

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden



Bebauungsplan "Wohnanlage Forchenwaldstraße"

Planbereich: 32.02

Gegenüberstellung der Änderungen im zeichnerischen Teil und im Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 | Nr. 348)
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr.176)
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416); zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. S. 25), m. W. v. 26. Juni 2025
- D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)



Gegenüberstellung der Änderungen im zeichnerischen Teil und im Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

In der folgenden Gegenüberstellung sind für den zeichnerischen Teil die Änderungen auf der jeweiligen gegenüberliegenden Seite in den Planausschnitten dargestellt und sind für den Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die Textstellen mit einzelnen Änderungen auf der jeweiligen gegenüberliegenden Seite in roter Schriftfarbe kenntlich gemacht.

Fassung vom 22.05.2026

Fassung vom 22.05.2026



I Zeichnerische Teil

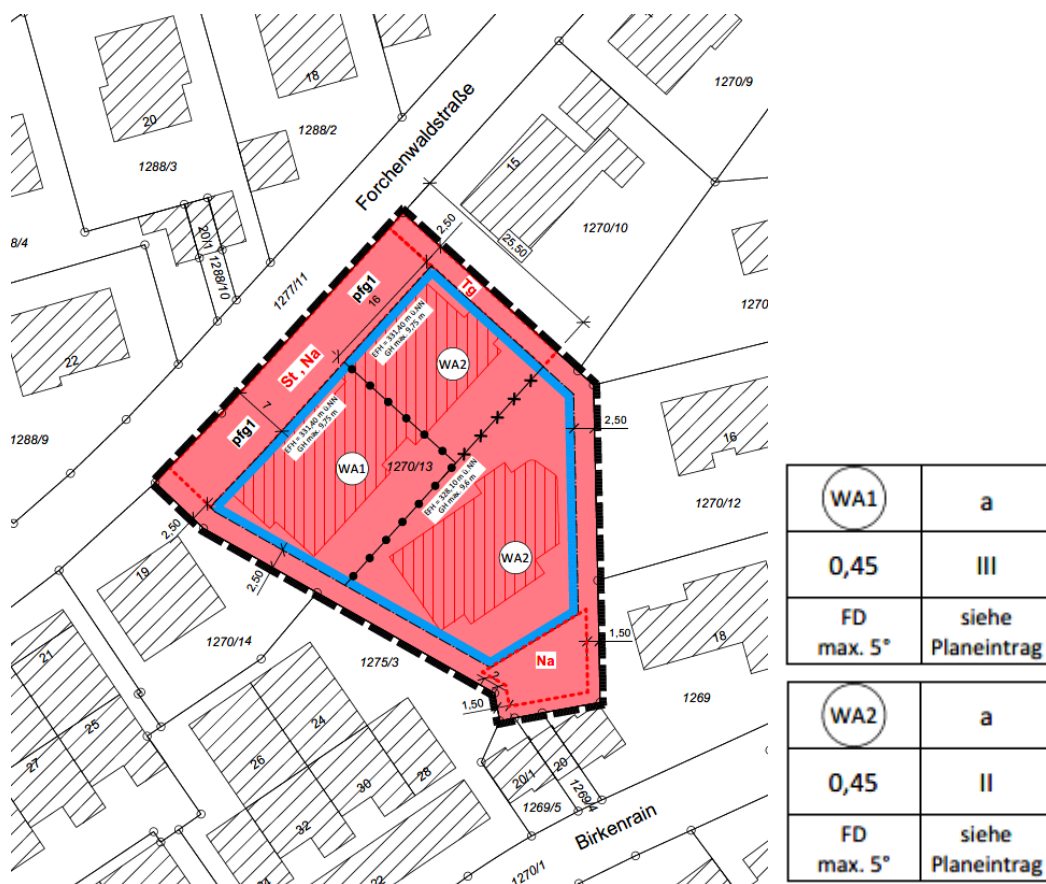


Abb.: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2025

Die Abbildung stellt nur einen Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2025 dar. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2025.

I Zeichnerische Teil



Abb.: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2025 / 22.05.2026

Die Abbildung stellt nur einen Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2025 / 22.05.2026 dar. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2025 / 22.05.2026.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde im WA1 von III auf II reduziert.

Der Abstand der Baugrenze zur Forchenwaldstraße wurde von 7,0 m auf 5,0 m reduziert, sowie die Breite der Tiefgaranzufahrt von 2,5 m auf 5,0 m vergrößert.

Im WA2 wurde die max. Gebäudehöhe um 2,8 m reduziert.



Fassung vom 13.10.2025

Fassung vom 13.10.2025

II Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um 30 cm über- bzw. unterschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen in Meter (m) in Bezug auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) angegeben.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 1,0 m von der Attika zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,0 m von der Attika gilt nicht für Aufzugsüberfahrten.

Im WA 1 sind darüber hinaus Dachausstiege und Dachterrassen zulässig. Die Fläche der Dachterrasse darf maximal ein Drittel (1/3) der Dachfläche betragen. Absturzsicherungen (Geländer) auf der Dachfläche sind zulässig, sofern diese gestalterisch in das Gesamtbild der baulichen Anlage integriert sind. Zur Forchenwaldstraße hin sind Absturzsicherungen (Geländer) mindestens 4,0 m von der vorderen Gebäudekante zurückzusetzen; im Bereich des Zwischenbaus der Bauteile A und B beträgt der erforderliche Rückversatz mindestens 2,50 m von der vorderen Gebäudekante des Zwischenbaus.



II Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um 30 cm über- bzw. unterschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen in Meter (m) in Bezug auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) angegeben.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 1,0 m von der Attika zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,0 m von der Attika gilt nicht für Aufzugsüberfahrten.

~~Im WA 1 sind darüber hinaus Dachausstiege und Dachterrassen zulässig. Die Fläche der Dachterrasse darf maximal ein Drittel (1/3) der Dachfläche betragen. Absturzsicherungen (Geländer) auf der Dachfläche sind zulässig, sofern diese gestalterisch in das Gesamtbild der baulichen Anlage integriert sind. Zur Forchenwaldstraße hin sind Absturzsicherungen (Geländer) mindestens 4,0 m von der vorderen Gebäudekante zurückzusetzen; im Bereich des Zwischenbaus der Bauteile A und B beträgt der erforderliche Rückversatz mindestens 2,50 m von der vorderen Gebäudekante des Zwischenbaus.~~

Fassung vom 22.05.2026

Fassung vom 22.05.2026



Fassung vom 13.10.2025

Fassung vom 13.10.2025

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

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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

In Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser, die eine Länge von 40 m nicht überschreiten, zulässig. Maßgebend sind die Geschosse über dem Garagen- bzw. Sockelgeschoss, die städtebaulich in Erscheinung treten.



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

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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

In Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind

- in WA1 nur Einzelhäuser, die eine Länge von 18 m nicht überschreiten,
- in WA2 nur Einzelhäuser, die eine Länge von 30 m nicht überschreiten,

zulässig. Maßgebend sind die Geschosse über dem Garagen- bzw. Sockelgeschoss **gemessen in Längsrichtung zur Forchenwaldstraße**, die städtebaulich in Erscheinung treten.

Fassung vom 22.05.2026

Fassung vom 22.05.2026



Fassung vom 13.10.2025

Fassung vom 13.10.2025

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

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. Unterirdische bauliche Anlagen, die nicht oberirdisch in Erscheinung treten, dürfen die Baugrenzen im Bereich von festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze überschreiten.

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.

Bei Staffelgeschossen ist die Außenwandaußenkante des Staffelgeschosses an allen Gebäudeseiten, die nicht der Forchenwaldstraße zugewandt sind, um mindestens 1,5 m hinter die Außenwandaußenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Das Zurückversetzen von der Außenwand gilt nicht für Treppenträume.



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

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. Unterirdische bauliche Anlagen, die nicht oberirdisch in Erscheinung treten, dürfen die Baugrenzen im Bereich von festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze überschreiten.

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.

Für Staffelgeschosse gelten ergänzend zu den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen folgende besonderen Abstandsregelungen:

Im WA1 müssen Staffelgeschosse

- im Norden gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1270/10 einen Abstand von mindestens 7,50 m und
- im Süden gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1270/14 einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

Im WA2 müssen Staffelgeschosse

- im Süden gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1275/3 einen Abstand von mindestens 6,50 m und
- im Osten gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu den Flurstücken Nr. 1270/12 und 1269 einen Abstand von mindestens 6,00 m einhalten.

Der Abstand ist jeweils als horizontaler Abstand rechtwinklig zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze zu messen. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der jeweiligen Grundstücksgrenze und der äußersten Außenkante der Außenwand des Staffelgeschosses. Geschlossene Brüstungen, Attiken und sonstige wandartige Bauteile des Staffelgeschosses sind bei der Abstandsermittlung einzubeziehen. Die Gebäudekanten der darunterliegenden Geschosse sind für die Abstandsermittlung nicht maßgeblich.

Fassung vom 22.05.2026

Fassung vom 22.05.2026



Fassung vom 13.10.2025

III Hinweise

7. [nicht vorhanden]

Fassung vom 13.10.2025

Gefertigt:

Heilbronn, den 13.10.2025

i.A. Stefanie Fetter (M. Eng. | Stadtplanerin)



BIT Stadt + Umwelt GmbH
Oststraße 123
74072 Heilbronn
Telefon: +49 7131 9165-0
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

Freiburg | Heilbronn | Karlsruhe | Stuttgart | Villingen-Schwenningen



III Hinweise

7. Hinweis Starkregenrisikomanagement / Überflutungsvorsorge

Für das Plangebiet liegt derzeit keine Starkregengefahrenkarte vor; eine entsprechende Kartierung befindet sich in Vorbereitung. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung von Starkregenereignissen sind bei der Planung und Ausführung baulicher Anlagen die Belange der Überflutungsvorsorge zu berücksichtigen.

Zur Minderung von Risiken aus Starkregenereignissen werden im Bebauungsplan Flächen bzw. Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Ergänzend wird auf die Pflicht zur objektbezogenen Eigenvorsorge hingewiesen. Bauliche Anlagen, insbesondere Gebäudeöffnungen, Lichtschächte, Kellerabgänge, Tiefgaragenzufahrten sowie technische Anlagen, sollen so geplant und ausgeführt werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen möglichst vermieden wird.

Für das hochwasser- und starkregenangepasste Planen und Bauen wird auf die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere das DWA-Merkblatt M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ sowie das DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“, hingewiesen. Das DWA-M 119 befasst sich mit der Analyse von Überflutungsgefährdung, Schadenspotenzial und daraus resultierenden Risiken bei lokalen Starkregenereignissen; das DWA-M 553 beschreibt Strategien und Handlungsoptionen zur Risikominderung beim hochwasserangepassten Planen und Bauen.

Retentions- und Rückhalteräume für Niederschlagswasser sind im Starkregenfall nicht als alleinige Schutzmaßnahme für einzelne bauliche Anlagen anzusehen; bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen ist objektbezogene Eigenvorsorge erforderlich.

Gefertigt:

Heilbronn, den 13.10.2025 / 22.05.2026

i.A. Stefanie Fetter (M. Eng. | Stadtplanerin)



BIT Stadt + Umwelt GmbH
Oststraße 123
74072 Heilbronn
Telefon: +49 7131 9165-0
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

Freiburg | Heilbronn | Karlsruhe | Stuttgart | Villingen-Schwenningen