

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



Bebauungsplan "Kreuzwiesen"

Planbereiche: 41.04, 41.05 und 41.06

TEXTTEIL

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- 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)



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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

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

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

Die zulässige Grundfläche ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

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

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

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben nach § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen, dazu zählen die Flächen der Stellplätze einschließlich Fahrgassen sowie die Flächen der für die Stellplätze bzw. Garagen erforderlichen Nebenräume, und sind auf die Geschossfläche nicht anzurechnen.



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

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 20 cm über- bzw. unterschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss.

Die maximal zulässigen Traufhöhen (max. TH), die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist bei Satteldächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Traufhöhe (max. TH) der Schnittpunkt der Dachhaut und Außenwand und für die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachstein/ -ziegel) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern 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) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) 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.

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, festgesetzt.

In Verbindung mit § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser, die eine Länge von 32,0 m nicht überschreiten, zulässig. Maßgebend sind die Geschosse über dem Garagen- bzw. Sockelgeschoss, die städtebaulich in Erscheinung treten.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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



Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen ist auf einer Länge von maximal 4,0 m um bis zu 1,5 m zulässig. Insgesamt dürfen Balkone eines Gebäudes maximal 50 % der Gebäudelänge betragen.

Bei Staffelgeschossen ist die Außenwandaußenkante des Staffelgeschosses an allen Seiten um mindestens 1,0 m hinter die Außenwandaußenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Das Zurückversetzen von der Außenwand gilt nicht für Treppenträume und Aufzugsschächte.

3.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

4.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

4.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 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.

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

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit der Zweckbestimmung Tg zulässig.

Tiefgaragen sind Garagen, deren Fußboden im Mittel nicht weniger als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegen. Garagen, die keine Tiefgaragen sind, sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen mit der Zweckbestimmung Ga und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Na und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Je Gebäude sind zwei Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m³ Bruttorauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten



Sträuchern (IV Pflanzliste, 1.1 Begrünung Baugrundstücke, Sträucher) zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet sind und einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.2 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

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

6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze

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

6.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

6.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

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

6.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

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



6.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

Die öffentlichen Grünflächen sind als sonstige Grünflächen, mit der Zweckbestimmung "Gewässerbegleitende Grünfläche", im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Maßnahmen zur Bachrenaturierung und auch Retentions-/ Rückhalteflächen, z. B. im Zuge der Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers, zulässig.

8. **Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)**

Die Wasserflächen des geplanten renaturierten Gewässers Unterer Bach sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt.

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

9.1 Renaturierung Unterer Bach und Gewässerrandstreifen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Renaturierung des bisher verdolten Unteren Bachs umzusetzen.

Die Verdolung ist auszubauen und der neue Bachlauf ist in leicht geschwungener Form mit einem Wechsel von flachen und steilen Ufern anzulegen.

Der Gewässerrandstreifen, zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen, ist zu beachten. Der Gewässerrandstreifen ist 5,0 m breit und bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

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

Entlang des Bachlaufs werden Strauchgruppen sowie Einzelbäume gepflanzt (IV Pflanzliste, 1.2 Ufervegetation). Die Böschungen werden mit einer kräuterreichen Saatmischung mit Hochstauden angesät. Um das Bachbett im Niedrigwasser eng zu



fassen, sind stellenweise Röhricharten in Form von Initialpflanzungen zu pflanzen. Die angrenzenden Flächen sind mit Wiesenarten anzusäen und extensiv zu pflegen.

9.2 Flüssigkeitsdichte Ausführung von Straßen, Fahr- und Stellplatzflächen

Die Beläge von Straßen, Zufahrten und Stellplatzflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Drainagen sind nicht zulässig.

9.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, d. h. Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitate oder Standorte (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site / resting place), sind vor Baubeginn durchzuführen, um eine Aktivierung der Verbotsfolgen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

CEF 1 - Anbringen von Nistkästen

Für den Verlust von Bäumen mit Brut- oder Quartierstätten werden je entfallendem Baum mit nachgewiesener Besiedlung bzw. für jedes entfallende Brutrevier 3 Nistkästen angebracht, für Bäume mit Baumhöhlen ohne Besiedlungsnachweis 1 Nistkasten.

Die maximal notwendige Anzahl von Vogel- bzw. Fledermauskästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabenbereich beeinträchtigten vorhandenen Brutplätze der Brutvogelarten bzw. der für Fledermäuse vorhandenen Quartierstätten (potenzielle Sommer- und Wochenstubenquartiere). Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang sind im Plangebiet drei Bäume (Linde, Obsthochstämme) vorhanden, die Brutplätze von Vogelarten bzw. potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen können. Es sind verschiedene Nisthöhlentypen (Vögel und Fledermäuse) entsprechend der zu fördernden Arten zu verwenden. Für das Anbringen von Nistkästen sind die zu erhaltenden Bäume im Plangebiet (Bachlauf und Obstbaumbestand, Mindesthöhe 3,0 m, freier Einflug muss gewährleistet sein) geeignet.

CEF 2 - Wiederherstellung und extensive Bewirtschaftung von Streuobstwiesen

Zur Wiederherstellung und extensiven Bewirtschaftung verbrachter und stark verbuschter Streuobstwiesen innerhalb des Suchraums ist der Gehölzwuchs zu entfernen und das Schnittgut abzufahren. Die vorhandenen Obstbäume sind zu belassen. Die Erstpflege beinhaltet mehrmalige Schnittmaßnahmen, insbesondere einen Schnitt zur Wiederherstellung von Statik und Vitalität, Korrektur- und Auslichtungsschnitt und abschließender Korrekturschnitt. Starkes Totholz und Äste mit Spechthöhlen sind zu belassen, Habitatbäume (Höhlenträger) dürfen nicht gerodet werden. Die Bestandsdichte muss mindestens 50 Bäume / ha betragen, dies entspricht einer Mindestanzahl von 15 Hochstamm-Obstbäumen bei der Größe des Streuobstbestands von ca. 3.000 m².

Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen, zu verwenden. Es sind langlebige Obstbäume robuster Sorten auf Sämlingsunterlagen, z. B. Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Bohnapfel, Brettacher, Engelsberger, Gehrers Rambour, Gewürzluiken, Hauxapfel, Maunzenapfel, Jakob Fischer, Zabergäurenette, Gelbmöstler, Champagner-Bratbirne, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne und Walnuß zu pflanzen.

Die Bäume sind gegen Verbiß zu schützen. Auf chemische Pflanzenbehandlungsmittel ist zu verzichten. In Ausnahmefällen, z. B. Jungbaumpflege, kann die Verwendung von integrierten Pflanzenschutzmitteln erlaubt werden. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Nach Anpflanzung sind folgende Ersatzmaßnahmen durchzuführen: Angießen, Startdüngung, Aufschnelden und Anbinden.

Der Verlust der Obstbäume ist vor Beginn der Baumaßnahme zu kompensieren. In den ersten 5 Jahren ist ein jährlicher Erziehungschnitt durchzuführen. Gegebenenfalls ist eine Wühlmausbekämpfung, unter Beachtung des Schutzstatus des Maulwurfs, notwendig. Nachfolgend sind die Bäume alle 10 Jahre einem Pflegeschnitt zu unterziehen. Die Grundfläche ist als extensives Grünland zu entwickeln.

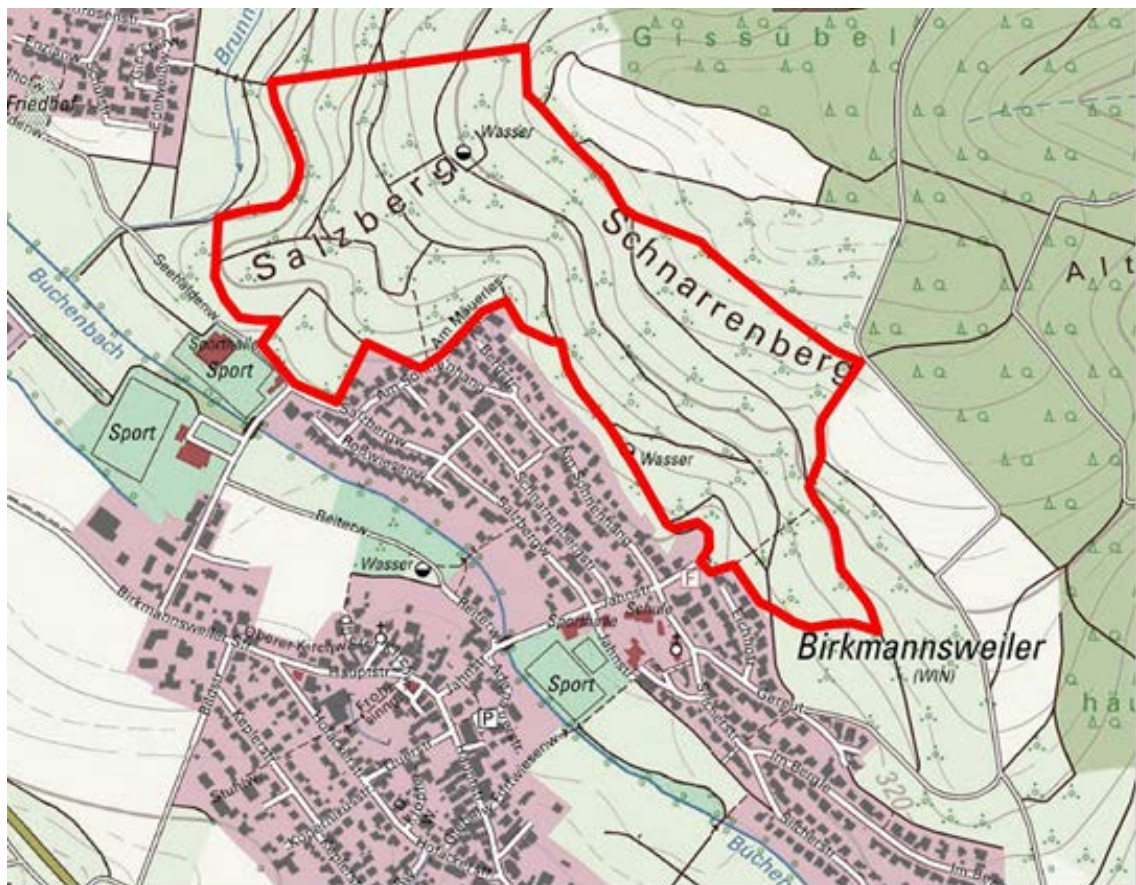


Abb.: Suchraum (rot) für Maßnahmenflächen - Wiederherstellung und extensive Bewirtschaftung von Streuobstwiesen (CEF 2)



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

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

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

11.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der 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 (Landschaftsrassen).

Je angefangener 350 m² privater Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger, großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung oder ein heimischer Obstbaum, robuste Sorten, 2 x verpflanzt ohne Ballen mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (IV Pflanzliste, 1.1 Begrünung Baugrundstücke, Bäume). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

11.2 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer (FD) von Hauptgebäuden, Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, 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 schadstoffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Die Verpflichtung für eine extensive Dachbegrünung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Aufzugsüberfahrten, Nebenanlagen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten). Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.



11.3 Begrünung der Tiefgaragengeschosse

Tiefgaragen sind erdüberdeckt mit mindestens 40 cm Erds substrat auszuführen. Diese Flächen sind zu begrünen. Für Tiefgaragen ist eine Erdüberdeckung und Begrünung erforderlich, um diese in das Gebiet zu integrieren. Nicht erdüberdeckte seitliche Wandflächen der Tiefgaragen sind mit Erde anzubösch en oder zu begrünen.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen, Befestigungen) sind im Anschluss an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken bis zu einer Tiefe von 3,0 m festgesetzt.

II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 25° bis 40° und Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung (DN) bis max. 5° 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.

1.2 Dachgauben

Unterschiedliche Arten von Gauben (Giebelgauben, Schleppgauben, Flachdachgauben, etc.) auf einem Gebäude sind nicht zulässig. 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.

1.3 Fassadengestaltung

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



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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig.

Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen und dürfen nicht über die Fassade hinausragen. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 0,6 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 10 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen ist auf 5 % der jeweiligen Fassade begrenzt.

Werbeanlagen sind an den Wandflächen von Straßenniveau bis maximal zur Unterkante der Gebäudeöffnungen im 1. Obergeschoss zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 1,2 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der hergestellten Geländehöhe an der jeweiligen Werbeanlage festgesetzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Gewerbeeinheit auf eine Stele / ein Pylon beschränkt.

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art, Wechselanlagen, Laser- und Lauflichtanlagen sind nicht zulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind, gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bis max. 1,2 m zulässig. Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind in gleichmäßigen Abschnitten von max. 1,2 m Höhe zu unterteilen. Grundsätzlich ist die vorhandene hydrogeologische Situation zu berücksichtigen, die im Einzelfall Abweichungen festlegt.

3.2 Bewegliche Abfallbehälter

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

3.3 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.1 Begrünung Baugrundstücke, Sträucher) 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. Lebende 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.

4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten neuen Plangebietes nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften wie zum Beispiel das Telekommunikationsgesetz (TKG) bleiben davon unberührt.

(Zu den bundesrechtlichen Vorschriften siehe III Hinweise, 3. Hinweis Telekommunikationslinien)

III Hinweise

1. Hinweis Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert, zu berücksichtigen.

2. Hinweis 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, ein automatisches Abstellen der Beleuchtung erfolgt in den frühen Morgenstunden.

3. Hinweis Telekommunikationslinien

Leitungsträger von Telekommunikationslinien sollen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 68 Abs. 3 Satz 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) neue Telekommunikationslinien in der Regel unterirdisch führen.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien und die Änderung vorhandener Telekommunikationslinien bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Träger der Wegebaulast (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen.



4. Hinweis Bodenschutz

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen.

5. Hinweis Wasserschutzgebiet

Die Bauflächen des Plangebiets befinden sich im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Brunnen zwischen den Bächen". Zudem befindet sich ein östlicher Teilbereich des Plangebiets in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Zwischen den Bächen" vom 05.11.1971. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

Die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten und streng zu kontrollieren:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl und Treibstoff verlieren.
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen.
- Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern.
- Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten.
- Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein.

Die Verwertung von Baureststoffen / Bauschutt (z. B. Recyclingmaterial) ist aus Vorsorgegründen grundsätzlich nicht zulässig.

Des Weiteren wird auf das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 14.09.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten im Wasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung ist zu beachten.

Die Vorgaben des Merkblatts des Landratsamts "Sie heizen mit Heizöl?" vom 25.07.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zu beachten. Insbesondere auf die wiederkehrende Prüfpflicht oberirdischer Tanks (Kellertanks) mit einem Fassungsvermögen zwischen 1.000 und 10.000 Litern in Wasserschutzgebieten, alle fünf Jahre durch eine sachverständige Person, wird hingewiesen.

Die Vorgaben der "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) sind einzuhalten, insbesondere ist das Schmutz- und Niederschlagswasser zu sammeln und aus dem Wasserschutzgebiet hinauszuleiten oder nach entsprechender Behandlung schadlos zu entsorgen.



6. Hinweis Grundwasserschutz / Bauen im Grundwasser

Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen bzw. sehr geringen Grundwasserüberdeckungen zu rechnen.

Für das Bauen im Grundwasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis für eine vorübergehende Absenkung und Entnahme von Grundwasser während der Bauzeit und eine ständige Umleitung des Grundwassers nach Erstellung des Bauwerks einzureichen. Die unumgänglichen Gründe, wieso die Absenkung, Entnahme und Umleitung notwendig sind und wieso es hierfür keine Alternative gibt, sind im Erlaubnisantrag zu begründen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände werden erhöhte Anforderungen u. a. an die Bauausführung sowie die Abdichtung gestellt:

Gründung und Abdichtung

Bauteile die unterhalb der Geländeoberkante liegen sind in wasserdichter Bauweise auszuführen (z. B. "Weiße Wanne", Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser). Die Abdichtung gegenüber drückendem Grundwasser ist bis zum Bemessungsgrundwasserstand auszuführen (Grundwasserhochstand). Dies kann im Einzelfall bis zur Geländeoberkante reichen.

Die Bauweise muss einen Stoffeintrag aus dem Bauwerk (Herstellungs- und Standzeitphase) dauerhaft verhindern.

Baugruben und Wasserhaltung

Aufgrund geringer Grundwasserflurabstände sowie dem im Böschungsbereich zu erwartenden Auftreten von Schichten ungünstiger Konsistenz, besteht beim Baugrubenaushub die abstrakte Gefahr von Böschungsbrüchen. Zudem können bei einer erforderlich werdenden Grundwasserhaltung negative Auswirkungen auf umliegende Bestandsgebäude nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Angaben zu Wasserandrang und Absenkradius hängen von der konkreten Untergrundsituation am jeweiligen Standort sowie dem jeweiligen Bauvorhaben ab und lassen sich daher im Vorfeld nicht genauer konkretisieren.

Die o.g. potenziellen Gefahren sind daher bei jedem einzelnen Bauvorhaben durch parzellengenaue und projektbezogene Baugrunduntersuchungen zu bestimmen und durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. dem Einsatz von Spundwänden, auszuschließen. Geeignete Maßnahmen sind zwischen den Bauherren und dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz, abzustimmen.

Zur Stabilisierung der Aushubsohle dürfen keine Recyclingmaterialien verwendet werden.



Abwasseranlagen und Kanalbau

In der weiteren Schutzzone (Zone III) gilt hinsichtlich Planung und Ausführung das Regelwerk ATV-DVWK-A 142.

Die öffentlichen Abwasserkanäle im Plangebiet sind aufgrund der sehr geringen Grundwasserüberdeckung und der Lage im Grundwasserkörper in doppelwandiger Ausführung inkl. Leckageprüfung oder durch gleichwertige Systeme, die eine regelmäßige Überprüfung der dauerhaften Dichtigkeit gewährleisten, herzustellen. Ein gleichwertiges System können z. B. regelmäßige Dichtigkeitsüberprüfungen darstellen.

Im Zuge des Kanalgrabenaushubes ist mit dem Anschneiden grundwasserführender Schichten zu rechnen. Die Grabenwände müssen daher konstruktiv gesichert werden. Außerdem ist eine Wasserhaltung einzuplanen.

Nach den durchgeführten Untersuchungen kommt das Rohraufleger in Schichten unterschiedlicher Art, Mächtigkeit und Konsistenz zu liegen. Dadurch kann es im Bereich einzelner Rohrabschnitte u. U. zu unverträglichen Durchbiegungen kommen. Um dies zu verhindern, bzw. zu minimieren, ist das Rohraufleger aus einer ca. 0,5 m mächtigen Schotterschicht über einem Geotextil (Vlies GRK 5) herzustellen. Zur Verhinderung von Grundwasserlängsläufigkeiten sind Sperrriegel aus Beton ca. alle 50 m, mindestens aber an jeder Schachthaltung, vorzusehen. Die Verlege-Richtlinien der Rohrhersteller sind unbedingt einzuhalten. Insbesondere sind Vorrichtungen für Dichtheitsprüfungen während des Betriebs zu berücksichtigen.

Hausanschlüsse sind bei Lage im Grundwasser für den Reparatur- und Sanierungsfall außerhalb von Gebäudeflächen oder doppelwandig mit Leckageprüfung unterhalb von Gebäudeflächen zu verlegen.

Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und Rohrverbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen.

Die obigen Ausführungen sind als Anhaltspunkte zu verstehen und letztlich abhängig von der Lage und Art des geplanten Bauwerkes und bedürfen daher in jedem Fall noch einer projektbezogenen Beurteilung mit den u. U. damit noch einhergehenden weiteren Untersuchungen und Berechnungen.

Des Weiteren wird auf das Merkblatt "Bauen im Grundwasser" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 01.06.2016 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.

7. Hinweis Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich. Zudem sollte im Wasserschutzgebiet grundsätzlich auf die Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet werden. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist aus dem Planungsgebiet herauszuführen. Drainagen sind nicht zulässig, da diese im Grundwasser stehen würden und eine Ableitung des Wassers nicht möglich ist.



8. Hinweis Hochwasserschutz

Die geplanten Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich außerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überschwemmungsgebietes für 100-jähriges Hochwasser (HQ₁₀₀). Die HQ₁₀₀-Anschlaglinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Der Überschwemmungsbereich befindet sich lagemäßig in Richtung Buchenbach.

Der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes wird teilweise bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) des Buchenbachs überschwemmt. Das Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) befindet sich lediglich im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerbegleitende Grünfläche" und dem bestehenden landwirtschaftlichen Weg. Durch die ökologische Gestaltung der Bachrenaturierung und der Schaffung von Retentionsraum ergibt sich eine positive Auswirkung auf die Hochwassersituation.

Ein westlicher Teilbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsgebiete für Extremhochwasser (HQ_{extrem}). In Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}), ist das Bauen grundsätzlich möglich. Die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung sind zu beachten. Gebäude sollen hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

9. Hinweis Pflanzplan

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan über bestehende und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen oder die Anpflanzungen sind im Lageplan oder Grundrissplan des Erdgeschosses festzulegen.

10. Hinweis Gewässerrandstreifen

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

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

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



11. Hinweis dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Einleitung in ein oberirdisches Gewässer (renaturierter Unterer Bach)

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der zugehöriger Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 soll Niederschlagswasser von Grundstücken vorrangig dezentral beseitigt werden, sofern dies schadlos möglich ist.

Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es z. B. ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Niederschlagswasser darf u. a. erlaubnisfrei als Gemeindegebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, u. a. in Wohngebieten
- befestigten Grundstücksflächen, u. a. auch Terrassen, Hofflächen und Spielplätze, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen
- öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von einer befestigten oder bebauten Fläche von mehr als 1.200 m² stammt, ist grundsätzlich dem Amt für Umweltschutz des Landratsamts Rems-Murr-Kreis anzuzeigen.

Zusätzlich ist das Merkblatt "Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 02.05.2017 bzw. die aktuelle Fassung zu beachten.



IV Pflanzliste

1.1 Begrünung Baugrundstücke

Gehölze (zertifizierte Herkunft – Süddeutsche Schichtstufenland)

Bäume (Sortenauswahl ist möglich)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Heimsche Obstbäume, robuste Sorten	

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Dachbegrünung ist eine extensive Bepflanzung vorzusehen (Sedumpflanzung mit punktueller Stauden-, Gräser- und Kräuterflur).

Die Wiesenansaatn sollen mit gebietsheimischen, arten- und kräuterreichen Saatgut (zertifizierte Herkunft, süddeutsche Schichtstufenlandschaft) erfolgen.



1.2 Ufervegetation

Bäume

Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Prunus padus
Quercus robur
Salix alba
Salix rubens

Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Gewöhnliche Esche
Gewöhnliche Traubenkirsche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Fahl-Weide

Sträucher

Euonymus europaeus
Frangula alnus
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix triandra
Salix viminalis
Viburnum opulus

Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Faulbaum
Grau-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Gemeiner Schneeball

Gefertigt:

Winnenden, den 26.03.2018 / 24.09.2018

Weiß
Stadtentwicklungsamt