

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



Bebauungsplan "Am Sonnenhang II"

Planbereiche: 41.07, 41.08 und 41.11

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 8. August 1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 1. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. S. 15) m. W. v. 28. Februar 2026
- 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



INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans	1
2. Verfahren.....	1
3. Bestehende Planung	2
3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002.....	2
3.2 Regionalplanung / Regionalplan	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne	6
3.5 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden	6
4. Räumlicher Geltungsbereich	8
5. Bestand	9
5.1 Naturräumliche Gegebenheiten	9
5.2 Nutzung	9
5.3 Altlasten.....	9
5.4 Grundwasserschutz	9
5.5 Starkregengefahren	10
5.6 Verkehr.....	11
5.7 Ver- und Entsorgung.....	12
6. Planung	12
6.1 Gliederung des Plangebiets	12
6.2 Bebauung	13
6.3 Verkehr.....	13
6.4 Ver- und Entsorgung.....	13
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	14
7.1 Art der baulichen Nutzung	14
7.2 Maß der baulichen Nutzung	15
7.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	17
7.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen	18
7.5 Verkehrsflächen.....	19
7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
7.7 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers.....	20



7.8	Private Grünfläche	20
7.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
7.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
7.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind	23
8.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	24
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	24
8.2	Werbeanlagen	25
8.3	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.....	26
8.4	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	27
9.	Artenschutz	27



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart	4
Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen	5
Abb. 3: Bauflächenpotenziale Birkmannsweiler, Stand: 25.02.2016	7
Abb. 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	8
Abb. 5: Starkregengefahrenkarte, Aufmerksamkeitsräume, Verband Region Stuttgart	10
Abb. 6: Fotoaufnahme Am Sonnenhang 37	30
Abb. 7: Fotoaufnahme Fußweg Schnarrenbergstraße	31
Abb. 8: Fotoaufnahme Salzbergweg 30	32
Abb. 9: Fotoaufnahme Schnarrenbergstraße 29	33
Abb. 10: Fotoaufnahme Schnarrenbergstraße 31	34
Abb. 11: Fotoaufnahme Salzbergweg 30	35



1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Der Stadtteil Birkmannsweiler ist seit der Gemeindereform im Jahr 1972 ein eigenständiger Stadtteil der Stadt Winnenden.

Birkmannsweiler liegt zwischen den Höhen der Berglen im Buchenbachtal. Neben einem Gewerbegebiet am südöstlichen Ortsrand besteht seit 1970 u. a. das Neubaugebiet „Sonnenhang-Eichholz“ im Nordosten jenseits des Buchenbachs.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Am Sonnenhang II" in Winnenden-Birkmannsweiler ist der wachsende Neu-, und Umbaubedarf im westlichen Bereich der Straßen Straße Am Sonnenhang, der Schnarrenbergstraße und der Straße Salzbergweg. Bauvorhaben sind aktuell nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Unter den Weinbergen II" in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereiche 41.07, 41.08 und 41.11, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 28.04.1966, zu beurteilen.

Das Wohngebiet befindet sich aktuell im Umbruch. In den nächsten Jahren besteht auf Grund eines stetigen Generationenwechsels ein wachsender Neu-, und Umbaubedarf. Die städtebauliche Struktur ist durch die lockere Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern geprägt.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Birkmannsweiler im nordwestlichen Bereich der Straßen Straße Am Sonnenhang, der Schnarrenbergstraße und der Straße Salzbergweg.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann für Eigentümer mehr Spielräume für bauliche Anlagen auch innerhalb der Vorgartenflächen und der Bauverbotsflächen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Unter den Weinbergen II" in Winnenden-Birkmannsweiler, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 28. April 1966, zugelassen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Sonnenhang II" in Winnenden-Birkmannsweiler werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Sonnenhang II" in Winnenden-Birkmannsweiler werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren "Am Sonnenhang II" in Winnenden-Birkmannsweiler wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Fläche des Plangebiets umfasst 13.336 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter den zulässigen 70.000 m², die als Obergrenze zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens definiert ist.

Darüber hinaus ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Prüfung des Einzelfalls, in Bezug auf zu erwartende Umweltauswirkungen, nicht notwendig, da die zulässige



Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO des Plangebiets auch unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

In Verbindung mit der Satzung für den Bebauungsplan wird zur Durchführung baugealterischer Absichten auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Das Verfahren für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften richtet sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.

3. Bestehende Planung

3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Er ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. An ihm sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen zu orientieren. Er ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung für verbindlich erklärt. Die Aussagen des Landesentwicklungsplans werden für die zwölf Regionen des Landes durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Zuständigkeit hierfür liegt nach dem Landesplanungsgesetz bei den Trägern der Regionalplanung.

Die Vorgaben im Landesentwicklungsplan und in den Regionalplänen unterscheiden zwischen Zielen und Grundsätzen. Beide sind für die kommunale Bauleitplanung und die Fachplanung bindend.

Ziele: Die Ziele der Landes- und Regionalplanung können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Ziele sind auch für Personen des Privatrechts bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben verbindlich, wenn an ihnen



die öffentliche Hand mehrheitlich beteiligt ist oder wenn die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.

Grundsätze: Grundsätze sind allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

Der Landesentwicklungsplan wurde von der Regierung des Landes Baden-Württemberg am 23. Juli 2002 als Verordnung als verbindlich erklärt.

Im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg befindet sich die Große Kreisstadt Winnenden in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

3.2 Regionalplanung / Regionalplan

Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 22.07.2009 als Satzung beschlossen und ist durch die Bekanntmachung am 12.11.2010 rechtsverbindlich geworden.

Die Große Kreisstadt Winnenden befindet sich gemäß der Strukturkarte des Verbands Region Stuttgart, die auf Basis des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) beruht, in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet nachrichtlich dargestellt.

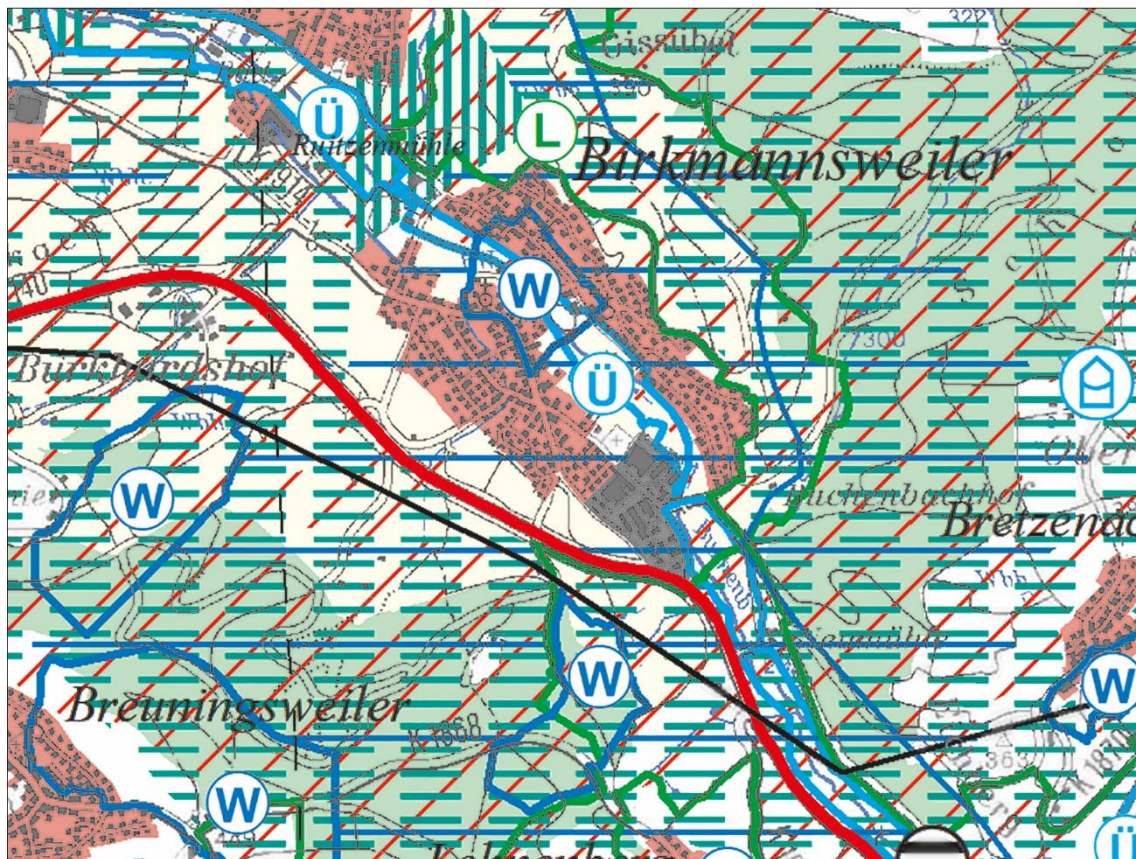


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und als untergeordnet im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

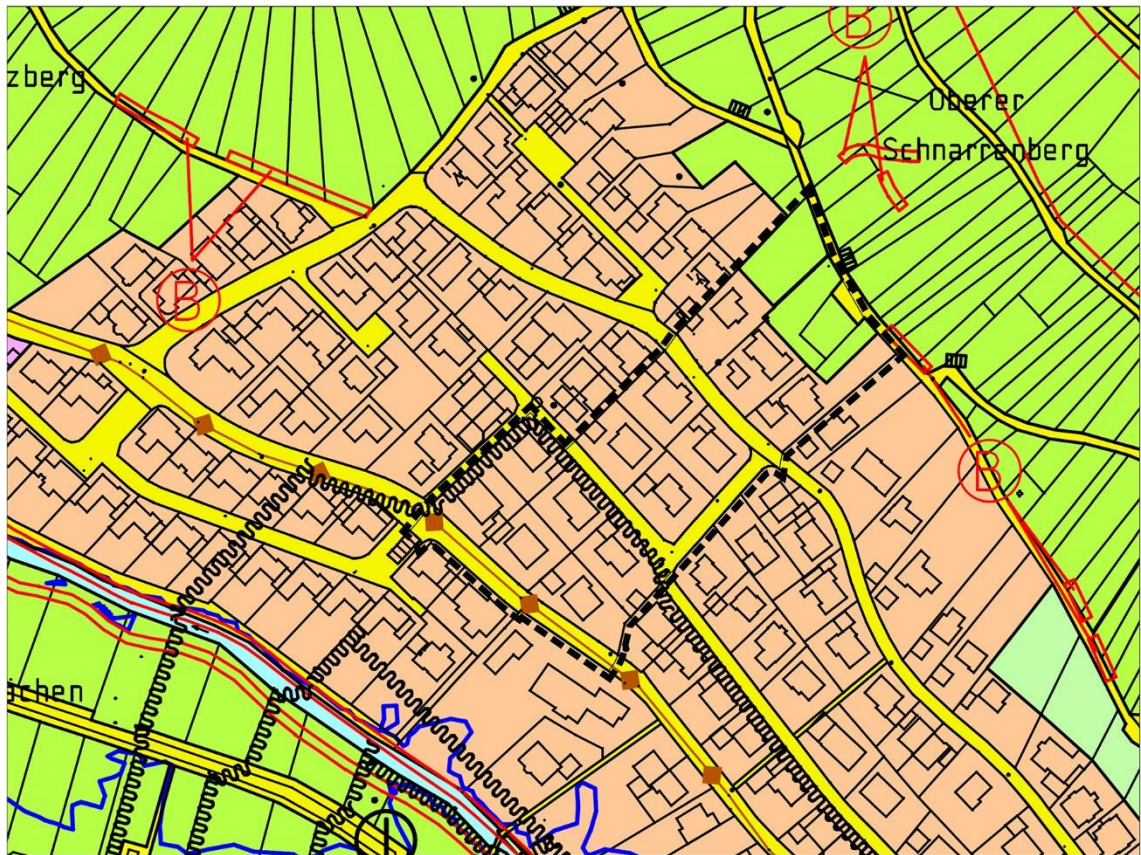


Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind von Grund auf nicht parzellenscharf. Die Unschärfe der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Am Sonnenhang II" in Winnenden-Birkmannsweiler ist im Vergleich zur Gesamtfläche nur unwesentlich. Die geringfügige Einbeziehung der Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB ist für die städtebauliche Entwicklung ohne Belag. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht verletzt.

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche, die als sonstige Grünfläche, mit der Zweckbestimmung "Hausgärten", im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt ist, wird mit der geringfügigen Einbeziehung der Fläche für die Landwirtschaft die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans beachtet und die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Fläche für die Nutzung als Hausgärten einschließlich der Errichtung von Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO handelt und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, festgesetzt. Die private Grünfläche schafft einen Abstand zwischen Hauptgebäuden und des an die private Grünfläche angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.



3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Am Sonnenhang II" in Winnenden-Birkmannsweiler überlagert die rechtsgültigen Bebauungspläne, Bebauungsplan "Unter den Weinbergen II" in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereiche 41.07, 41.08 und 41.11, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 28.04.1966 und "Unter den Weinbergen II", Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereich 41.11, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 18.05.1967.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans "Am Sonnenhang II" in Winnenden-Birkmannsweiler werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den überlagerten Teilbereich der beiden o. g. rechtsgültigen Bebauungspläne in Teilbereichen aufgehoben.

3.5 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 die Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen für das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Birkmannsweiler südöstlich des Stadtteilmitte am südöstlichen Ende der Hauptstraße. Die Grundstücke sind vollständig aufgesiedelt.

Sofort verfügbare Wohn- und Gewerbeflächen sind im Stadtgebiet Winnenden knapp und die Aktivierung von Bauflächenpotenzialen ist eine andauernde Herausforderung, die sich in den letzten Jahren zugespitzt hat und jüngst über die Flüchtlingszuwanderung einen neuen Aspekt hinzubekommen hat.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen hat eine hohe Priorität und sollte, ohne Abwendung von erprobten städtebaulichen Prinzipien der Siedlungsentwicklung, zielstrebig angegangen werden. Die Innenentwicklung hat weiterhin Vorrang vor der Außenentwicklung. Winnenden ist ein begehrter Wohn- und Gewerbestandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Baugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat.

Um weitere Bauflächenpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln hat das Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ der Großen Kreisstadt Winnenden, neben den im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellten geplanten Wohnbauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen, u. a. untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial und Arrondierungsmöglichkeiten untersucht. Die Prüfung nach städtebaulich geeigneten Wohn- und Gewerbeflächen erfolgte mit der Maßgabe, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen durch einen Flächentausch, an anderer Stelle im Stadtgebiet, gemarkungsübergreifend an einem aus städtebaulichen Gründen geeigneteren Standort darzustellen.

Im Rahmen dieser städtebaulichen Prüfung sind vom Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen in Übersichtslageplänen dargestellt, die weiterverfolgt werden sollen (vgl. Abbildung 3).

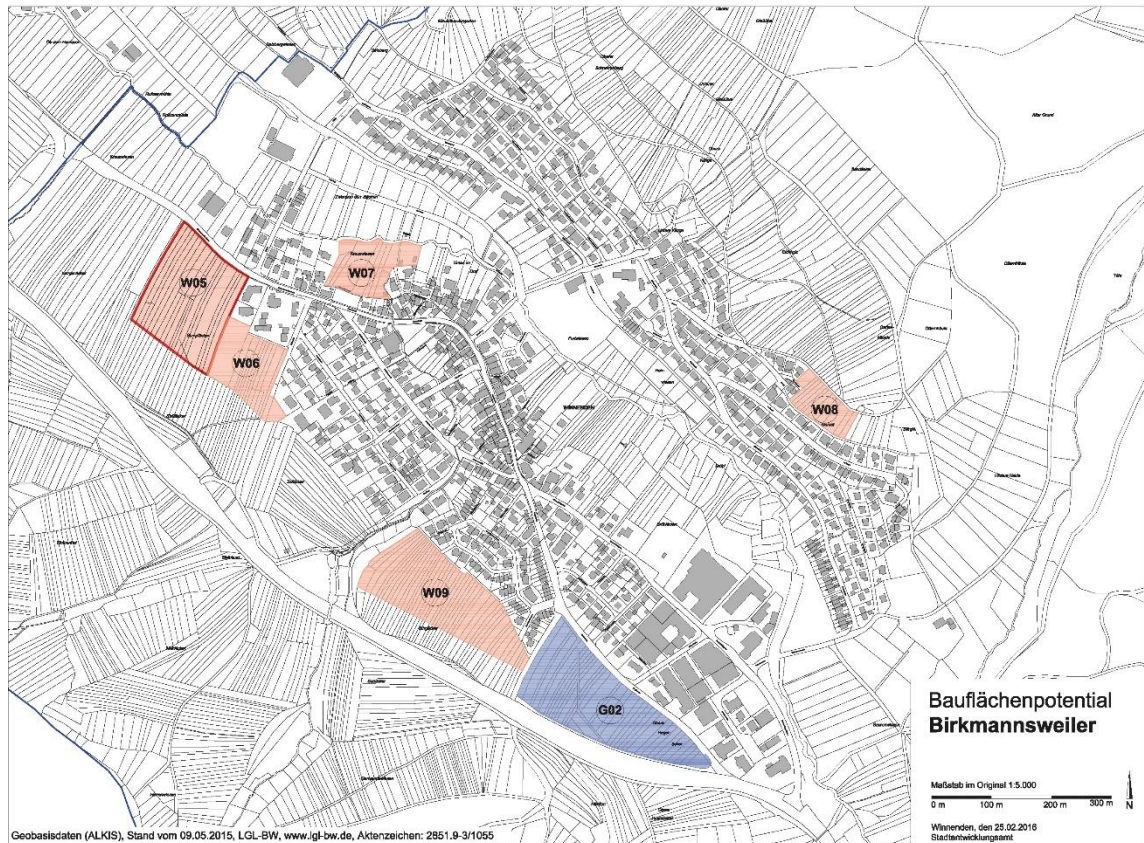


Abb. 3: Bauflächenpotenziale Birkmannsweiler, Stand: 25.02.2016

In der Abbildungen 3 sind die Wohnbauflächenpotenziale und die gewerblichen Bauflächenpotenziale vollflächig rot bzw. blau dargestellt.

- W₀₅ Sumpfähcker
- W₀₆ Erweiterung Bildstraße
- W₀₇ Kreuzwiesen
- W₀₈ Gereut
- W₀₉ Bürgäcker
- G₀₂ Hageläcker

Das Wohnbaufläche Gänsgraben im Bereich Gänsgraben, Schwalbenweg, Zeisigweg und Starenweg ist vollständig aufgesiedelt bzw. bebaut.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden und Nordosten durch den landwirtschaftlichen Weg angrenzend an Grünlandflächen am Ortsrand;
- im Osten und Südosten durch das Grundstück Am Sonnenhang 32, das Grundstück Am Sonnenhang 31, das Grundstück Schnarrenbergstraße 28, das Grundstück Schnarrenbergstraße 26 und das Grundstück Schnarrenbergstraße 25;
- im Südwesten durch das Grundstück Salzbergweg 23, das Grundstück Salzbergweg 23, das Grundstück Salzbergweg 23, das Grundstück Schnarrenbergstraße 25 und das Stellplatzgrundstück, Flst. Nr. 990 und
- im Westen durch die Schnarrenbergstraße, das Grundstück Schnarrenbergstraße 34, das Grundstück Am Sonnenhang 39, das Grundstück Am Sonnenhang 38/1 (Transtation der Syna GmbH) und das Grundstück Bergstraße 2.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Birkmannsweiler.



Abb. 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



5. Bestand

5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört Winnenden zur übergreifenden Einheit des Neckarbeckens, an die sich westlich der Schurwald und Welzheimer Wald angliedert. Das Stadtgebiet hat Anteil am Naturschutzgebiet Oberes Zipfelbachtal mit Seitenklinge und Teilen des Sonnenbergs.

Das Plangebiet befindet sich in Birkmannsweiler in südöstlicher Lage des Ortskerns und in nordwestlicher Lage zum Misch- und Gewerbegebiet.

5.2 Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden als Wohnbauflächen genutzt. Das Plangebiet ist zum Großteil umschlossen von bestehender Wohnbebauung, einzig die drei im Nordosten liegenden Wohnbaugrundstücke liegen am Siedlungsrand. Die intensiv genutzten Ziergartenflächen sind stark anthropogen überformt.

5.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt. Grundsätzlich können Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden.

5.4 Grundwasserschutz

Die Ausweisung von Wasserschutzgebieten dient dem Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einwirkungen und damit der Trinkwasserressourcen für die öffentliche Wasserversorgung. Erfasst und fortgeschrieben werden die nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie § 45 und § 95 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) ausgewiesenen bzw. auszuweisenden Wasserschutzgebiete. Die Abgrenzung der Schutzzonen wird nach hydrogeologischen Gegebenheiten vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt.

Das Plangebiet liegt in der engeren Schutzzone (Zone II) und die im Plangebiet liegenden Grundstücke Am Sonnenhang 37 sowie die oberhalb der Straße Am Sonnenhang liegenden Grundstücke liegen in der weiteren Schutzzone (Zone III und IIIA) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Brunnen zwischen den Bächen" vom 01.07.2019. Bei Vorhaben sind die Rechtsverordnung vom 08.06.2020 und die Merkblätter des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis, Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet", Merkblatt "Bauen im Grundwasser", Merkblatt "Abwasserleitungen für Schmutzwasser für die Grundstücksentwässerung in Wasserschutzgebieten" und Merkblatt "Bohrungen

im Untergrund" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis, in der jeweils aktuell gültigen Fassung, zu beachten.

5.5 Starkregengefahren

Für das Plangebiet liegt keine kommunale Starkregengefahrenkarte vor. Um Schäden an Gebäuden zu vermeiden ist bei Planungen und Maßnahmen auf die Auswirkungen von Starkregen einzugehen.

Hilfsweise kann die regionale Starkregengefahrenkarte des Verbands Region Stuttgart herangezogen werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines im Siedlungsgebiet befindlichen überflutungsgefährdeten Bereichs.

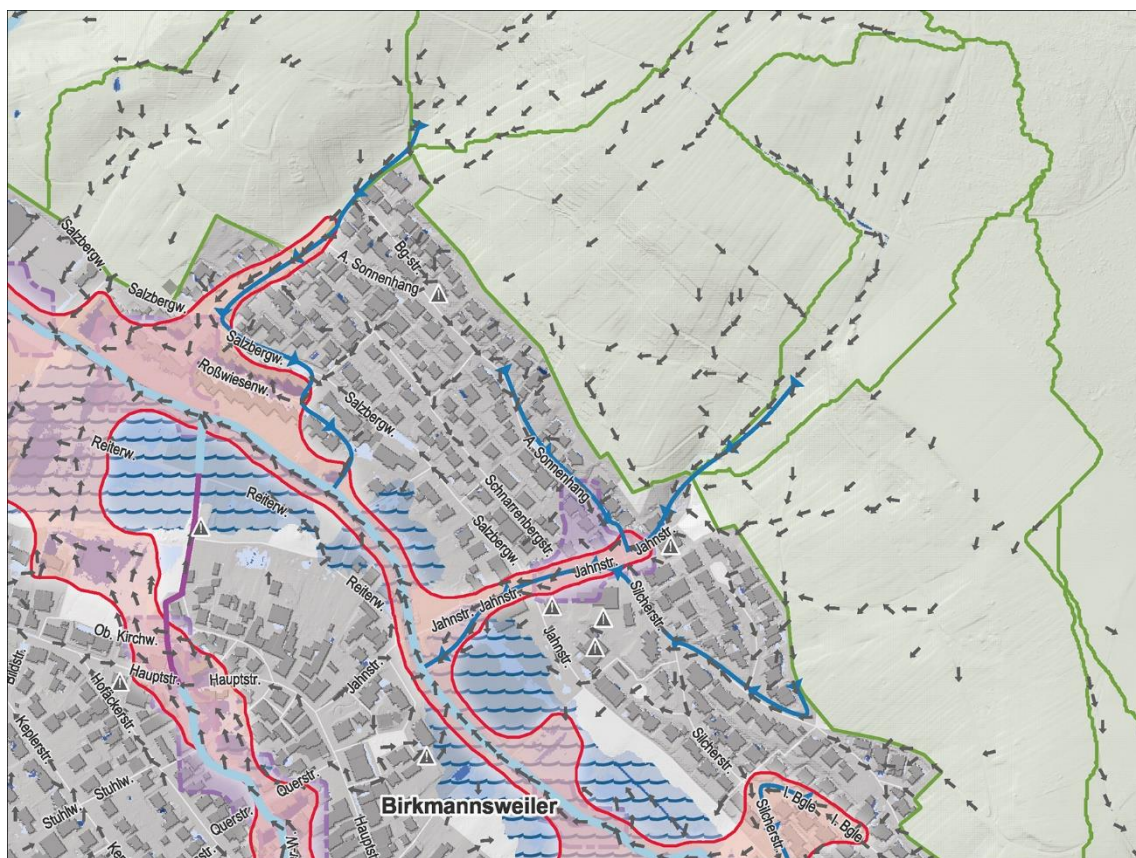


Abb. 5: Starkregengefahrenkarte, Aufmerksamkeitsräume, Verband Region Stuttgart

Datenquellen: Oberflächengewässer: ATKIS Basis-DLM © LGL Baden-Württemberg (2026), www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete 2026: Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
Digitales Geländemodell (DGM1): © Verband Region Stuttgart (2021)
Hintergrundkarte: basemap.de © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Quelle: CAD/JOM, Dr. Pecher GmbH, Gelsenkirchen

Legende Aufmerksamkeitsräume

-  Durch Starkregen und Hochwasser gefährdete sensible und kritische Infrastrukturen
-  Sensible und kritische Infrastrukturen
-  Hauptabflussachsen bei Starkregen abseits von Gewässern
-  Fließrichtung bei Starkregen
-  Besonders überflutungsgefährdete Bereiche bei Starkregen im Siedlungsgebiet
-  Besonders überflutungsgefährdete Bereiche bei Starkregen im Außengebiet
-  Besonders überflutungsgefährdete Bereiche bei Starkregen entlang der Gewässer im Außengebiet
-  Überschwemmungsgefährdete Bereiche bei Hochwasser
-  Besonders durch das Außengebiet beeinflusste Bereiche im Siedlungsgebiet bei Starkregen
-  Außengebiete mit besonderem Einfluss auf Siedlungsgebiete bei Starkregen

Starkregengefahrenkarte

max. Wassertiefen - außergewöhnliches Starkregenereignis

-  < 0,10 m
-  0,10 bis 0,30 m
-  0,30 bis 0,50 m
-  0,50 bis 1,00 m
-  > 1,00 m
-  Offenliegende Gewässer
-  Verrohrungen (vereinfacht auf Grundlage DLM und ALKIS)

Die festgesetzten Maßnahmen bzw. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mindert bzw. reduziert die aus Starkregenereignissen resultierenden Risiken bzw. Auswirkungen. Durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sind geeignete Maßnahmen festgesetzt. Ergänzend wird zum hochwasserangepassten Planen und Bauen auf das DWA-Merkblatt M 553 sowie auf das DWAMerkblatt M 119 verwiesen.

5.6 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Am Sonnenhang, die Schnarrenbergstraße und die Straße Salzbergweg.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Birkmansw. Ortsmitte, die durch die Buslinie 336 bedient wird.



Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der Linie jeweils tagsüber (Montag - Freitag) überwiegend im 30-Minutentakt.

Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt tagsüber im 30-Minutentakt und zwischen 6 Uhr und 21 Uhr im 15-Minutentakt.

5.7 Ver- und Entsorgung

Energie – Die Stromversorgung des Plangebiets kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, durch die Syna GmbH, für das Leitungsnetz zuständige Tochter der Süwag Energie AG, sichergestellt werden.

Trinkwasser – Die Wasserversorgung kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Leitungsnetz der Stadtwerke Winnenden GmbH sichergestellt werden.

Entwässerung – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Kanalnetz der Stadt Winnenden sichergestellt werden.

6. Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Sonnenhang II" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnraum zu schaffen und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

Allgemeine Zielsetzungen sind:

- Wohnraumbereitstellung unter Berücksichtigung des stetigen Generationenwechsels innerhalb eines wachsenden Wohngebiets mit stetigem Neu- und Umbaubedarf

6.1 Gliederung des Plangebiets

Im Wesentlichen gliedert sich das Plangebiet in einzelne allgemeine Wohnbauflächen, eine Straßenverkehrsfläche und einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Fußweg. Das allgemeine Wohngebiet bildet die planungsrechtliche Grundlage für die bauordnungsrechtliche Genehmigung von baulichen Anlagen.



6.2 Bebauung

Die Grundstücke sind vollständig aufgesiedelt und bebaut. Auf einzelnen Baugrundstücken haben Nachverdichtung stattgefunden und werden in den nächsten Jahren folgen.

6.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Am Sonnenhang, die Schnarrenbergstraße und die Straße Salzbergweg.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Industriegebiet, die durch die Buslinie 336 bedient wird.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der Linie jeweils tagsüber (Montag - Freitag) überwiegend im 30-Minutentakt.

Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt tagsüber im 30-Minutentakt und zwischen 6 Uhr und 21 Uhr im 15-Minutentakt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Energie – Die Stromversorgung des Plangebiets kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, durch die Syna GmbH, für das Leitungsnetz zuständige Tochter der Süwag Energie AG, sichergestellt werden.

Trinkwasser – Die Wasserversorgung kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Leitungsnetz der Stadtwerke Winnenden GmbH sichergestellt werden.

Entwässerung – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Kanalnetz der Stadt Winnenden sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in den Straßen Straße Am Sonnenhang, Schnarrenbergstraße und Straße Salzbergweg.



7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne, Bebauungsplan "Unter den Weinbergen II" in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereiche 41.07, 41.08 und 41.11, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 28.04.1966 und "Unter den Weinbergen II", Änderung, in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereich 41.11, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 18.05.1967, ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Wohngebäude sind bauliche Anlagen, die zum Wohnen geeignet und bestimmt sind. Der Begriff des "Wohnens" umfasst die Gesamtheit der mit der Führung eines häuslichen Lebens verbundenen Tätigkeiten und deren eigenständige Gestaltung. Ihm ist eine gewisse Dauer eigen.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten und der geplante Gebietscharakter für das geplante Baugebiet nicht gestört wird, sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können aufgrund ihrer typischen Betriebsweise zu Störungen der umliegenden Wohnnutzungen führen. Das gilt insbesondere für Betriebe mit längeren Öffnungszeiten, Außenbewirtschaftung oder einer größeren Zahl von Gästen. Die mit dem Gaststättenbetrieb verbundene An- und Abfahrt von Gästen, der Fahrzeugverkehr, das Schließen und Öffnen von Fahrzeugtüren sowie Gespräche und sonstige Geräusche im Außenbereich können insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu einer zusätzlichen Lärmbelastung für die angrenzenden Wohnungen führen. Als Voraussetzung für die Zulässigkeit des Ausschlusses einer bestimmten Art von Nutzungen muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bewahrt bleiben. Es kommt allein darauf an, dass das durch die Zweckbestimmung der Baugebietsnorm festgelegte Ziel erreicht werden kann. Demnach dürfen nicht die der allgemeinen Zweckbestimmung dienenden Hauptnutzungen ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten nicht gestört wird, sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Da die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird, bedarf



es für den Ausschluss aller Ausnahmen keiner städtebaulichen Begründung und demzufolge auch keiner besonderen Rechtfertigung in der Begründung des Bebauungsplans. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da mit einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes, zwangsläufig verbundene Störungen und sonstige Beeinträchtigungen insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr der Nachbarschaft verbunden sein können. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da sie im engeren Sinne weder der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation noch der Daseinsfür- und -vorsorge dienen. Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da Sie mit der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll, in Bezug auf Größe und Arbeitsweise nicht dem Gebietscharakter des Plangebiets entspricht. Zudem stehen sie dem städtebaulichen Ziel, Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs, entgegen. Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht der Versorgung des Plangebiets dienen und mit einer Tankstelle, Störungen der Nachbarschaft verbunden sein können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene beziehungsweise vertretbare Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange zu bestimmen, insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie des Umweltschutzes, vor allem des Bodenschutzes. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollte eine möglichst hohe Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen festgesetzt werden. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzungen innerhalb des Maßes der baulichen Nutzung werden als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung als Höchstmaß fügt sich dem System der planungsrechtlichen Vorschriften, die allgemein den einschränkenden Rahmen bestimmen, innerhalb dessen die Baufreiheit gewährleistet ist, ein. Die Höchstmaßvorschrift, wurde festgesetzt, da sie die von den Festsetzungsmöglichkeiten die in die Baufreiheit am wenigsten eingreifende Bestimmung ist.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist für eine dreidimensionale Maßfestsetzung durch die GRZ in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen ausreichend.

Grundflächenzahl (GRZ) – Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.



Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die GRZ I erfordert nicht, dass diese zwingend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche umsetzbar ist. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) stellt eine kumulative Festsetzung dar.

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.

Die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erreicht. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur 0,8 der Grundstücksfläche, aus Gründen des Bodenschutzes, versiegelt bzw. teilversiegelt.

Zahl der Vollgeschosse – Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Als oberstes Geschoss ist darüber hinaus noch ein Nicht-Vollgeschoss zulässig.

Höhe baulicher Anlagen – Die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den Höhen der Bestandsbebauung, um eine städtebauliche Integration der Gebäude in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

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. Durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen Firsthöhen treten bei einem Zurückversetzen die betriebsbedingten Aufbauten nur geringfügig in Erscheinung.

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 (Vereinigungsbaulast), gegenseitig zu vereinbaren. Die Festsetzung ermöglicht es große Grundstücke zu teilen und jeweils eine Doppelhaushälfte zu errichten.

7.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise – Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt.

Das wesentliche Merkmal der Bauweise ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet. Der § 22 BauNVO betrifft nur Gebäude und keine sonstigen baulichen Anlagen. Städtebauliches Ziel ist es, eine maßvolle Verdichtung sicherzustellen, die keine Belästigungen oder Störungen durch eine zu hohe Dichte hervorruft. Die offene Bauweise trägt zu einer Auflockerung und Durchgrünung der Bebauung bei. Durch die Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen wird eine offene Bebauungsstruktur gewährleistet und die städtebauliche Körnung unverändert belassen.

Die Bauweise ist 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.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Um eine flexible Bebauung der Grundstücke sicherzustellen, werden im Plangebiet zusammenhängende Baufenster festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Der unbestimmte Rechtsbegriff "in geringfügigem Ausmaß" entzieht sich einer generellen Festlegung. Vielmehr ist das Ausmaß relativ, jeweils bezogen auf die Größenordnung des Gebäudes, zu bestimmen. Zur Bestimmung des Begriffs "in geringfügigem Ausmaß" kann ferner unter Berücksichtigung des in § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO enthaltenen Rechtsgedankens auf die bauordnungsrechtliche Regelung des § 5 Abs. 6 LBO zurückgegriffen werden, d. h. bei Gebäudeteilen, die den in dieser Vorschrift festgelegten Voraussetzungen entsprechen und die deshalb bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht bleiben, kann zugleich auch angenommen werden, dass sie nur "in geringfügigem Ausmaß" im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vortreten.



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. Die Beschränkung der Überschreitung der Baugrenze durch Balkone ist städtebaulich begründet.

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Terrassen sind als relativ ebenerdige bauliche Anlagen städtebaulich untergeordnet und deshalb auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient der Sicherstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der sich insoweit aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung von sogenannten notwendigen Stellplätzen. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sollen Stellplätze und keine Gebäude hergestellt werden.

Nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 1. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. S. 15) m. W. v. 28. Februar 2026 i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 22. Juni 2022 sind je Wohneinheit zwei geeignete Fahrradabstellplätze notwendig und zwar wettergeschützt und leicht zugänglich. Die Fahrradstellplätze sollen so hergestellt sein, dass Fahrräder unterschiedlicher Art und Größe standsicher eingestellt werden können. Die Gefahr von Beschädigungen soll minimiert sein. Der Fahrradrahmen soll mit einem Bügelschloss diebstahlsicher am Abstellplatz befestigt werden können.

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

Mit Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Dies gilt nicht für Zu- und Abfahrten von Garagen.

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

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



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

Überdachte Stellplätze (Carports) sind ebenso Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Die Festsetzung zu überdachten Stellplätzen (Carports) dient dazu, dass ein Mindestanteil der Außenwandflächen von Carports offen sein muss.

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

Davon ausgenommen ist je Grundstück 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.

7.5 Verkehrsflächen

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Fußweg, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche sowie die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Fußweg, dienen der Erschließung des Gebietes durch die verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Durch die Straßenbegrenzungslinie werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung untereinander und gegenüber Bauflächen abgegrenzt. Die Straßenbegrenzungslinie ist zwingender Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans. Für die Ermittlung der Grundfläche als Maß der baulichen Nutzung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Fußweg, dient einer sicheren, direkten fußläufigen Erschließung des Wohngebiets zwischen der Straße Am Sonnenhang und der Schnarrenbergstraße.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Zur Sicherung des Gebietscharakters ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf vier Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Ohne diese Einschränkung könnte in Wohngebäuden eine größere Zahl von Wohnungen entstehen, was der vorhandenen Eigenart des Wohngebietes widersprechen würde.



Zur Ermittlung der derzeitigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im Plangebiet wurde im August 2026 eine Bestandsaufnahme in Form einer Zählung der Haustürklingeln an den Wohnhäusern durchgeführt. Diese wurde durch Einsichtnahme in die Bauakten einiger Gebäude ergänzt.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Wohngebiet mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern handelt. Bei den Mehrfamilienhäusern sind nur Wohngebäude mit drei bis vier Wohnungen vorhanden.

7.7 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers

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 $V_{\text{ret}} = 1,9 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ festgelegt. Der Nachweis erfolgt durch die Darstellung der notwendigen Zisterne im Grundstücksentwässerungsplan. Zu den erforderlichen Bauantragsunterlagen zählt auch die Darstellung der Grundstücksentwässerung.

Die Errichtung einer Zisterne auf Grundstücken mit einer Grundstücksfläche größer als 500 m² dient der Speicherung des Regenwassers für die Gartenbewässerung und der gedrosselten Einleitung in den öffentlichen Kanal. Die Rückhaltung und Drosselung erfolgt mittels zwangsenteleerter Regenwasserzisternen mit Notüberlauf.

7.8 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist als sonstige Grünfläche, mit der Zweckbestimmung "Hausgärten", im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Fläche für die Nutzung als Hausgärten einschließlich der Errichtung von Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO handelt und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, festgesetzt. Die private Grünfläche schafft einen Abstand zwischen Hauptgebäuden und des an die private Grünfläche angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Durch die Festsetzung sind innerhalb der privaten Grünfläche, mit der Zweckbestimmung "Hausgärten", Nebenanlagen und sonstige baulichen Anlagen zulässig.



7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

Das Plangebiet befindet sich in der engeren Schutzzone (Zone II) und die im Plangebiet liegenden Grundstücke Am Sonnenhang 37 sowie die oberhalb der Straße Am Sonnenhang liegenden Grundstücke liegen in der weiteren Schutzzone (Zone III und IIIA) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Brunnen zwischen den Bächen" vom 01.07.2019. Auf das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 13.02.2026 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.

Die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 01.07.2019 und das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 13.02.2026 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis kann das unbelastete bzw. weniger verschmutzte Niederschlagswasser der Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen, die ausschließlich von Personenkraftwagen befahren werden, im Boden direkt versickert werden.

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 Heiðbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung).

Entsprechend der Rechtsverordnung vom 01.07.2019 und das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 13.02.2026 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zum Schutz des Grundwassers Stellplatzflächen für Lastkraftwagen flüssigkeitsdicht auszuführen. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heiðbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Schutzgebiet herauszuleiten.

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.

Das Plangebiet befindet sich in der engeren Schutzzone (Zone II) und die im Plangebiet liegenden Grundstücke Am Sonnenhang 37 sowie die oberhalb der Straße Am Sonnenhang liegenden Grundstücke liegen in der weiteren Schutzzone (Zone III und IIIA) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Brunnen zwischen den Bächen" vom 01.07.2019. Auf das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 13.02.2026 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.



Die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 01.07.2019 und das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 13.02.2026 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis kann das unbelastete bzw. weniger verschmutzte Niederschlagswasser der Beläge der privaten Wegeflächen im Boden direkt versickert werden.

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).

Die zeitliche Beschränkung dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere der Verletzung oder Tötung von Vögeln sowie die Zerstörung von Gelegen und Fortpflanzungsstätten während der Brut- und Aufzuchtzeit.

7.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen, die eine Eingrünung des Plangebiets gewährleisten sollen, festgesetzt. Um eine grünordnerische Qualität im Plangebiet zu etablieren, sind folgende grünordnerische Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

Die Festsetzung von Flächen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche trifft Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der privaten Grundstücksfläche. Die Bepflanzung der Grünflächen hat die räumliche Gestaltung, die Gebietsdurchgrünung, die Verbesserung des Siedlungsklimas sowie die Wasserrückhaltung zum Ziel. Die Begrünung sichert ein durchgrüntes Wohnumfeld und einen eingegrünten Siedlungsrand.



Extensive Dachbegrünung – Flachdächer, mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5°, von Gebäudeteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports), mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, 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 0,3 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern trifft Regelungen zur Verminderung von Oberflächenabflüssen (Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung), zur Gebietsdurchgrünung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas. Die extensive Dachbegrünung hat eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert. Die Flächen für Dachterrassen sind von der extensiven Dachbegrünung ausgenommen. 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). Die genannten Gebäudeteile und Geschirrhütten sind überwiegend nicht für eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Dachform einer Geschirrhütte ist überwiegend kein Flachdach, sondern ein Sattel- oder Pultdach mit geringer Dachneigung. Wegen den besonderen Anforderungen für eine Dachkonstruktion für eine extensive Dachbegrünung gilt für die genannten Gebäudeteile und Geschirrhütten keine Verpflichtung. Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

7.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

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.

Die genannten Maßnahmen sind zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich. Durch die Festsetzung können außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen hergestellt werden. Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen werden nicht dauernd oder überhaupt als Verkehrsfläche benötigt. Die Aufschüttungen, Abgrabungen und



Befestigungen stellen Eingriffe in die an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Baugrundstücke dar. Der § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB schafft die planungsrechtliche Grundlage, da es zweifelhaft sein kann, ob die planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen einschließt. Im Interesse der Grundstückseigentümer der privaten Baugrundstücke unterleibt die Zuziehung der Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen zu den Verkehrsflächen, um eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf den privaten Baugrundstücken zu vermeiden. Mit der Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen ist grundsätzlich die Nutzung der privaten Baugrundstücke ohne Einschränkungen möglich.

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung – Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 30° bis 40° 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. Die Dachform und -neigung von untergeordneten Gebäudeteilen, untergeordneten Überdachungen und Geschirrhütten ist meist eine abweichende Dachform und Dachneigung.

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

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.



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.

Fassadengestaltung – Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Die örtliche Bauvorschrift regelt besondere baugestalterische Anforderungen an die Gebäudefassaden durch den Ausschluss von Oberflächen, die eine Verunstaltung hervorrufen könnten.

8.2 Werbeanlagen

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.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 1,2 m begrenzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Gewerbeeinheit auf eine Stele / ein Pylon beschränkt.

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art sowie in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

Da von Werbeanlagen bei einer unangemessenen Häufung eine visuelle Störwirkung ausgehen kann, sind die Höhe der Werbeanlagen, die Länge der Werbeanlagen im Verhältnis zur Gebäudelänge und die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen der jeweiligen Fassadenseite insgesamt begrenzt. Zusätzlich sind freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen / Pylonen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m in der Anzahl je Gewerbeeinheit begrenzt. Bestimmte Typen von Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da von ihnen eine visuelle Störwirkung ausgehen kann.

Die Gemeinden können gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätzen oder Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern örtliche Bauvorschriften über die Anforderungen an Werbeanlagen erlassen und auch bestimmte Werbeanlagen ausschließen. Auch wenn die Gemeinde im Rahmen dieser Regelung nicht auf den Schutz des Status quo und die Verhinderung von Verunstaltungen beschränkt ist, sondern durch örtliche Bauvorschriften auch eine positive Gestaltungspflege



betreiben und das Straßen- und Ortsbild aufgrund eigener Überlegungen dynamisch beeinflussen kann, handelt es sich um eine reine Gestaltungsermächtigung. Von Werbeanlagen geht häufig eine visuelle Störwirkung aus, die weitestgehend vermieden werden soll. Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Form zu begrenzen und bestimmte Typen von Werbeanlagen sind auszuschließen.

Dass Werbeanlagen von städtebaulichem Gewicht sind, ergibt sich schon aus dem damit verfolgten Zweck. Denn es ist das Ziel von Werbung, Aufmerksamkeit zu erregen. Bei Werbeanlagen ist zu entscheiden, ob sie an der Stätte der Leistung errichtet sind oder nicht. Eine Werbeanlage, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet wird, ist bauplanungsrechtlich eine eigenständige Hauptnutzung und regelmäßig als eine sonstige nicht störende Gewerbeanlage zu beurteilen.

8.3 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

Aufschüttungen und Abgrabungen – Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Die örtliche Bauvorschrift lässt auf Grund der Hanglage mögliche Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen zu.

Bewegliche Abfallbehälter – Aus gestalterischen Gründen dürfen bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf durch Bepflanzung oder Einfriedigung eingefassten Flächen aufgestellt werden. Durch die Einhausung sind die beweglichen Abfallbehälter vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar und können auf verschiedene Standorte im Plangebiet verteilt werden.

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.

Die Höhenbegrenzung für Einfriedigungen im Anschluss an öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Hierdurch wirkt der öffentliche Straßenraum gestalterisch größer und durchgrünt.



8.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

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. 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. Zu den Niederspannungsleitungen zählen auch die Leitungen der Telekommunikationstechnik (Fernmelde-/Telekommunikationsleitungen). Mit dem Wort Niederspannungsleitungen sind alle Freileitungen mit niedriger Spannung erfasst.

9. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nach § 44 BNatSchG Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bestimmte wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bestimmter geschützter Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Bauleitplanung sind dabei insbesondere die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation wurden die vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet durch den Planverfasser im Rahmen von zwei Begehungen am 29. Juli 2026 und am 26. August 2026 untersucht. Dabei wurden die vorhandenen Gehölze, Gartenflächen und baulichen Anlagen insbesondere hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum sowie als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen und -arten betrachtet.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Wohnbebauung und die dazugehörigen, überwiegend intensiv gepflegten und vollständig anthropogen überformten Ziergartenflächen geprägt. Die vorhandenen Gartenflächen weisen nur eine geringe Strukturvielfalt auf. Naturnahe oder extensiv genutzte Bereiche, größere zusammenhängende Gehölzstrukturen, strukturreiche Saumbereiche oder sonstige besonders geeignete Habitatstrukturen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist daher insgesamt als äußerst artenarm und hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten als gering einzustufen.

Die vorhandenen Gehölze wurden insbesondere im Hinblick auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln sowie mögliche Quartierstrukturen für Fledermäuse untersucht. Dabei wurden keine Bäume mit erkennbaren Höhlen, Spalten, Ausfaltungen



oder vergleichbaren Strukturen festgestellt, die als Quartier für Fledermäuse oder als Bruthöhle für Vögel geeignet wären.

Auch der vorhandene Gebäudebestand wurde hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlich relevanter Strukturen betrachtet. Die Gebäude im Plangebiet bestehen ausschließlich aus bewohnten Hauptgebäuden und genutzten Nebengebäuden. An den untersuchten Gebäuden wurden keine erkennbaren Strukturen festgestellt, die auf geeignete Quartiere von Fledermäusen oder auf regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Vogelarten hinweisen.

Aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen und der bestehenden Nutzung bestehen somit keine konkreten Hinweise auf Fledermausquartiere oder regelmäßig genutzte Brutplätze geschützter Vogelarten. Eine besondere Bedeutung der Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte artenschutzrechtlich relevanter Vogel- oder Fledermausarten ist daher nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Ziergartenflächen können zwar grundsätzlich von allgemein verbreiteten und an Siedlungsbereiche angepassten Vogelarten zur Nahrungssuche genutzt werden. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der intensiven Pflege ist jedoch keine besondere Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Vogelarten erkennbar.

Im Rahmen der Begehungen wurden die vorhandenen Garten- und Freiflächen auch hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für Reptilien, insbesondere für die Zauneidechse, betrachtet.

Die vorhandenen Ziergartenflächen weisen keine für die Zauneidechse typischen und ausreichend ausgeprägten Habitatstrukturen auf. Insbesondere fehlen geeignete, zusammenhängende und besonnte Offenbereiche mit geeigneten Versteckmöglichkeiten, Eiablageplätzen und weiteren für die Art erforderlichen Strukturen. Die intensiv gepflegten Ziergartenflächen sind daher als Lebensraum für die Zauneidechse nur wenig geeignet.

Ein Vorkommen der Zauneidechse oder anderer planungsrelevanter Reptilienarten ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Auch für weitere artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen ergeben sich aus den vorhandenen Strukturen keine Hinweise auf geeignete Lebensräume. Gewässer oder vergleichbare Strukturen, die eine besondere Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Lebensraum für Amphibien aufweisen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ebenso fehlen größere, naturnahe oder strukturreiche Gehölzbestände sowie sonstige geeignete Lebensräume für weitere streng geschützte Arten. Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung, der intensiven Gartenpflege und der insgesamt starken anthropogenen Überprägung des Plangebiets ist eine besondere Bedeutung für weitere planungsrelevante Artengruppen nicht erkennbar.

Auf Grundlage der durchgeführten Begehungen und der dabei festgestellten Habitatstrukturen ergeben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder auf relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans erheblich beeinträchtigt werden könnten.



Insbesondere wurden keine geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse, keine relevanten Bruthöhlen für Vögel und keine geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse festgestellt. Aufgrund der intensiven anthropogenen Überprägung und der geringen Strukturvielfalt ist das Plangebiet insgesamt nur von geringer Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Tierarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist daher nicht davon auszugehen, dass durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Insbesondere sind keine Hinweise auf die Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten vorhanden. Auch eine erhebliche Beeinträchtigung europäischer Vogelarten ist aufgrund der festgestellten Bestandssituation nicht zu erwarten.

Besondere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand daher nicht erforderlich.

Unabhängig davon sind bei der späteren Umsetzung einzelner Bauvorhaben die allgemeinen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Sollten im Zuge späterer Bauarbeiten, insbesondere bei Eingriffen in Gehölze oder Gebäude, Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung durch geschützte Arten festgestellt werden, ist die artenschutzrechtliche Situation vor Durchführung der jeweiligen Maßnahme erneut zu bewerten und gegebenenfalls sind geeignete Schutz- oder Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.



Abb. 6: Fotoaufnahme Am Sonnenhang 37



Abb. 7: Fotoaufnahme Fußweg Schnarrenbergstraße



Abb. 8: Fotoaufnahme Salzbergweg 30



Abb. 9: Fotoaufnahme Schnarrenbergstraße 29



Abb. 10: Fotoaufnahme Schnarrenbergstraße 31



Abb. 11: Fotoaufnahme Salzbergweg 30

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die Gebietsdurchgrünung, die Verbesserung des Siedlungsklimas sowie die Wasserrückhaltung gesichert. Die baubedingt erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn wurden im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Eingriffe in Gehölzbestände müssen außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und 28. / 29. Februar stattfinden.

Die im Gebiet zu erwartenden Arten sind als sehr häufige und anpassungsfähige Vogelarten einzustufen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population ist demnach für diese Arten auszuschließen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert, im Einzelnen zu berücksichtigen. Dies ist in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG verbietet, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nummer 1), wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, wobei eine erhebliche Störung vorliegt, wenn sich durch die Störung



der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nummer 2), oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nummer 3).

Der Bebauungsplan verstößt nicht gegen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot aus § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Gefertigt:

Winnenden, den 31.08.2026

Schlecht
Stadtentwicklungsamt