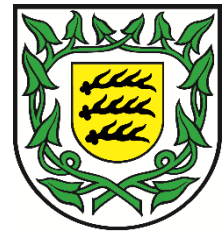


**Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Birkmannsweiler**



Bebauungsplan "Talaue - Kreuzwiesen Betriebszufahrt"

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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- B. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 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. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.1 Private Verkehrsflächen

Die private Straßenverkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.2 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Hinweis zu I 1.:

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

2. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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 ortsnah in den Vorfluter eingeleitet werden.

Das unbelastete Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (Ret) gesammelt, versickert und über den nördlich angrenzenden offenen Graben nach Nordwesten zum Hambach abgeleitet werden.

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

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

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



3. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 3.1 Die private Grünfläche (PGR), mit der Zweckbestimmung „Grüner Ortsrand“, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt (siehe auch Ziffer 5.1 und 5.2). Innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen zum Sammeln, Versickern und zur Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

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

- 4.1 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.
- 4.2 Vermeidungsmaßnahme – Zeitraum für Baumaßnahmen
Um Störungen von Brutvögeln zu vermeiden, erfolgen Baumaßnahmen in der Zeit von Mitte September bis Ende Februar.
- 4.3 Ausgleichsmaßnahme A1 – Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte
Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte aus einer Fettwiese mittlerer Standorte mit wenigen Magerkeitszeigern. Die Maßnahmenfläche hat eine Größe von 750 m² und befindet sich auf dem Flurstück 3961 (teilweise) im Gewinn Seewiesen der Gemarkung Winnenden.
Der Standort wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen den Grundstückseigentümern und dem Landratsamt Rems-Murr gesichert.
- 4.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (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 Habitate 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 Maßnahme A2 – Ausbringung von 2 Nistkörben für den Mäusebussard

Ausbringung von zwei Nistkörben für den Mäusebussard im Feldgehölz nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Ausbringung der Nisthilfen muss bis spätestens Ende Januar erfolgen (vor Beginn der Brutsaison).



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

5.1 Umgrenzung von Flächen - Standorte für die Anpflanzung von Sträuchern (PFG).

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Innerhalb der Flächen ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen. Es sind Sträucher entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher zu verwenden. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

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

(Sicherung von Teilen des bisher gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops mit der Biotop-Nr. 171221190143 „Buchenbach östlich von Winnenden“).

Die Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und von sonstigen Bepflanzungen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig.

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

1.1 Anforderungen an Werbeanlagen zur Eigenwerbung

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

Freistehende Werbeanlagen zur Eigenwerbung sind nur in Form von Stelen / Pylonen und Fahnen zulässig. Die Höhe von Stelen/ Pylone ist auf 2,00 m und die Höhe eines Fahnenmasts ist auf 8,00 m begrenzt. Die Anzahl der Stelen/ Pylone ist auf eine Stele und ein Pylon je Grundstück und die Anzahl der Fahnenmaste auf drei 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.

2. 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)

2.1 Bewegliche Abfallbehälter

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

2.2 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 nicht überschreiten.

3. 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.

Es wird auf den Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und artenschutzrechtlicher Betrachtung des Büros Spang, Fischer, Natzschka GmbH, Wiesloch, Juni 2021 hingewiesen.

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

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 10.02.2020 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 maximal zulässige Abflussspenden (siehe Ziffer I 3.2) 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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, hingewiesen.



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
Hainbuche	Carpinus betulus
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

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Winnenden,
Stuttgart, den 28.06.2021

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider/ A. Janecky