

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



Bebauungsplan "Wiesenstraße"

Planbereiche: 01.01, 02.01, 02.02, 03.01 und 03.02

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 vom 16. März 2026, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026, Nr. 44)
- 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 WA (§ 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,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Besonderes Wohngebiet WB₁ und WB₂ (§ 4a BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten aller Art.



1.3 Mischgebiet MI₁ (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- Gartenbaubetriebe und
- Vergnügungsstätten.

1.4 Mischgebiet MI₂ (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, unter Ausschluss von Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, davon mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die jeweils einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m² sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden) und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, mit Ausnahme von nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (siehe allgemein zulässige Nutzungen) und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden),



- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

1.5 Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m² (90 % der Gesamtverkaufsfläche),
- mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 200 m² (10 % der Gesamtverkaufsfläche) und
- weiteren Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m² sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 200 m² (10 % der Gesamtverkaufsfläche)

gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden).

Wechselnde Sortimente (Aktionswaren), die nicht dauerhaft angeboten werden und in regelmäßigen Abständen wechseln, sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 2.000 m².

Zulässig sind im Obergeschoss Bürogebäude im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (gewerbliche Nutzungen mit Büroräumen).

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.

(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses "Edeka Lebensmittelmarkt, Wiesenstraße 27-33, 71364 Winnenden")

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. Eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 ist ausschließlich für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und die bis an eine seitliche Grundstücksgrenze heranreichen, soweit dies erforderlich ist, um den unmittelbaren Anschluss einer Tiefgarage auf dem benachbarten Grundstück zu ermöglichen.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 - 4 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)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als relative Höhe über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Im besonderen Wohngebiet, Mischgebiet und sonstigem Sondergebiet sind die maximal zulässige Gebäudehöhen (max. GH) bei Flachdächern (FD) und die die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) bei geneigten Dächern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhe über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen durch relative Höhen ist als unterer Bezugspunkt unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO 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.

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) und für die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Photovoltaik- und Solarthermieranlagen um bis zu 1,5 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 Zwerchgebäuden mit Satteldach muss mindestens 50 cm niedriger als der Hauptfirst ausgeführt werden.

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 , a_4 , a_5), 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 und der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser, die eine Länge von 18,0 m nicht überschreiten, zulässig. Bei baulichen Veränderungen oder bei Abriss mit anschließendem Wiederaufbau sind die bestehenden Traufgassen auf einer Tiefe von mindestens 0,5 m senkrecht zur Straße gemessen zu erhalten.

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, die eine Länge von 35,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a_3 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, die eine Länge von 32,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a_4 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, die eine Länge von 32,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a_5 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, die eine Länge von 60,0 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.

Die HQ_{100} Anschlaglinie und die HQ_{extrem} Anschlaglinie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen und die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung zu beachten.

In Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}), ist das Bauen grundsätzlich möglich. Bauliche Anlagen sind hochwasserangepasst zu errichten.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

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

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

4.1. Allgemeines:

Die HQ_{100} Anschlaglinie und die HQ_{extrem} Anschlaglinie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen und die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung zu beachten.

In Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}), ist das Bauen grundsätzlich möglich. Bauliche Anlagen sind hochwasserangepasst zu errichten.

4.2 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung St und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) mit der Zweckbestimmung Cp und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche haben überdachte Stellplätze (Carports) einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.



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

4.4 Flächen für Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen mit der Zweckbestimmung Ga und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.5 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.

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

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

Je Grundstück ist nur 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 Sträuchern zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet sind.

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

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

5.2 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

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

5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

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



5.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

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

5.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

5.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Friedhofszufahrt, Fuß- und Radweg

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

5.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die gekennzeichneten Bereiche sind im Hinblick auf die Bedürfnisse des Verkehrs und der Sicherheit von Ein- und Ausfahrten freizuhalten.

6. Versorgungsflächen, einschließlich 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)

6.1 Fläche für eine Trafostation (§ 12 BauNVO)

Die Versorgungsfläche, 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, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Auf dem Grundstück an der Seegartenstraße, Flst. Nr. 112/3, ist eine Trafostation errichtet. Innerhalb der Fläche, Flst. Nr. 112/3, ist eine Trafostation zur Transformation der elektrischen Energie zulässig.

6.2 Fläche für eine Abwasserhebeanlage (§ 12 BauNVO)

Die Versorgungsfläche, 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 Abwasser, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Auf dem Grundstück an der Wiesenstraße, Flst. Nr. 4036, ist ein Abwasserbauwerk errichtet. Innerhalb der Fläche, Flst. Nr. 4036, ist ein Abwasserbauwerk zur Anhebung des Abwassers zulässig.



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

Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet (WB₂) ist bei der Errichtung eines neuen Gebäudes auf einem unbebauten Grundstück oder der wesentlichen Errichtung baulicher Anlagen 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 zwangsentleerte Rückhaltevolumen Vret der Zisterne ist pro 100 m² undurchlässige Fläche Au (Dach-, Hof- und Nebenflächen) auf die Mindestgröße von $Vret = 1,9 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ festgelegt. Der Nachweis erfolgt durch die Darstellung der notwendigen Zisterne im Grundstücksentwässerungsplan. Zu den erforderlichen Bauantragsunterlagen zählt auch die Darstellung der Grundstücksentwässerung.

Die Festsetzung für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gilt nicht im besonderen Wohngebiet (WB₁), im Mischgebiet (MI₂) und im sonstigen Sondergebiet.

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

Die öffentlichen Grünflächen sind als sonstige Grünflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Maßnahmen zur Begrünung für eine Verkehrsgrünfläche bzw. ein Straßenbegleitgrün zulässig.

9. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist als sonstige Grünfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Bepflanzungen zur Ortsrandeingrünung zulässig.

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

10.1 Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Gewässerrandstreifen sind 5,0 m breit und bemessen sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.



Innerhalb der Gewässerrandstreifen sind bauliche und sonstige Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen verboten. Ablagerungen aller Art (z. B. Abfälle aller Art, Kompost und sonstiger Grünschnitt) sind zum Schutz des Gewässers verboten.

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen sind je 150 m² mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume), mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt, Solitär oder Hochstamm flächig zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie mindestens 20 standortgerechte, heimische Sträucher / Heister entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Die Anpflanzungen sollen durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Vorhandene Sträucher / Heister auf dem Grundstück innerhalb des Gewässerrandstreifens sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Innerhalb der Flächen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen sowie fehlende bzw. schadhafte Landschaftsrasenflächen sind durch geeignete Nachsaaten zu ersetzen.

10.2 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.

10.3 Flüssigkeitsdichte Ausführung von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen im Wasserschutzgebiet Zone III

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

10.4 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.

10.5 Gehölzrodungen

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



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

Die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Winnenden zu belastenden Flächen GR FR sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Flächen sind, sind das Betreten und das Befahren der Flächen zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh- und Fahrrechts beeinträchtigen.

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Winnenden zu belastenden Flächen LR ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Winnenden zu belastenden Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, weder bauliche Anlagen noch Bäume oder Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Leitungsrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

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

12.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der sonstigen Randbereiche angrenzend an öffentliche Flächen durch eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen (PFG 1)

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG 1) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind je 50 m² mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume), mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt, Solitär oder Hochstamm flächig zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie mindestens 10 standortgerechte, heimische Sträucher / Heister entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Die Anpflanzungen sollen durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Vorhandene Sträucher / Heister auf dem Grundstück innerhalb des PFG 1 sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Innerhalb der Flächen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen sowie fehlende bzw. schadhafte Landschaftsrasenflächen sind durch geeignete Nachsaaten zu ersetzen.



12.2 Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung des Straßenbegleitgrüns durch eine Bepflanzung mit Sträuchern sowie eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen (PFG 2)

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG 2) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind je 150 m² mindestens 20 standortgerechte, heimische Sträucher / Heister entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Die Anpflanzungen sollen durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Vorhandene Sträucher / Heister auf den Grundstücken innerhalb des PFG 2 sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Innerhalb der Flächen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen sowie fehlende bzw. schadhafte Landschaftsrasenflächen sind durch geeignete Nachsaaten zu ersetzen.

12.3 Anpflanzen von Bäumen - Standorte für Bäume

Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume geringfügig um maximal 5 m verschoben werden.

Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Solitär oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen für die Bäume sind offen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

12.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Begrünung der privaten Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet und in den besonderen Wohngebieten

Im allgemeinen Wohngebiet und in den besonderen Wohngebieten sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke 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 (V Pflanzliste, 1.1 Bäume). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.



12.5 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.

12.6 Begrünung der Garagen- bzw. Sockelgeschosse

Die nicht durch bauliche Anlagen überdeckten Deckenbereiche von Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m², zugehörige Nebeneinrichtungen sowie sonstige zum Wohngebäude gehörende Nutz- und Verkehrsflächen (Garagen- bzw. Sockelgeschosse) sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Wege. Die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung muss mindestens 40 cm betragen. Die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung kann im Anschlussbereich zwischen der Gebäudeaußenwand des Hauptgebäudes und der Decke über dem Garagen- bzw. Sockelgeschoss in einem Abstand zur Gebäudeaußenwand von maximal 3 m von 40 cm auf bis zu 0 cm Stärke reduziert werden.

13. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

13.1 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Begrünung entlang des Gewässerrandstreifens (PFB 1)

Die Umgrenzung der Flächen für die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFB 1) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind standortgerechter, heimische Bäume entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume), sowie standortgerechte, heimische Sträucher / Heister entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher), zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Flächen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen sowie fehlende bzw. schadhafte Landschaftsrasenflächen sind durch geeignete Nachsaaten zu ersetzen.



13.2 Bindung für die Erhaltung von Bäumen - Standorte für Bäume

Die Standorte zur Bindung für die Erhaltung von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen gemäß der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume) zu ersetzen.

Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern.

14. 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

Die Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 30° bis 45°, im besonderen Wohngebiet (WB₁) ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5°, im besonderen Wohngebiet (WB₂) Flachdächer (FD) und Satteldächer (SD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° und im Mischgebiet (MI₁) Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° und Satteldächer mit einer Dachneigung (DN) von 5°, im Mischgebiet (MI₂) ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° und im sonstigen Sondergebiet (SO) ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° zulässig.

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

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

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.

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 Zwerchhäusern auf einem Gebäude sind nicht zulässig.



1.4 Fassadengestaltung

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

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

Die Anforderungen an Werbeanlagen sind für das allgemeine Wohngebiet, das besondere Wohngebiet, das Mischgebiet und das sonstige Sondergebiet getrennt geregelt.

2.1 Anforderungen an Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet, besonderen Wohngebiet und Mischgebiet

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.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen im sonstigen Sondergebiet

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 auf 6,0 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 m² 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 bis max. 1,5 m zulässig.

Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind in gleichmäßigen Abschnitten von max. 1,5 m Höhe zu unterteilen. Zwischen den Geländesprüngen sind mindestens 2,0 m Abstand einzuhalten. Alternativ sind die Geländesprünge mit einem Winkel von max. 35° anzuböschten.

3.2 Bewegliche Abfallbehälter

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

3.3 Einfriedigungen

Im allgemeinen Wohngebiete, besonderen Wohngebiet und Mischgebiet sind als Einfriedungen Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher) und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiete, besonderen Wohngebiet und Mischgebiet dürfen nicht lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,7 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Im sonstigen Sondergebiet sind als Einfriedungen Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher) und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.



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, 9. 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 altlastenverdächtige 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 01.06.2016 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 Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99), in Kraft getreten am 11. März 2017, ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit, umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt und bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes bzw. bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.



Die Verbote und Gebote im Bereich eines Gewässerrandstreifens sind im Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz für Baden-Württemberg in der jeweils aktuell gültigen Fassung geregelt.

6. Hinweis Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" vom 08.06.2020 und im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Seehaldenbrunnen I + II" vom 19.06.2020. Auf das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 14.09.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.

7. Hinweis qualifiziertes Regenwassermanagement

Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen. Dieses Gutachten enthält die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich der Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, z. B. Grünflächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Versickerungs-/ Verdunstungsmulden, Rigolen, Zisternen, etc. mit entsprechendem Flächenbedarf. Die zurückgehaltenen, zu versickernden sowie die in den Kanal einzuleitenden Wassermengen sind zu quantifizieren. Zur Erfüllung der Vorgaben der § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) und § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation auf 35 l/s x ha begrenzt.

8. Hinweis Hochwasserschutz

Die HQ₁₀₀ Anschlaglinie und die HQ_{extrem} Anschlaglinie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen und die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung zu beachten.

Maßgebend sind die zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, namentlich die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt.

Die untere Baurechtsbehörde (Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden) prüft im Baugenehmigungsverfahren die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und erteilt bei Erfüllung aller Voraussetzungen die Ausnahmegenehmigung. Sie kann die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben



- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Ausnahmegenehmigungen nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind möglich, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfüllt sind. Durch geeignete Unterlagen ist nachzuweisen, dass die Hochwasserrückhaltung nicht maßgeblich beeinträchtigt ist, verloren gehender Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, die Situation bei Hochwasser sich nicht nachteilig verändert oder beeinträchtigt wird und das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Dazu gehören die Bemessung des zu ersetzenden Retentionsvolumens, Aussagen zum vorgesehenen Ausgleich, die Bewertung zu den Auswirkungen bei einem Hochwasser (Bemessungsgröße HQ_{100}) insbesondere zum Abfluss und den Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie ggfs. weitere Betroffenen. Schließlich müssen die Planungen sachgerecht und in sich stimmig, konkrete Aussagen zu hochwassergerechtem Bauen beinhalten.

Die untere Baurechtsbehörde (Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden) und die untere Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz des Landratsamts Rems-Murr-Kreis informieren die Bauherren über das Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Die Kompaktinformation "Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten", die Checkliste "Hinweise für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten" und der Leitfaden "Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" sind unter der Internetadresse www.hochwasserbw.de abrufbar.

Im Nahbereich des Zipfelbachs befinden sich die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsbereiche für Extremhochwasser (HQ_{extrem}). In Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}), ist das Bauen grundsätzlich möglich. Bauliche Anlagen sind hochwasserangepasst zu errichten. Die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung sind zu beachten.

Das DWA-Merkblatt Hochwasserangepasstes Planen und Bauen, DWA-M 553, vom November 2016, liefert weitere Hinweise zur Hochwasservorsorge. In dem Merkblatt wird eine fundierte und strukturierte Darstellung des Themas vorgelegt, auf deren Grundlage fachgerechte Planungen und bauliche Umsetzungen im gesamten Themenspektrum des hochwasserangepassten Planens und Bauens getroffen werden können. Es beschreibt die wichtigsten Strategien zur Risikominderung und ihre grundsätzlichen Handlungsoptionen: Ausweichen, Widerstehen, Anpassen.



9. 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.

10. 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.

11. Hinweis DIN-Normen, VDI-Richtlinien und andere technische Regeln

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und andere technische Regeln können beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden, 71364 Winnenden, Rathaus, Torstraße 10, Zimmer 322 während den regelmäßigen Dienststunden eingesehen werden.

**IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden**

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Büromaschinen (ohne Computer) • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren/ Bestecke • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Elektrogroßgeräte • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Erde, Torf • Fahrräder und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Maschinen und Werkzeuge • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel • Zooartikel (Tiernahrung)
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs- und Genussmittel • Optik und Akustik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften	



V Pflanzliste

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

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

- 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 Wasseranstau, 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
Kriechender Thymian

Thymus doeveri 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 (Landschaftsrassen) soll mit gebietsheimischem, arten- und kräuterreichem Saatgute (zertifizierte Herkunft, süddeutsche Schichtstufenlandschaft) erfolgen.

Gefertigt:

Winnenden, den 31.08.2026

Schlecht

Stadtentwicklungsamt