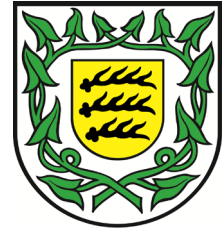


**Große Kreisstadt Winnenden  
Rems-Murr-Kreis  
Gemarkung Winnenden**



**Bebauungsplan "Brühl"**

Planbereich: 17.00

**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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- 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 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops und Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- nicht selbständige Lagerhäuser, nicht selbständige Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe und
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die auf dem Grundstück mit einem Handwerkbetrieb oder einem Betrieb im Bereich des produzierenden Gewerbes verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitenden oder weiter verarbeiteten Produkten auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 200 m<sup>2</sup> zu veräußern. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor, und weitere Betriebe, die zum Lebensmittelhandwerk gezählt werden können).

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- 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 und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.



- 1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Baubetriebshof und Verwaltung Stadt Winnenden und Stadtwerke Winnenden GmbH"

Zulässig sind bauliche Anlagen für Baubetriebshof und Verwaltung Stadt Winnenden und Stadtwerke Winnenden GmbH. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

In einem Abstand von 80,0 m, gemessen von der südlichen bzw. südöstlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind auch Freiflächen-Photovoltaikanlagen zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

- 2.2 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO)

Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

Im sonstigen Sondergebiet (SO) ist die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) mit 16,0 m als relative Höhen festgesetzt.

Im Gewerbegebiet (GE) ist die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) mit 10,0 m als relative Höhen festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der Asphaltdeckschicht der zugehörigen Straßenmitte senkrecht zur Mitte der jeweiligen baulichen Anlage festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Oberlichter sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten (mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten) mindestens 1,0 m von der Außenkante der Attika zurückversetzt sind.

## **3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, festgesetzt.



Im GE sind in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser, die eine Länge von 70 m nicht überschreiten, zulässig.

Im SO sind in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser, die eine Länge von 120 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.

### 3.3 Stellung baulicher Anlagen

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

## 4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße für Baugrundstücke ist im GE auf 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

### 5.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 5.2 Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) (§ 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 5.3 Flächen für Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

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

Die öffentliche Grünfläche ist als sonstige Grünflächen, mit der Zweckbestimmung "Mulden- und Rigolensystem für die Regenwasserrückhaltung", im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Retentions-/ Rückhalteflächen, z. B. im Zuge der Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers, zulässig.

**8. Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastender Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche LR ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastender Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, weder bauliche Anlagen noch tief wurzelnde Bäume oder Sträucher im direkten Nahbereich des Abwasserkanals, die den Bestand oder Betrieb des Abwasserkanals beeinträchtigen oder gefährden, zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

**9. 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)

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

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung (DN) von 5° bis 20° oder Flachdächer mit einer Dachneigung (DN) von maximal 5° zulässig.

#### 1.2 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 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 einer Stele / Pylone ist außerhalb der Flächen in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach, auf 6,0 m begrenzt. Die Höhe einer Stele / Pylone ist innerhalb der Flächen in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach, auf 4,0 m begrenzt. Die Höhe eines Fahnenmasts ist auf 6,0 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 Grundstück auf eine Stele / ein Pylon und die Anzahl der Fahnenmaste ist je Grundstück auf drei Fahnenmaste beschränkt.

Abweichend ist im Bereich von Ein- und Ausfahrten jeweils eine weitere Werbeanlage in Form eines Pfeilwegweisers als nicht beleuchteter und nicht angeleuchteter Pfeilwegweiser mit einer Höhe von maximal 1,4 m, einer Breite von maximal 2,5 m und einer maximalen Ansichtsfläche von maximal 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Als unterer Bezugspunkt



ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der hergestellten Geländehöhe an der jeweiligen Werbeanlage festgesetzt.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung in Form von Wechselanlagen, die eine Gefährdung oder eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ausschließen, sind ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen in Form von 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.

#### **3.2 Bewegliche Abfallbehälter**

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

#### **3.3 Einfriedigungen**

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Im GE dürfen nicht lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Im GE dürfen lebenden Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,8 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Im SO dürfen nicht lebende Einfriedigungen und lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 2,5 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 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 mit ca. 20 m<sup>2</sup> im Bereich der engeren Schutzzone (Zone II) und darüber hinaus 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.

Gefertigt:

Winnenden, den 22.04.2024

Schlecht

Stadtentwicklungsamt