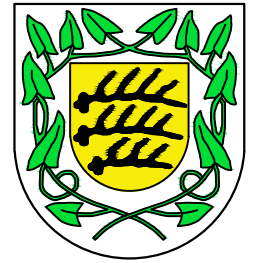
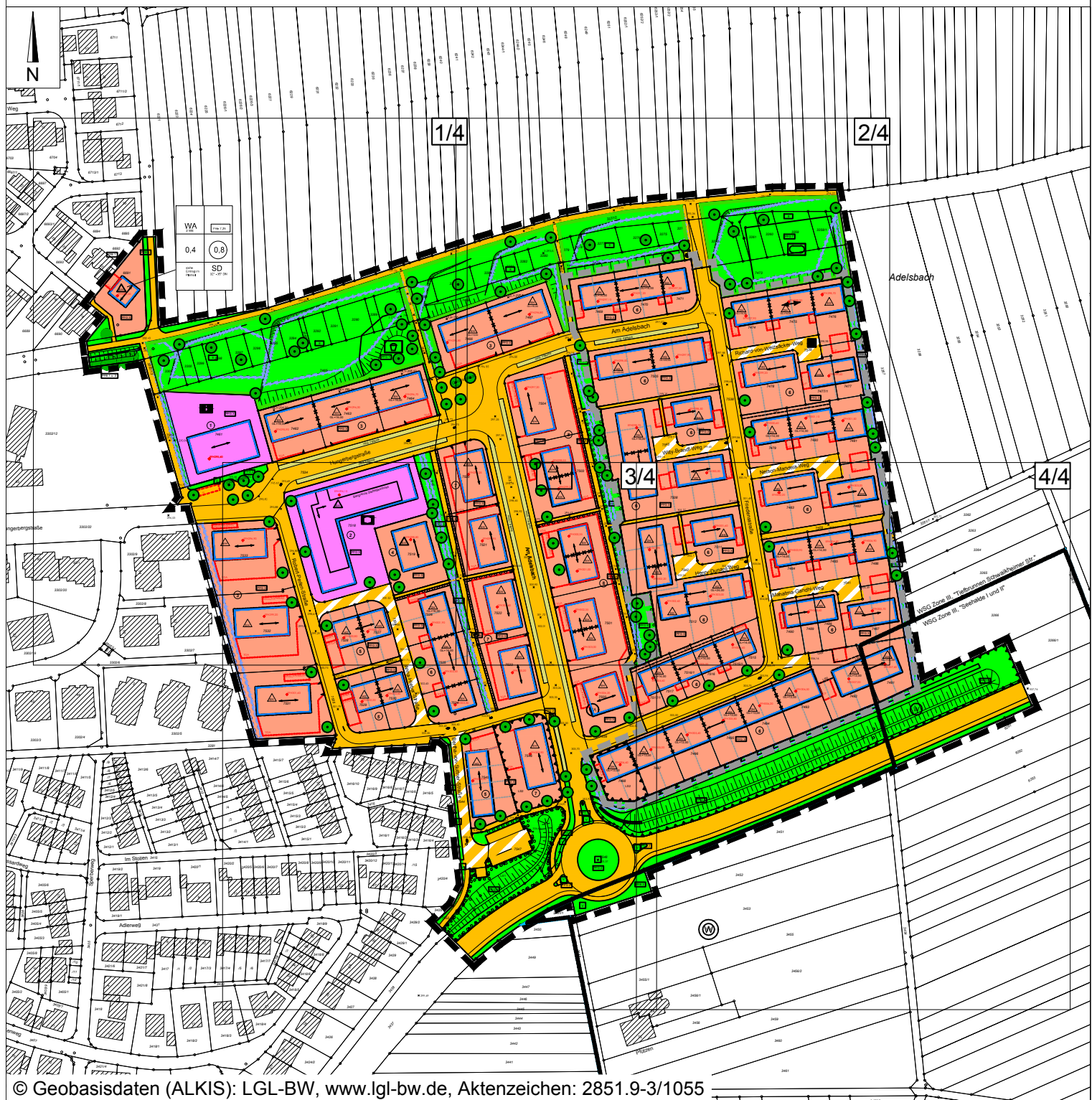


Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden



Bebauungsplan "Adelsbach" und "Adelsbach", 1. Änderung in Winnenden Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02





**Bebauungsplan
"Adelsbach" und
"Adelsbach", 1. Änderung**

in Winnenden

Maßstab 1 : 1000

Stadtentwicklungsamt

1/4

Die Darstellung entspricht dem rechtsgültigen Bebauungsplan. Die ausgefertigte Fassung kann bei der Baurechtsbehörde eingesehen werden.

© Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, Aktenzeichen: 2851.9-3/1055

10 20 30 40 50 m



WINNENDEN
GROSSE KREISSTADT



Bebauungsplan **"Adelsbach" und "Adelsbach", 1. Änderung**

in Winnenden

Maßstab 1 : 1000

Stadtentwicklungsamt

2/4

Die Darstellung entspricht dem rechtsgültigen Bebauungsplan. Die ausgefertigte Fassung kann bei der Baurechtsbehörde eingesehen werden.

© Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, Aktenzeichen: 2851.9-3/1055

10 20 30 40 50 m



WINNENDEN
 GROSSE KREISSTADT



**Bebauungsplan
"Adelsbach" und
"Adelsbach", 1. Änderung**
in Winnenden
Maßstab 1 : 1000
Stadtentwicklungsamt

3/4

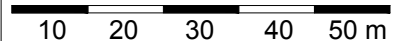


WINNENDEN
GROSSE KREISSTADT

Die Darstellung entspricht dem rechtsgültigen Bebauungsplan. Die ausgefertigte Fassung kann bei der Baurechtsbehörde eingesehen werden.

© Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, Aktenzeichen: 2851.9-3/1055

10 20 30 40 50 m





Belegung Nutzungsschablone	
Art der Nutzung	Gebäudehöhe GH= Gebäudehöhe bis OK Attika Sth= Gebäudehöhe bis OK First Staffelge.
max. zulässige Anzahl WE je Gebäude	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
 nur Einzelhäuser	FD/PD = Flachdach od. Pultdach bis 10° Neigung
 nur Hausgruppen	FD-S = Flachdach mit Staffelgeschoss
 nur Doppelhäuser	SD = Satteldach 32°-35°

Nr.

1

Gmd	GH= 6,00
0,4	0,8
siehe Eintrag im Planteil	FD/PD

2

Gmd	GH= 9,50 Sth= 12,00
0,4	1,2
siehe Eintrag im Planteil	FD-S

3

WA	GH= 10,00 Sth= 11,90
0,35	1,0
siehe Eintrag im Planteil	FD-S

4

WA	GH= 8,90
0,4	1,2
siehe Eintrag im Planteil	FD/PD

5

WA 2 WE	GH= 6,00
0,4	0,8
siehe Eintrag im Planteil	FD/PD

6

WA 2 WE	GH= 6,00
0,35	0,7
siehe Eintrag im Planteil	FD/PD

7

WA	GH= 9,80 Sth= 11,90
0,4	1,2
siehe Eintrag im Planteil	FD-S

8

WA	GH= 10,00 Sth= 11,90
0,35	1,0
siehe Eintrag im Planteil	FD-S

Bebauungsplan

"Adelsbach"

in Winnenden

Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02

Zeichenerklärung:

Rechtsgrundlagen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- B Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- C Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO - BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
- D Plandarstellung nach Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bebauungsplan "Adelsbach"

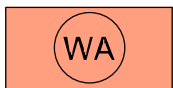
in Winnenden

Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02

Zeichenerklärung:

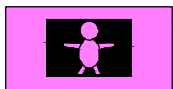
I **Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**



1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch als Ausnahmen nicht zugelassen (§ 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO).



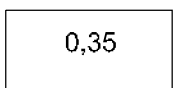
1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit Zweckbestimmung Kinderbetreuungseinrichtung



1.3 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

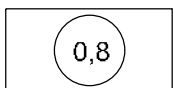
2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)



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

2.2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie § 20 BauNVO)



Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist in der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Bebauungsplan "Adelsbach"

in Winnenden

Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02

Zeichenerklärung:

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

EFH296,90

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die im Planteil angegebene EFH gibt die Bezugshöhe für die weiteren Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen an.

Ist keine Höhe angegeben bzw. diese nicht eindeutig auf das Baugrundstück zu beziehen, wird die Bezugshöhe durch die Höhe der Straßenoberkante (Hinterkante des Fahrbahn- oder Fußwegrandstein) bestimmt. Sie ist in der Mitte der an das Grundstück angrenzenden Straßenabwicklung zu messen.

GH= 10,00

Gebäudehöhe (GH)

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Oberkante der Attikaverblechung des Flachdachs bzw. an der Oberkante von geschlossenen Brüstungen bei Staffelgeschossen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Höhe über der im Planteil notierten EFH (= Bezugshöhe) in der Nutzungsschablone festgesetzt. Bei Gebäuden mit Pultdach bezeichnet die Gebäudehöhe (GH) die Höhe des First. Diese Firstlinie darf beim Pultdach (5 - 10°) maximal 1,5 m höher, beim Pultdach im Staffelgeschoss nicht höher als die angegebene Gebäudehöhe sein. Die Traufhöhe des Pultdaches darf die maximal festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Trauf- und Firsthöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenfassade mit der Dachhaut.

StH= 11,90

Staffelgeschoßhöhe (StH)

Die Firsthöhe des Staffelgeschoss wird am Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut mit der Außenkante Fassade gemessen.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (StH) der Staffelgeschosse sind im Planteil des Bebauungsplans als Höhen über der zugehörigen EFH (= Bezugshöhe) festgesetzt.

Höhen von Garagen, Carports und Fahrradabstellanlagen

Garagen, Carports und Fahrradabstellanlagen dürfen max. 3 m Höhe über der Bezugshöhe aufweisen. Als Bezugshöhe wird die Höhe der Straßenoberkante (Hinterkante des Fahrbahn- oder Fußwegrandstein) bestimmt. Sie ist in der Mitte der Zufahrtsbreite zu messen.

Bebauungsplan

"Adelsbach"

in Winnenden

Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02

Zeichenerklärung:

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

- 3.1 Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO jedoch mit unterschiedlicher Längenbegrenzung festgesetzt.

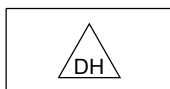
Entsprechend den Eintragungen im Planteil des Bebauungsplans bedeutet:



nur Einzelhäuser zulässig, die Länge der Gebäude ist, soweit erforderlich, im Planteil festgesetzt.



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, die Länge der Gebäude ist, soweit erforderlich, im Planteil festgesetzt.



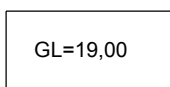
nur Doppelhäuser zulässig. Die Länge der Hausform ist, soweit erforderlich, im Planteil festgesetzt.



nur Hausgruppen zulässig. Die Länge der Hausform ist, soweit erforderlich, im Planteil festgesetzt.

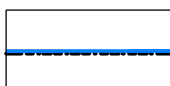


nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Länge der Hausform ist, soweit erforderlich, im Planteil festgesetzt.



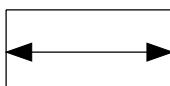
Die maximale Gebäudelänge ist soweit erforderlich im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

- 3.2 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO)



Baugrenze.

- 3.3 Die Richtung der Hauptgebäude und die Firstrichtung bei Staffelgeschossen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Darstellung der Gebäuderichtung bzw. Firstrichtung festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).



Hauptgebäude- und Firstrichtung

Zeichenerklärung:

4 Flächen für Nebenanlagen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen und Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO handelt, sind nur innerhalb der Baugrenzen und der als Flächen für Nebenanlagen dargestellten Flächen zulässig. Pro Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage nach Definition des § 2 Abs. 2 LBO bis zu einer Größe von maximal 20,0 m³ Grundfläche und einer Höhe von bis zu 3,0 m zulässig.

4.2 Fläche für Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) sowie Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätzen sind nur über max. 50% der Grundstückslänge an der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

Tiefgaragen sind erdüberdeckt mit mindestens 30 cm Erdsubstrat auszuführen. Diese Flächen sind zu begrünen.

Bebauungsplan

"Adelsbach"

in Winnenden

Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02

Zeichenerklärung:



Fläche für Tiefgaragen



Fläche für überdachte Stellplätze (Carports) für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie Stellplätze.

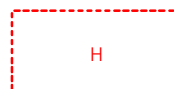


Fläche für Garagen und Stellplätze

zusätzlich zu den mit TGA, CP und GA bezeichneten Flächen können Stellplätze gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.



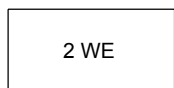
Fläche für Fahrradabstellanlagen / Müll



Fläche für Bushaltestelle / Wartehäuschen

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In bestimmten Bereichen der Planzeichnung sind Beschränkungen in der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.



Bereiche, in denen pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

6 Flächen die von Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An privaten Bauflächen, die direkt an Fahrbahnflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung grenzen, ist zur Sicherung des erforderlichen Lichtraumprofils der Fahrbahn auf den angrenzenden privaten Flächen eine 50 cm breite Freihaltezone von Bebauung, Einfriedung, Aufschüttung und hochwüchsiger Bepflanzung freizuhalten.

Zeichenerklärung:

7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen) sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereiche und Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.



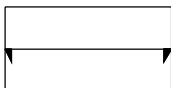
Verkehrsfläche - Fahrbahn / Radweg / Gehweg



Verkehrsfläche - öffentliche Stellplätze mit Baumpflanzungen gemäß PFG 1



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich, Verkehrsmischfläche



Bereiche für Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen.

8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



8.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

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



Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Bebauungsplan

"Adelsbach"

in Winnenden

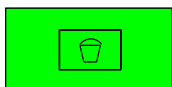
Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02

Zeichenerklärung:

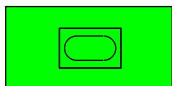
10 Flächen für öffentliche Grünflächen, wie Parkanlagen und Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünflächen



öffentliche Grünfläche - Spielplatz

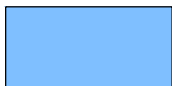


öffentliche Grünfläche - Bolzplatz



öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

11 Wasserflächen sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



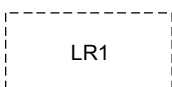
Fläche für Wassergraben, Wasserfläche

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

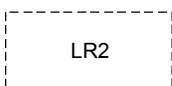
Die Beläge von privaten Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind dauerhaft offenporig auszuführen.

13 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger sind im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.



Leitungsrecht zugunsten der Anlieger



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Zeichenerklärung:

14 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen. Die max. zulässigen Höhen der Vorkehrung (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand) sind im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.



Im Bereich der Signatur können, bedingt durch Emissionen des Straßenverkehrs, bauliche Maßnahmen zum Schutz von Aufenthaltsräumen (passive Schallschutzmaßnahmen) notwendig werden. Der Umfang der durchzuführenden Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus den für die Fassadenabschnitte und Geschosse maßgeblichen Lärmpegelbereichen in Verbindung mit der vorgesehenen Nutzung. Die baulichen Maßnahmen zum Schutz von Aufenthaltsräumen (passive Schallschutzmaßnahmen) haben sich nach den Anforderungen der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zu richten. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sowie das erforderliche Schalldämmmaß in Abhängigkeit von Lage und geplanter Nutzung sind dem Hinweis Schallimmissionsschutz zu entnehmen.

Zeichenerklärung:

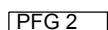
- 15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.
Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b
BauGB)**

- 15.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1
Nr. 25 a BauGB)



PFG 1 - Pflanzgebot „Pflanzung von Einzelbäumen - Straßenraum“

Die im zeichnerischen Teil durch das Pflanzgebot PFG 1 festgesetzten Baumpflanzungen sind jeweils mit einem heimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm, entsprechend Pflanzliste 19 auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen für Bäume sind in einer Größe von mindestens 10 m² (alternativ: Wurzelraum mind. 15 m³) offen anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei entsprechender Fläche ist das Baumumfeld mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Gräsern zu begrünen. Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten bis zu 5,0 m parallel zur Erschließungsstraße sind allgemein zulässig.



PFG 2 - Pflanzgebot „Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün“

Die Flächen mit der Festsetzung "Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün" sind mit heimischen Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, Nadelgehölze sind unzulässig. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 - 150 cm zu verwenden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei der Pflanzenauswahl ist aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere in Bereichen von Kreuzungen und Ausfahrten auf ausreichende Sichtfreihaltung zu achten.

Zeichenerklärung:

PFG 3

PFG 3 - Pflanzgebot „Begrünung privater Grundstücke“

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten bzw. öffentlichen Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen).

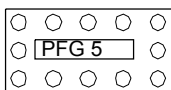
Je Baugrundstück ist ein regionaltypischer Obsthochstamm, alternativ ein kleinkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Je angefangenen 250 m² unbebauter und unbefestigter Fläche sind auf den Baugrundstücken 5 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 -150 cm entsprechend Pflanzliste Ziffer 19 zu verwenden. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

PFG 4 - Pflanzgebot „Extensive Dachbegrünung“

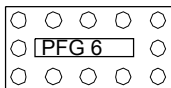
Flachdächer (0° - 10°) von Gebäuden, Garagen und Carports sind, ausgenommen der technischen Dachaufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 9 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Solaranlagen sind zulässig. Pflanzliste entsprechend Ziffer 19.

Zeichenerklärung:



PFG 5 - Pflanzgebot „Begrünung der Entwässerungsgräben/-mulden“

Die Entwässerungsgräben und -mulden sind durch eine Rasenansaat sowie durch standortgerechte, heimische Stauden zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Alternativ können „Heublumen“ (Saatgut aus Heustall) bzw. Mähgut (Heudrusch) verwendet werden. Das gesamte Grünland ist nicht zu düngen und mit einer zweischürigen Mahd mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähguts zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden. Um einen dauerhaften Abfluss zu gewährleisten, ist die Pflanzung von Gehölzen innerhalb der Gräben und Mulden nicht zulässig.



PFG 6 - Pflanzgebot „Flächige Gehölzpflanzung Lärmschutzwall“

Der Lärmschutzwall entlang der Backnanger Straße ist durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen sowie durch standortgerechte, heimische Baum- und Strauchpflanzungen dauerhaft zu begrünen.

Für die Baumpflanzungen sind Gehölze mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit einer Höhe von 100 - 150 cm zu verwenden. Die flächigen Gehölz- pflanzungen auf dem Lärmschutzwall erfolgen unter Verwendung gebietsheimischer Sträucher, Wildobstbäumen und einheimischer Laubbaumarten entsprechend Pflanzliste Ziffer 19. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Bebauungsplan "Adelsbach"

in Winnenden

Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02

Zeichenerklärung:



PFG 7 - Pflanzgebot "Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - Bolzplatz"

Die Flächen mit der Festsetzung "Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz - Bolzplatz" sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Land- schaftsrasen). Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 18 zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Für die Pflanzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm zu verwenden. Ferner sind heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzliste siehe 19) zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100 - 150 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.



PFG 8 - Pflanzgebot „Pflanzung von Einzelbäumen - Ortsrand“

Die im zeichnerischen Teil durch das Pflanzgebot PFG 8 „Pflanzung von Einzelbäumen - Ortsrand“ festgesetzten Baumpflanzungen sind jeweils mit einem heimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm, entsprechend Pflanzliste 19 auszuführen 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. Das Baumumfeld ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Gräsern, entsprechend Pflanzliste Ziffer 19 zu begrünen.



PFG 9 - Pflanzgebot „Bepflanzung Böschung und Stützmauern“

Die im Planteil durch das Pflanzgebot PFG 9 gekennzeichneten Flächen sind durch eine geschnittene Hecke, eine Rasenansaat sowie durch standortgerechte, heimische Stauden zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Heckenpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60 - 100 cm zu verwenden.

Es ist autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet "Süddeutsches Hügel- und Bergland" mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Alternativ können "Heublumen" (Saatgut aus Heustall) bzw. Mähgut (Heudrusch) verwendet werden. Das gesamte Grünland ist nicht zu düngen und mit einer zweischürigen Mahd mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähguts zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden. Stützmauern sind gemäß Ziffer II, 2.2 herzustellen.

Zeichenerklärung:

- 15.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauBG)



PFB 1 - Pflanzbindung „Einzelbäume“

Die im zeichnerischen Teil mit PFB 1 gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume und Sträucher ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, entsprechend Pflanzliste Ziffer 19 zu ersetzen.

PFB 2 - Pflanzbindung „Wassergraben Rotbachgraben“

Die Bäume und Sträucher innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen PFB 2 sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume und Sträucher ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Sträucher sind durch standortgerechte, einheimische Sträucher der Qualität Solitär, 200 - 250 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, entsprechend Pflanzliste Ziffer 19 zu ersetzen.

PFB 3 - Pflanzbindung „Verkehrsgrün“

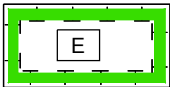
Das Verkehrsgrün innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen PFB 3 ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Durch die Bautätigkeiten in Mitleidenschaft gezogene Flächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu regenerieren.

Zeichenerklärung:

PFB 4 - Pflanzbindung „Entwässerungsgraben“

Der Entwässerungsgraben innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen PFB 4 ist dauerhaft zu erhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Durch die Bautätigkeiten in Mitleidenschaft gezogene Flächen sind durch Ansaat mit Landschaftsrasen zu regenerieren.

16 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, BauGB



Ersatzmaßnahme E „Begrünung der Retentionsflächen“

Die Retentionsflächen sind durch eine Rasenansaat sowie durch standortgerechte, heimische Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Alternativ können „Heublumen“ (Saatgut aus Heustall) bzw. Mähgut (Heudrusch) verwendet werden. Um einen dauerhaften Abfluss zu gewährleisten, ist die Pflanzung von Gehölzen in den Entwässerungsgräben nicht zulässig. Die Retentionsflächen sind aufgelockert mit Bäumen mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm und Sträuchern, 2 x verpflanzt mit Ballen mit einer Höhe von 100 - 150 cm zu bepflanzen. Für die Pflanzung sind geeignete standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (Pflanzliste siehe 19). Soweit verfügbar, sind autochthone Pflanzen zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die mit E bezeichneten Ersatzmaßnahmen werden zur Hälfte den Baugrundstücken in diesem Bebauungsplan zugeordnet und zur anderen Hälfte den Baugrundstücken im künftigen 2. Bauabschnitt dieses Bebauungsplans zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

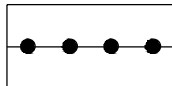
17 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



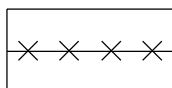
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Zeichenerklärung:

18 **Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



18.1 Die Abgrenzung der unterschiedlichen Art bzw. des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung ist im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.



18.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb eines Baufeldes (Bauweise, Erdgeschoßfußbodenhöhe, Gebäudehöhe) (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

19 **Pflanzliste**

Bäume, 3 bzw. 4 x verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 16 - 18 cm bzw. 18 - 20 cm (Sortenauswahl ist möglich)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birne	Pyrus communis
Elsbeere	Sorbus torminalis
Esche	Fraxinus ornus
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Silberlinde	Tilia tomentosa
Speierling	Sorbus domestica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
heimische Obstbäume	

Bebauungsplan

"Adelsbach"

in Winnenden

Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02

Zeichenerklärung:

Sträucher, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100 - 150 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

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Trauben-Holunder *

Sambucus racemosa

Wolliger Schneeball *

Viburnum lantana

Wein-Rose

Rosa rubiginosa

Retentionsflächen

Sal-Weide

Salix caprea

Schwarz-Erle

Alnus glutinosa

Silber-Weide

Salix alba

Fahl-Weide

Salix rubens

Gemeiner Schneeball *

Viburnum opulus

Gewöhnliches Pfaffenhütchen *

Euonymus europaeus

Grau-Weide

Salix cinerea

Korb-Weide

Salix viminalis

Purpur-Weide

Salix purpurea

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Schwarzer Holunder *

Sambucus nigra

* nicht auf Kinderspielplätzen

Bebauungsplan

"Adelsbach"

in Winnenden

Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02

Zeichenerklärung:

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
Teppich-Schleierkraut	Gypsophila repens 'Rosa Schönheit'
Gewöhnliches Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla neumanniana
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora
Kleines Seifenkraut	Saponaria ocymoides
Illyrisches Bohnenkraut	Satureja montana ssp. illyrica
Trauben-Steinbrech	Saxifraga paniculata
Kleinasien-Sedum	Sedum lydium
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Kamtschatka-Fetthenne	Sedum kamtschaticum
Tripmadam	Sedum reflexum
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium
Dachwurz-Hybriden	Sempervivum-Hybriden
Bressingham Thymian	Thymus doerferi
Kriechender Thymian	Thymus serpyllum

Gräser:

Blau-Schwingel	Festuca glauca
Stachel-Schwingel	Festuca punctoria
Blaugraues Schillergras	Koeleria glauca

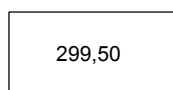
Bebauungsplan "Adelsbach"

in Winnenden

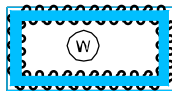
Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02

Zeichenerklärung:

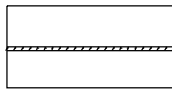
20 Sonstige Darstellungen (nachrichtlich)



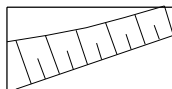
20.1 Angabe der Straßenhöhen (unverbindlich)



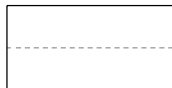
20.2 Abgrenzung Wasserschutzgebiet "Seehalde" - Zone III gegenüber "Schwaikheimer Str." - Zone III



20.3 Stützmauern



20.4 Böschungen



20.5 geplante Grundstücksgrenzen

II Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Die festgesetzte Dachform ist in der Nutzungsschablone angegeben.

FD/PD Flachdach oder Pultdach bis 10° Neigung

FD-S Flachdach mit Staffelgeschoß

SD Satteldach mit 32° - 35° Dachneigung

Zeichenerklärung:

Bei Hausgruppen müssen alle Einzelhäuser der Gruppe die selbe Dachneigung und Dachform haben.

Staffelgeschosse sind mit Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

Der Pultfirst (Hauptdach oder Staffelgeschoss) liegt bei West-Ost gerichteten Baufenstern an der Südseite, bei Nord-Süd gerichteten Baufenstern an der Westseite des Gebäudes bzw. des Staffelgeschosses.

Falls im Planteil des Bebauungsplans nicht anders angegeben muss das Staffelgeschoss an drei Seiten mindestens 1,5 m zurückgesetzt sein, an der Firstseite des Pultdaches (West- bzw. Südseite) muss es mindestens 3,0 m zurückgesetzt sein. Staffelgeschosse mit Flachdach sind analog dazu zu behandeln.

Am Treppenaufgang kann das Staffelgeschoss auf einer Länge von max. 6,0 m an die Fassade des Hauptgebäudes angebunden sein.

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 3° Neigung auszuführen.

1.1.2 Dachdeckung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung von Hauptgebäuden, Anbauten, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen müssen auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv begrünt werden. Davon ausgenommen sind Dachflächen die als Dachterrasse genutzt werden.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können,

Zeichenerklärung:

sind nicht zulässig.

Satteldächer mit 32-35° Dachneigung sind mit Dachsteinen (Beton oder Ton) in den Farben rot bis rotbraun zu decken.

1.1.3 Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

1.1.4 Dächer von Doppel- und Reihenhäusern

Die Dächer von Doppel- und Reihenhäusern müssen in Dachform und Dachneigung einheitlich sein. Die Gebäudehöhen, bzw. Dachfirste und -traufen müssen entweder auf gleicher Höhe oder sie müssen um mindestens 50 cm versetzt sein.

1.1.5 Anlagen zur Energiegewinnung

Flächenhafte Anlagen zur Energiegewinnung (thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) müssen zur nördlichen Dachkante mindestens um das Doppelte, zu den übrigen Dachkanten um das einfache, die Attika bzw. die Dachfläche überragende Maß gegenüber der Fassadenebene zurückgesetzt angeordnet werden. Die maximale Höhe über OK Dach darf 1,0 m nicht überschreiten.

Bauliche Anlagen zur Erzeugung von Energie müssen auf Flachdächern parallel oder senkrecht zur Gebäudehaupttrichtung, auf Pultdächern (Dachneigung >5°) parallel zum First ausgerichtet werden.

1.2 Fassaden

Für die Außenwände sind glänzende und reflektierende Oberflächen nicht zulässig.

Zeichenerklärung:

2 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)

2.1 Unbebaute Flächen

Unbebaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzgebote PFG 2 - 8 sind zu beachten.

GLH= 299,50

2.2 Geländeveränderungen und Stützmauern

Geländeveränderungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur bis zum Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des zugehörigen Gebäudes zulässig, jedoch maximal bis zu +/- 1,5 m bezogen auf die nächstgelegene angegebene Geländehöhe des öffentlichen Raumes (vorhandene Fahrbahn bzw. Gehweghinterkante).

Wird im Planteil des Bebauungsplans eine Geländehöhe (GLH) angegeben, so ist diese verbindlich mit einer Abweichung von +/- 20 cm herzustellen.

Stützmauern müssen aus Naturstein errichtet werden und dürfen max. 80 cm Höhe erreichen. Der Abstand von Stützmauern muss mindestens 50 cm betragen. Die maximale Gesamthöhe der Anlage darf 1,5 m nicht überschreiten. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für die Lärmschutzwand im Bereich des Kreisverkehrs.

2.3 Abfallbehälter (Müll)

Auf den privaten Baugrundstücken darf auf einem 2m breiten Streifen ab der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsflächen je eine max. 3m³ umfassende Bergebox für Abfallbehälter im nicht überbaubaren Bereich der Grundstücke erstellt werden. Dies gilt nur für Baugrundstücke, auf denen keine für diesen Zweck ausgewiesene Fläche festgesetzt ist.

Abfallbehälter sind in eine bauliche Anlage zu integrieren, deren maximale Höhe 1,5 m betragen darf oder auf Flächen anzuordnen, die vom öffentlichen Raum, z. B. durch entsprechende Bepflanzung, nicht einsehbar sind.

Bebauungsplan

"Adelsbach"

in Winnenden

Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02

Zeichenerklärung:

2.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit einem Lochanteil von min. 60 % zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Tote Einfriedungen dürfen insgesamt eine Höhe von 1,0 m, Hecken von 1,8 m nicht überschreiten. Spaliere und Rankgerüste bis 1,8 m Höhe sind mit entsprechender Bepflanzung als Einfriedung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichem Material ist nicht zugelassen.

Abweichend von den vorstehenden Regelungen sind zwischen einzelnen Gebäuden von Doppelhäusern und Hausgruppen Einfriedungen als Sichtschutz einer Terrasse entlang gemeinsamer Grenzen bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m ab Hausgrund auch als Brettschalung oder Mauer zulässig.

2.5 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und an den Wandflächen der den direkten Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden. Sie sind nur an den geschlossenen Flächen des Hauptgebäudes zulässig und dürfen 10 % der Fläche nicht überschreiten. Sie dürfen nicht über die Fassade vorstehen. Die Gesamthöhe der Werbeanlage beziehungsweise die Schrifthöhe darf die maximale Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Werbeanlagen aus hinterleuchteten Blockbuchstaben und mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Laserlichtwerbung, Projektionsscheinwerfer und Himmelsstrahler sind nicht zulässig.

III Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

Zeichenerklärung:

IV Hinweise

Hinweis zum Artenschutzfachbeitrag (§ 44 BNatSchG):

Die Hinweise aus dem Artenschutzfachbeitrag vom 15.10.2013 sind zu beachten.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Arbeiten zum Freimachen des Baugrundstücks sind die vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Standortes (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

Hinweis zum Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III Grundwasserschutz:

Ein Teilbereich im Südosten des Plangebiets liegt innerhalb des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet der Zone III, "Seehalde I und II". Die restliche Fläche des Plangebiets liegt innerhalb der Fläche des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Schwaikheimer Straße". Bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" des Landratsamts des Rems-Murr-Kreises zu beachten.

Hinweis zur Beleuchtung:

Im Außenbereich sind nur für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdenden Lampen und Leuchten mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum - z.B. LED, Natriumniederdruckdampflampen - zu verwenden. Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert zu gestalten, ein automatisches Abstellen der Beleuchtung erfolgt in den frühen Morgenstunden.

Hinweis zu Bodenfunden:

Im Planbereich können vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfund auftreten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Bestimmungen in § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Hinweis zum Bodenschutz:

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwertung zugeführt werden, soweit möglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Überschüssiger Erdaushub, der nicht im Bereich des Bebauungsplans verwertet werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung und ggf. Beseitigung zuzuführen. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes wird hingewiesen.

Bebauungsplan "Adelsbach"

in Winnenden

Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02

Zeichenerklärung:

Belegung Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Gebäudehöhe
max. zulässige Anzahl WE je Gebäude	GH= Gebäudehöhe bis OK Attika StH= Gebäudehöhe bis OK First Staffelge.
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise  nur Einzelhäuser  nur Hausgruppen  nur Doppelhäuser	Dachform FD/PO = Flachdach od. Pultdach bis 10° Neigung FD-S = Flachdach mit Staffelgeschoss SD = Satteldach 32°-35°

Bebauungsplan "Adelsbach"

in Winnenden

Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02

Hinweis zum Schallimmissionsschutz

Die nachfolgend dargestellten Lärmpegelkarten sind die Bemessungsgrundlage für die notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Hochbau in den im Planteil des Bebauungsplans angegebenen Bereichen LS2.

Lärmpegelkarte
H = 2,30 m



Bebauungsplan "Adelsbach"

in Winnenden

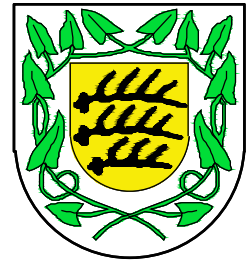
Planbereiche: 21.03 / 22.01 / 22.02

Lärmpegelkarte
H = 5,00 m



Lärmpegelkarte
H = 7,70 m





Bebauungsplan **"Adelsbach"**

in Winnenden

Planbereich: 21.03, 22.01, 22.02

Verfahrensvermerke:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am: 06.11.2012 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am: 20.12.2012 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) | am: 10.01.2013 |
| 4. Feststellung des Entwurfs | am: 16.12.2014 |
| 5. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom 19.01.2015 bis 02.02.2015 wird bestätigt.
Winnenden, den 04.02.2015 | |
| 6. Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am: 08.01.2015 |
| 7. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | am: 24.03.2015 |
| 8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt | am: 02.04.2015 |
| 9. Entschädigungsansprüche gem. §§ 39-44 BauGB erlöschen | am: 31.12.2018 |



Maßstab im Original 1:500



Gefertigt:
Winnenden, den 30.06.2014 / 20.11.2014

Stadtentwicklungsamt

Zur Beurkundung:
Winnenden, den 07.04.2015

Stadtentwicklungsamt

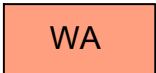
Bebauungsplan

"Adelsbach", 1. Änderung

in Winnenden
Planbereich: 22.02

Zeichenerklärung:

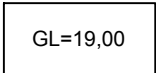
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
---	--

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,35	Grundflächenzahl (GRZ)
0,7	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
max.GH	maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
	maximale Gebäudelänge
	Baugrenze

 Stellung baulicher Anlagen

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

	Straßenverkehrsfläche: Fahrbahn / Radweg / Gehweg
	Straßenverkehrsfläche: Öffentliche Stellplätze mit Baumpflanzungen gemäß PFG 1
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Bebauungsplan

"Adelsbach", 1. Änderung

in Winnenden
Planbereich: 22.02

Zeichenerklärung:

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünflächen

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

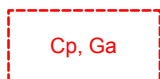


Anpflanzen von Bäumen

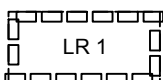


Pflanzgebot: Begrünung privater Grundstücke

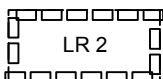
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche: Zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



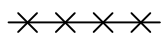
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche: Zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nachrichtliche Darstellungen



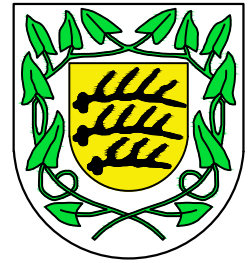
Rechtskräftig festgesetztes Wasserschutzgebiet "Seehaldenbrunnen I + II"-Zone III gegenüber dem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" - Zone III

x 299,50

Geplantes Straßenniveau (OK Asphaltdeckschicht) in absoluten Höhen in m ü. NN an dem jeweils gekennzeichneten Standort (unverbindlich)



mögliche Grundstücksgrenzen



Bebauungsplan

"Adelsbach", 1. Änderung

in Winnenden
Planbereich: 22.02

Verfahrensvermerke:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am: 23.07.2019 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am: 01.08.2019 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | am: ----- |
| 4. Feststellung des Entwurfs | am: 23.07.2019 |
| 5. Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am: 01.08.2019 |
| 6. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2019 bis 12.09.2019 wird bestätigt.
Winnenden, den 13.09.2019 | |
| 7. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | am: 24.09.2019 |
| 8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt | am: 02.10.2019 |
| 9. Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 - 44 BauGB erlöschen | am: 31.12.2022 |



Maßstab im Original 1 : 500



Gefertigt:
Winnenden, den 10.07.2019

Zur Beurkundung:
Winnenden, den 04.10.2019

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



Bebauungsplan "Adelsbach", 1. Änderung

Planbereich: 22.02

TEXTTEIL

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019
- 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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



Die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des Bebauungsplans "Adelsbach" in Winnenden sind unter Beachtung dieser 1. Änderung unverändert anzuwenden.

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 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.

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

2.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zufahrten zu Stellplätzen sind nur über maximal 50 % der Grundstückslänge an der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

2.2 Flächen für überdachte Stellplätze (§ 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.



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

Zufahrten zu überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur über maximal 50 % der Grundstückslänge an der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

2.3 Flächen für Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen, einschließlich Tiefgaragen, sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zufahrten zu Garagen, einschließlich Tiefgaragen, sind nur über maximal 50 % der Grundstückslänge an der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

Tiefgaragen sind erdüberdeckt mit mindestens 30 cm Erdsubstrat auszuführen. Diese Flächen sind zu begrünen.

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

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO handelt, sind nur innerhalb der Baugrenzen und der als Flächen für Nebenanlagen dargestellten Flächen zulässig. Pro Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage nach Definition des § 2 Abs. 2 LBO bis zu einer Größe von maximal 20,0 m³ Grundfläche und einer Höhe von bis zu 3,0 m zulässig.

Gefertigt:

Winnenden, den 10.07.2019

Müller

Stadtentwicklungsamt