

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



Bebauungsplan "Neuaufstellung Gänsgraben"

Planbereiche: 09.01 und 09.02

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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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,
- 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.

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 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

Als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante der Asphaltdeckschicht der zugehörigen Straßenmitte senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Bei Gebäuden deren Gebäudeseiten an mehr als eine Straße anschließen, ist das Mittel aus allen einzelnen unteren Bezugspunkten maßgebend. Bei Gebäuden, die nicht direkt an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, ist die Oberkante der



jeweiligen befestigten Fläche senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um 1,5 m über- bzw. unterschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss.

Die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) ist 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.

Als oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern von untergeordneten Gebäuden unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage bzw. der höchste Punkt der Dachhaut festgesetzt.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen 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.

Der First von Gebäudeanbauten und Zwischengebäuden mit Satteldach muss mindestens 50 cm niedriger als der Hauptfirst ausgeführt werden.

Entsprechend der Bauweise sind Doppelhäuser als Grenzbauten 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 (Vereinigungsbauart), gegenseitig zu vereinbaren.

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 (a_1 , a_2 , a_3), festgesetzt.

Im Bereich a_1 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 18,0 m nicht überschreiten, zulässig.



Im Bereich a_2 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 42,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a_3 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Hausgruppen, die eine Länge von 30,0 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.

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

4.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) (§ 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) mit der Zweckbestimmung C_p 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 Garagen mit der Zweckbestimmung G_a und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



4.4 Flächen für Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit der Zweckbestimmung Tg und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.5 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.

Ausnahmsweise sind Geschirrhütten (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 Sträuchern zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet sind.

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kindertagesbetreuung, ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung, sind bauliche Anlagen, die der Kindertagesbetreuung dienen, zulässig.

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: Verkehrsgrün

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün, 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: Fußweg

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

7. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7.1 Flächen für Trafostationen (§ 12 BauNVO)

Die Versorgungsflächen, einschließlich der Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, mit der Zweckbestimmung Elektrizität, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Auf dem Grundstück, Flst. Nr. 38, befindet sich eine vorhandene Trafostation. Auf dem Grundstück, Flst. Nr. 3335/1, sind in dem Gebäude Gänsgraben 22 zwei vorhandene Trafostationen integriert. Innerhalb der Flächen für Trafostationen sind Trafostationen zur Transformation der elektrischen Energie zulässig.

8. Private Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Gartenhausnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die private Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Gartenhausnutzung, ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Gartenhausnutzung, ist je Grundstück ein Gartenhaus, (Gartenhäuser dienen der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen sowie dem Aufenthalt auf dem Grundstück) bis 20 m³ Brutto-Rauminhalt, zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb der privaten Grünfläche je Grundstück eine befestigte Terrasse bis 10 m² Grundfläche, eine Regenwassertonne bis 200 Liter Fassungsvermögen und lebende Einfriedigungen bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Hochbeete und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen, die der Gartenhausnutzung dienen, sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

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

Bei der Errichtung eines neuen Gebäudes auf einem unbebauten Grundstück oder der wesentlichen Errichtung baulicher Anlagen ist bei einer Grundstücksfläche größer als 500 m² zur Rückhaltung des Niederschlagswassers eine notwendige Zisterne zu errichten. Das auf dem jeweiligen privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist in einer privaten Zisterne zu sammeln. Die Zisterne ist mit



einem Notüberlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Bemessung der Zisterne richtet sich nach dem jeweiligen Bauvorhaben. Das zwangsenteleerte Rückhaltevolumen V_{ret} der Zisterne ist pro 100 m² undurchlässige Fläche A_U (Dach-, Hof- und Nebenflächen) auf die Mindestgröße von $V_{ret} = 1,9 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ festgelegt. Der Nachweis erfolgt durch die Darstellung der notwendigen Zisterne im Grundstücksentwässerungsplan. Zu den erforderlichen Bauantragsunterlagen zählt auch die Darstellung der Grundstücksentwässerung.

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

10.1 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen für Personenkraftwagen

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

10.2 Flüssigkeitsdichte Ausführung von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen im Wasserschutzgebiet Zone 3

Die Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen sind flüssigkeitsdicht auszuführen (z. B. Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbelägen mit enger Fugenausbildung).

10.3 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.

10.4 Gehölzrodungen

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. / 29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

Gehölze außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans dürfen für die Herstellung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.

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

11.1 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 (Landschaftsrasen). Kies, Schotter und sonstige vergleichbare



Materialschüttungen sind bei einem Anteil von mehr als einem Viertel der unbebauten und unbefestigten Flächen des Baugrundstücks, die gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind, keine gärtnerische Gestaltung im Sinne dieses Pflanzgebotes.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein hochstämmiger, großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, 3 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

11.2 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 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.

11.3 Begrünung der erdüberdeckten Garagen und sonstiger erdüberdeckter Bauteile

Erdüberdeckte Garagen und sonstige erdüberdeckte Bauteile sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Wege. Die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung muss mindestens 40 cm betragen.

Abweichend kann die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung im Anschlussbereich zwischen der Außenwandaußenkante und dem Garagen- bzw. Sockelgeschoss, in einem Abstand von maximal 3,0 m, zwischen 0 cm und mindestens 40 cm betragen.

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

Die Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen, Befestigungen) sind im Anschluss an 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)

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

13.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 20° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Garagen, 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.

13.2 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, etc.) einheitlich sein.

13.3 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 Zwerchhäusern auf einem Gebäude sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern müssen die Zwerchhäuser einheitlich sein.



13.4 Fassadengestaltung

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

14. 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.

15. 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)

15.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.

15.2 Bewegliche Abfallbehälter

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

15.3 Einfriedigungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen 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.



Lebenden 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.

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

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

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



III Hinweise

1. Hinweis Artenschutz

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

2. Hinweis Bodenschutz

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

Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 21.08.2023 bzw. die jeweils aktuelle Fassung wird hingewiesen.

3. Hinweis Beleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse (Verwendung von staubdichten Leuchten, die in einem dicht geschlossenen Kasten betrieben werden) und insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. warmweiße LED-Lampen) zulässig. Die Verwendung hoch angesetzter, nach oben oder seitwärts abstrahlender Lichtquellen ist nicht zulässig (Beschränkung des Lichtkegels auf die zu beleuchtenden Flächen). Zudem ist die Beleuchtungsintensität in späteren Nachtstunden (insbesondere in den Monaten März bis November) zu reduzieren sowie die Beleuchtung auf das für die Arbeits-, Verkehrs- oder Anlagensicherheit notwendige Maß zu beschränken.

4. Hinweis Telekommunikationslinien

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

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



5. Hinweis Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" vom 08.06.2020. Auf das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 14.09.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.

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**, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung (mDB),
Sortenauswahl ist möglich

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

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

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

Stauden

Dalmatiner Polster-Glockenblume	<i>Campanula portenschlagiana</i>
Hängepolster-Glockenblume	<i>Campanula poscharskyana</i>
Teppich-Hornkraut	<i>Cerastium arvense</i>
Karthäuser-Nelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Gewöhnliches Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummularium</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Steinbrech-Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
Frühlings-Fingerkraut	<i>Potentilla neumanniana</i>
Großblütige Braunelle	<i>Prunella grandiflora</i>
Trauben-Steinbrech	<i>Saxifraga paniculata</i>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Kaukasus-Fetthenne	<i>Sedum spurium</i>
Dachwurz-Hybriden	<i>Sempervivum-Hybriden</i>



Bressingham-Thymian
Kriechender Thymian

Thymus doferi Bressingham Seedling
Thymus serpyllum

Gräser

Blau-Schwingel
Stachel-Schwingel
Blaugraues Schillergras

Festuca glauca
Festuca punctoria
Koeleria glauca

Zwiebel- und Knollenpflanzen

Blau-Lauch
Nickender Lauch
Gelber Lauch
Nickender Lauch
Berg-Lauch
Kugel-Lauch
Kleine Bart-Iris in Sorten

Allium caeruleum
Allium cernuum
Allium favum
Allium nutans
Allium senescens ssp. Montanum
Allium sphaerocephalon
Iris-Barbara-Nana in Sorten

Die Rasenansaat (Landschaftsrasen) soll mit gebietsheimischem, arten- und kräuterreichem Saatgute (zertifizierte Herkunft, süddeutsche Schichtstufenlandschaft) erfolgen.

Gefertigt:

Winnenden, den 28.08.2023

Schlecht

Stadtentwicklungsamt