arten von Zwerchhäuser auf einem Gebäude sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern müssen die Zwerchhäuser einheitlich sein.



1.4 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.

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. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der hergestellten Geländehöhe an der jeweiligen Werbeanlage festgesetzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Gewerbeeinheit auf eine Stele / ein Pylon beschränkt.

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art, Wechselanlagen, Laser- und Lauflichtanlagen 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 zulässig.

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind vor allem zur Hangbefestigung zulässig. Das Gelände kann durch die baulichen Anlagen (Gebäude, Stützmauern, etc.) mit einer Höhe von maximal 1,20 m abgefangen werden.

Im Anschluss an Hauptgebäude und Gebäudeteile dürfen parallel zum Hang Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Die Länge der Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern beträgt maximal 4,0 m.

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind im freien Gelände bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind in gleichmäßigen Abschnitten von max.



0,5 m Höhe zu unterteilen. Zwischen den Geländesprüngen sind mindestens 1,0 m Abstand einzuhalten. Alternativ sind die Geländesprünge mit einem Winkel von max. 35° anzuböschten.

3.2 Geländehöhen

Die jeweils geplante, künftige Geländehöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Bereich der Grundstücksgrenzen durch einen Höhenpunkt mit der Höhe als absolute Höhe über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN), nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.10, festgesetzt.

Abweichungen von maximal 0,3 m über oder unter dem festgesetzten Gelände sind zulässig.

3.3 Bewegliche Abfallbehälter

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

3.4 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher) und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Nicht lebende Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten. Lebende Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 1,2 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, 5. 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 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 10.02.2020 wird hingewiesen.

4. 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.

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



6. 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.



IV Pflanzliste

1.1 Bäume (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 | |

1.2 Sträucher

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Echte Hunds-Rose | Rosa canina |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| 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 Wasseranstaue, Schichthöhe 10 cm

Stauden

| | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Dalmatiner Polster-Glockenblume | Campanula portenschlagiana |
| Hängepolster-Glockenblume | Campanula poscharskyana |
| Teppich-Hornkraut | Cerastium arvense |
| Karthäuser-Nelke | Dianthus carthusianorum |
| Gewöhnliches Sonnenröschen | Helianthemum nummularium |
| Kleines Habichtskraut | Hieracium pilosella |
| Steinbrech-Felsennelke | Petrorhagia saxifraga |
| Frühlings-Fingerkraut | Potentilla neumanniana |
| Großblütige Braunelle | Prunella grandiflora |
| Trauben-Steinbrech | Saxifraga paniculata |
| 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 | <i>Festuca glauca</i> |
| Stachel-Schwingel | <i>Festuca punctoria</i> |
| Blaugraues Schillergras | <i>Koeleria glauca</i> |

Zwiebel- und Knollenpflanzen

| | |
|----------------------------|--|
| Blau-Lauch | <i>Allium caeruleum</i> |
| Nickender Lauch | <i>Allium cernuum</i> |
| Gelber Lauch | <i>Allium favum</i> |
| Nickender Lauch | <i>Allium nutans</i> |
| Berg-Lauch | <i>Allium senescens</i> ssp. <i>Montanum</i> |
| Kugel-Lauch | <i>Allium sphaerocephalon</i> |
| Kleine Bart-Iris in Sorten | <i>Iris-Barbara-Nana</i> in Sorten |

Die Rasenansaat (Landschaftsrasen) soll mit gebietsheimischen, arten- und kräuterreichen Saatgut (zertifizierte Herkunft, süddeutsche Schichtstufenlandschaft) erfolgen.

Gefertigt:

Winnenden, den 19.04.2021

Müller

Stadtentwicklungsamt