

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis

TEXTTEIL
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß
§ 9 (4) BAUGB i.V.m. § 74 LBO

ZUM
BEBAUUNGSPLAN „OBERE SCHRAY“
Planbereiche 19.00 und 20.00

ENTWURF
– STAND 04.01.2017 –

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften enthalten planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften nach

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten am 01.03.2015 und
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die grau hinterlegten Textstellen sind nachrichtlich dargestellt und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Obere Schray“ in Winnenden

Sofern nicht anders angegeben gelten Festsetzungen und Hinweise ohne Unterteilung in die Gemarkungen Winnenden und Leutenbach für beide Gemarkungen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

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

– laut Planeintrag –

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
<p>GE_{w1}: Allgemein zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) BauNVO), nicht selbstständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshops) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 100 m² (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO), nicht selbstständige Lagerhäuser und nicht selbstständige Lagerplätze (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) Nr. 2 BauNVO), Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO), Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO) und Anlagen für gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 i.V.m. § 1 (6) Nr. 2 und (9) BauNVO). <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen handeln, bis zu einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,04 (typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe stellen neben Autohäusern, der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar) (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO), Einzelhandelsbetriebe, soweit die Waren im Bebauungsplangebiet von dort ansässigen Unternehmen hergestellt, weiterverarbeitet oder gemeinsam mit diesen unter einheitlichem Markennamen vertrieben werden, bis zu einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,04 (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO) und öffentliche Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO). <p>Nicht zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sonstige Einzelhandelsbetriebe (§ 8 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO), selbstständige Lagerhäuser und selbstständige Lagerplätze (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO), 	<p>GE_L: Allgemein zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) BauNVO), nicht selbstständige Lagerhäuser und nicht selbstständige Lagerplätze (§ 8 (2) Nr.1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) Nr. 2 BauNVO). <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> öffentliche Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO). <p>Nicht zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> Einzelhandelsbetriebe (§ 8 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO), selbstständige Lagerhäuser und selbstständige Lagerplätze (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO), Tankstellen (§ 8 (3) Nr. 3 i.V.m. § 1 (5) BauNVO), Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 i.V.m. § 1 (5) BauNVO), Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) Nr. 1 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr.3 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
<p>3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) Nr. 1 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO),</p> <p>4. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 und (9) BauNVO) und</p> <p>5. Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).</p> <p>GE_w2: Allgemein zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) BauNVO) und 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO). <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. öffentliche Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO). <p>Nicht zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einzelhandelsbetriebe aller Art (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO), 2. Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 i.V.m. § 1 (5) BauNVO), 3. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO), 4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) Nr. 1 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO), 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO) und 6. Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO). 	

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO)

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
<p>GE_w: Allgemein zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO) und 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) Nr. 2 BauNVO). 	<p>GE_e: Allgemein zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO) und 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) Nr. 2 BauNVO).

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
<p>Nicht zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO), 2. Einzelhandelsbetriebe aller Art (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO), 3. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) BauNVO), 4. Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 i.V.m. § 1 (5) BauNVO), 5. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 i.V.m. § 1 (5) BauNVO), 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) Nr. 1 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO), 7. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO) und 8. Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr.3 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO). 	<p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr.2 BauNVO). <p>Nicht zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO), 2. Einzelhandelsbetriebe aller Art (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO), 3. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) BauNVO), 4. Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 i.V.m. § 1 (5) BauNVO), 5. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 i.V.m. § 1 (5) BauNVO), 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§8 (3) Nr. 1 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO), 7. Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr.3 i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

1.3 Hinweis zur Verkaufsflächenzahl (VKZ)

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
<p>Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE_{w1} im Sinne des § 19 (3) BauNVO maximal zulässig sind.</p> <p>Die Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE_{w1} beträgt 19.429 m².</p> <p><u>Berechnung der Verkaufsflächenzahl (VKZ):</u></p> $\frac{\text{Maximal zulässige Verkaufsfläche im GE}_{w1}}{\text{Grundstücksfläche GE}_{w1} \text{ (gemäß § 19 (3) BauNVO)}} = \text{VKZ}$ $\frac{800 \text{ m}^2}{19.429 \text{ m}^2} = 0,04$	<p>betrifft Gemarkung Winnenden</p>

1.4 Lärmschutz

Gemarkung Winnenden

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² nach DIN 45691 weder im Tagzeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) noch im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK}

Teilfläche	$L_{EK.T}$	$L_{EK.N}$
TF W1	63	48
TF W2	56	41
TF W3	55	40
TF W4	55	40
TF W5	55	40

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis K, ausgehend vom Bezugspunkt {x=3528682 m; y=5416193 m} in Gauß-Krüger-Koordinaten, erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB:

Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$

Richtungssektor	$L_{EK,zus.T}$	$L_{EK,zus.N}$
A (62° - 89°)	8	8
B (89° - 107°)	7	7
C (107° - 147°)	9	9
D (147° - 149°)	1	1
E (149° - 172°)	7	7
F (172° - 182°)	4	4
G (182° - 303°)	5	5
H (303° - 354°)	0	0
I (354° - 10°)	2	2
J (10° - 44°)	4	4
K (44° - 62°)	2	2

Bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen oder neuen Bauvorhaben ist vom Antragsteller der Nachweis zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschkontingente zu erbringen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) darf für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Ausdruck $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ ersetzt werden.

Grundlage für die Festsetzungen ist die Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure vom 09.03.2016 (A5177/5178).

Gemarkung Leutenbach

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² nach DIN 45691 weder im Tagzeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) noch im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK}

Teilfläche	$L_{EK.T}$	$L_{EK.N}$
TF L1	55	40
TF L2	58	43

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis H, ausgehend vom Bezugspunkt {x=3528702 m; y=5416284 m} in Gauß-Krüger-Koordinaten, erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB:

Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$

Richtungssektor	$L_{EK,zus.T}$	$L_{EK,zus.N}$
A (56° - 83°)	0	0
B (83° - 103°)	8	8
C (103° - 125°)	10	10
D (125° - 140°)	17	17
E (140° - 184°)	14	14
F (184° - 284°)	16	16
G (284° - 345°)	0	0
H (345° - 56°)	2	2

Bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen oder neuen Bauvorhaben ist vom Antragsteller der Nachweis zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschkontingente zu erbringen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) darf für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Ausdruck $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ ersetzt werden.

Grundlage für die Festsetzungen ist die Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure vom 09.03.2016 (A5177/5178).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1, § 19 BauNVO)**

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

2.2 BMZ Baumassenzahl (§ 16 (2) Nr. 2, § 21 BauNVO)

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf im GE _{w1} , GE _{w2} und GE _{ew} durch technische Anlagen um 3,00 m überschritten werden. Zusätzlich müssen technische Anlagen min. 3,00 m von Traufe oder Attika zurücktreten.	Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf im GE _L und GE _{eL} durch technische Anlagen um 3,00 m überschritten werden. Zusätzlich müssen technische Anlagen min. 3,00 m von Traufe oder Attika zurücktreten.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**3.1 Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO**

– laut Planeintrag –

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude entsprechend der offenen Bauweise nach § 22 (2) Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 (2) Satz 2 BauNVO besteht nicht.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

– laut Planeintrag –

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise überschritten werden, wenn und soweit die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß Punkt 7 zulässigerweise verschoben werden und die verschobenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht überbaut werden (§ 23 (2) Satz 3 BauNVO).

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

– laut Planeintrag –

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
Am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes „Obere Schray“ (Flst.-Nr. 2802/20) verläuft unterirdisch die B 14 im Tunnel Leutenbach.	Durch das Plangebiet verläuft unterirdisch die B 14 im Tunnel Leutenbach. Diese quert das Gebiet des Bebauungsplans „Ziegelei“ in ost-westlicher Richtung.

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
	Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung. Die im Planteil dargestellten Breiten der Verkehrsflächen sind Bruttomaße.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

– laut Planeintrag –

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sofern diese der Erschließung und Versorgung aller Art des Plangebietes dienen.

Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können ausnahmsweise (vgl. Punkt 4.) parallel zu ihrer Längsachse unter Beachtung sonstiger Rechtsvorschriften um maximal 10,00 m in beide Richtungen unter gleichzeitiger Beibehaltung einer Mindestbreite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen von 10,00 m verschoben werden; die verschobenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden.

8. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

– laut Planeintrag –

8.1 Private Grünflächen

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
keine Festsetzungen	Zweckbestimmung: CEF-Maßnahmen Habitat Zauneidechse, Wechselkröte, Feuerfalter

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

9.1 Fenster, Fensterfronten, Glasfassaden

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden sind zur Reduzierung von Vogelschlag bei Fenstern ab 6 m² Glasfläche, Fensterfronten und Glasfassaden Glas zu verwenden, das sichtbare Markierungen aufweist oder dieses geeignet zu bekleben, um den Vermeidungserfolg sicherzustellen.

9.2 CEF-Maßnahmen Zauneidechse, Wechselkröte, Großer Feuerfalter – MF1

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
betrifft Gemarkung Leutenbach	Innerhalb der mit MF 1 gekennzeichneten Fläche sind die Wasserflächen und Retentionsbereiche dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung der ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in räumlichen Zusammenhang für die Arten Wechselkröte, Großer Feuerfalter und Zauneidechsen sind gemäß § 44 (5) BNatSchG innerhalb der Fläche Lebensräume zu schaffen. Hierzu sind für die Arten ungeeignete Bereiche und beeinträchtigte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aufzuwerten und herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende Habitatflächen sind zu erhalten.

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
betrifft Gemarkung Leutenbach	<p>Zur Schaffung neuer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von 12 stehenden Gewässern. Davon ein Gewässer mit Tondichtung und 11 Gewässer mit Folienabdichtung. Die Gewässeroberfläche beträgt mindestens 670 m². - Anlage von 4 stehenden Gewässern mit kombinierter Folien-Betonabdichtung und Grundablass. Die Gewässeroberfläche beträgt mindestens 250 m². - Anlage eines 16,5 m² großen Steinwalls - Anlage von 5 Totholzhaufen mit Sandkranz. Der Flächenumfang beträgt jeweils mindestens 5 m². - Anlage von 9 Lehm- / Sandmieten und Steinhaufen. Der Flächenumfang beträgt jeweils 6,25 m². - Anlage von 1.800 m² lückiger, extensiver Krautgesellschaft mit Stumpflättrigem Ampfer. (Pflege: jährlich im Juli auf 50% der Fläche im Rotationsprinzip.) - Anlage einer Totholzhecke mit Initialpflanzung aus Sträuchern aus der Artenverwendungsliste (Ziffer D). <p>Die dauerhafte Pflege ist in einem Pflege- und Entwicklungsplan festzulegen und Teil dieser Festsetzung.</p> <p>Bei Baumpflanzungen innerhalb der mit MF1 gekennzeichneten Fläche sind lediglich gebietsheimische Bäume bis maximal II. Ordnung von der Artenverwendungsliste (Ziffer D) zu verwenden.</p>
9.3 Niststätte Wanderfalke – MF 2	
Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
betrifft Gemarkung Leutenbach	Innerhalb der mit MF 2 im Plan gekennzeichneten Fläche ist die dort vorhandene Wanderfalkennisthilfe dauerhaft zu erhalten und ihre Funktion zu gewährleisten.
9.4 Mehlschwalbenkolonie – MF 3	
Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
betrifft Gemarkung Leutenbach	Innerhalb der mit MF 3 im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine Mehlschwalbennisthilfe mit mindestens 48 Kunstnestern aufzustellen und ihre Funktion zu gewährleisten.
9.5 Niststätte Turmfalke – MF 4	
Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
Innerhalb der mit MF 4 gekennzeichneten Fläche, Flurstück Nr. 2802/15, ist eine Turmfalkennisthilfe mit anzubringen und ihre Funktion zu gewährleisten.	betrifft Gemarkung Winnenden

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
keine Festsetzungen	<p>Der K1898 und der gegenüberliegenden Wohnbebauung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlefeld“ in Leutenbach, in freier Sichtbeziehung zugewandte Fassaden von Außenwänden baulicher Anlagen sind mit hoch schallabsorbierenden Oberflächen (Absorption DLa min. 8 dB) auszubilden. Fensterflächen und andere reflektierende Flächen in diesen Außenwänden sind soweit zulässig, als durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass eine ausreichend schallabsorbierende Wirkung der Außenwandflächen gewährleistet bleibt. Hierzu wird festgesetzt, dass die reflexionsbedingte Pegelerhöhung des Straßenlärms für die schutzbedürftigen Wohngebäude im Bebauungsplangebiet „Mühlefeld“ Werte von 2 dB(A) nicht überschreiten darf. Der Nachweis über die schallabsorbierende Wirkung der Oberflächen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Grundlage für die Festsetzungen ist die Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure vom 09.03.2016 (A5177/5178).</p>

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**11.1 Pflanzung von Laubbäumen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist an den im Plan dargestellten Standorten, jeweils ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Vom dargestellten Standort kann um 5,00 m abgewichen werden. Die Artenauswahl orientiert sich an der Liste der gebietsheimischen Arten unter Ziffer D. Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
Bäume: Hochstamm, STU in 1 m Höhe > 16 cm (Sortenauswahl ist möglich)

11.2 Eingrünung der Baulichkeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die unbebauten Flächen, sofern Sie nicht der inneren Erschließung als Stellplatz, oder Parkplatz dienen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Bei Gehölzpflanzungen ist die Artenverwendung auf die Liste der gebietsheimischen Arten unter Ziffer D begrenzt.

11.3 Dachbegrünung

Pro angefangene 100 m² Bauland sind mindestens 5 m² Dachbegrünung herzustellen. Die Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen.

11.4 Pflanzgebot Randeingrünung – Pfg1

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen – Pfg1 – sind frei wachsende Hecken aus Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Heckenteile sind zu ersetzen. Die Pflanzung hat in mindestens einer Reihe (Pflanzabstand 2,00 m) zu erfolgen.

Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Artenverwendungsliste Ziffer D begrenzt. Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
Verschulter Strauch, ohne Ballen

12. Bindungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
keine Festsetzungen	Die im Plan dargestellten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzung gilt folgende Mindestqualität: Bäume: Hochstamm, STU in 1 m Höhe > 16 cm

13. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
Den zu erwartenden Eingriffen auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Obere Schray“, die einen Ausgleich erfordern, werden außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne von § 9 (1a) Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Maßnahme befindet sich auf der Gemarkung Leutenbach auf den Flurstücken Nr. 289/21, 300/1 und 300/13.	keine Festsetzungen

14. Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen, Befestigungen) im Anschluss an festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen sind ggf. bis zu einer Tiefe von 0,25 m auf den angrenzenden Grundstücken vorgesehen.

B Satzung über Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

– laut Planeintrag –

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Fassaden- und Dacheindeckung

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
keine Festsetzungen	Fassaden von Gebäuden im GE _L mit einer Gebäudelänge von über 50 m sind mit mindestens zwei Materialien auszuführen. Der Maximalanteil eines Materials an der Gesamtfassade beträgt hierbei 70%. Die Gebäude haben jeweils nach 30 m Wandlänge eine vertikale Gliederung aufzuweisen. Die Gliederung muss sich über mindestens 90% der Höhe der Fassade erstrecken. Die Gliederung kann durch Materialwechsel, Farbwechsel, Vor- und / oder Rücksprünge von mindestens 0,50 m Tiefe oder durch Fugen von mindestens 0,50 m Tiefe und 1,00 m Breite ausgeführt werden.

1.4 Materialien

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 i.V.m. § 11 (3) LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistungserbringung zulässig. Sie dürfen Traufe oder Attika um maximal 3,00 m überschreiten, wenn der höchste Punkt der Werbeanlagen 21,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe nicht übersteigt. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen muss im Verhältnis zum Gesamtgebäude deutlich untergeordnet sein. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen je Fassadenseite darf $\frac{1}{3}$ der Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Werbeanlagen je Fassadenseite darf $\frac{1}{3}$ der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die einzelnen Werbeanlagenflächen sind räumlich zu bündeln und kompakt zu gliedern. Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig (siehe § 33 (2) StVO).

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
Im GE _{w1} sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Gebäude maximal 5 Fahnenmasten an der Stelle der Leistungserbringung mit einer maximalen Höhe von 10,00 m zulässig. Ausnahmsweise ist im GE _{w1} eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 m x 7,50 m und einer maximalen Höhe von	Beleuchtete Werbeanlagen parallel zur K1898 sind nicht zulässig.

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
15,00 m zulässig. Je Ansichtsseite darf die Summe aller Werbeflächen eine maximale Höhe von 10,00 m und eine maximale Breite von 7,50 m nicht überschreiten.	

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der privaten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung der baulichen Anlagen, als Lagerfläche oder als Stellplatz dienen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung sind zulässig: Lebende Einfriedungen aus Sträuchern und Gehölzen (vgl. Pflanzliste Ziffer D), Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,20 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40 m begrenzt.

Geländebedingte Stützmauern auf Privatgrundstücken sind zulässig.

C Hinweise

1. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

1.1 Wasserschutzgebiet

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
<p>– laut Planeintrag – Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III bzw. im westlichen Geltungsbereich innerhalb der Zone II des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes zum Schutz des „Tiefbrunnens Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maurachquelle, Binsachquelle 1 + 2“.</p>	<p>– laut Planeintrag – Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes zum Schutz des „Tiefbrunnens Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maurachquelle, Binsachquelle 1 + 2“.</p>

1.2 § 33-Biotop (NatSchG)

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
<p>betrifft Gemarkung Leutenbach</p>	<p>– laut Planeintrag – Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Teile des § 33-Biotops (NatSchG) Nr. 171221190067 – Feldgehölz, südöstlich von Leutenbach.</p>

2. Denkmalschutz / Bodenfunde

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Denkmale bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG diese einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzuse-

hen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Bei Bauvorhaben sind zudem die Vorgaben des Merkblattes des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

4. Bodenbelastungen

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
<p>Im Plangebiet liegt die Fläche a. Altablagerung „Ziegeleigelände / Lagerplatz“</p> <p>Die Fläche ist im Bodenschutzkataster des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Für beide Flächen ist der Altlastenverdacht ausgeräumt. Falls bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen</p>	<p>Im Planungsgebiet liegen die Flächen a. Altablagerung „Ziegeleigelände / Lagerplatz“ b. Altablagerung „Mühlefeld-ALDI“</p> <p>Beide Flächen sind im Bodenschutzkataster des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Für beide Flächen ist der Altlastenverdacht ausgeräumt. Falls bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen.</p>

Bei allen Eingriffen in den Untergrund in o. g. Bereichen hat eine gutachterliche Begleitung der Tiefbaumaßnahme / des Aushubs zu erfolgen. Die Aushubmassen sind fachgerecht zu beproben und zu entsorgen bzw. vorzugsweise zu verwerten, sofern die Schadstoffgehalte dies zulassen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Begleitung sind in einem Bericht zusammenzufassen und zusammen mit den Analyseergebnissen und den Entsorgungs-/Verwertungsnachweisen zeitnah dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz, vorzulegen.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt zur Auffüllung verwendet werden.

5. Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich auszuschließen. Mögliche Beeinträchtigungen können sein:

- während der Bauzeit durch den Einsatz wassergefährdender Stoffe
 - während der Standzeit durch undichte Kanalisationsleitungen oder schadstoffbelastete Dichtungsanstriche
- Die Unterkante des Fundamentes soll deswegen immer höher als der höchste gemessene Grundwasserstand liegen.

6. Bauen im Wasserschutzgebiet

6.1 Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone II

1. In der engeren Schutzzone (Zone II) eines festgesetzten Wasserschutzgebietes ist gemäß Rechtsverordnung die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen verboten. Die vorhandene rechtmäßige Bebauung genießt Bestandsschutz. Für vorgesehene Neuplanungen kann das Landratsamt auf Antrag unter bestimmten Bedingungen eine Befreiung von den Verbotsbestimmungen bzw. eine Ausnahme erteilen. Die erforderlichen Schutzvorkehrungen für Baumaßnahmen in der Zone II sollten vorsorglich bereits in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten berücksichtigt werden.
2. Für eine Befreiung von den Verbotsbestimmungen bzw. eine Ausnahmeerteilung durch das Landratsamt ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Voraussetzung für diese Prüfung ist in der Regel eine hydrogeologische Untersuchung des Planbereiches und eine Risikoabschätzung durch einen Sachverständigen. Vom Bauherrn bzw. Planer sind mit der Antragstellung Vorschläge für vorgesehene Schutzvorkehrungen zu unterbreiten. Hierfür werden Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde im Landratsamt empfohlen.
3. Eine Befreiung bzw. Ausnahmeerteilung von den Verbotsbestimmungen ist denkbar, wenn
 - durch die Baumaßnahme das bestehende Risiko einer Grundwasserbeeinträchtigung erheblich gemindert wird (z.B. Heizungsumstellung von Öl auf Gas, Erneuerung der Abwasserleitungen, Gebäudesanierung)
 - eine Lückenbebauung vorgenommen wird, die sich an den Nachbarbauwerken orientiert, von denen bisher keine Grundwasserbeeinträchtigung ausgegangen ist
 - keine Eingriffe in das Grundwasser erfolgen
 - die vorhandenen schützenden Deckschichten über dem Grundwasserleiter weitgehend erhalten bleiben
4. Folgende Schutzvorkehrungen sind in Zone II grundsätzlich erforderlich und unter Beteiligung eines Fachplaner vorzubereiten:
 - Verzicht auf tiefe Bauwerksgründungen (z.B. tiefe Keller, Pfahlgründungen)
 - Verlegung von Abwasserleitungen mit erhöhten Anforderungen an die Dichtheit und regelmäßiger Prüfbarkeit
 - Ausführung von Grundleitungen nur außerhalb von Gebäudeflächen für den Reparatur- und Sanierungsfall
 - Verzicht auf Versickerung von Niederschlagswasser
 - flüssigkeitsdichte Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen
 - vollständige Sammlung von Oberflächenwasser und Ableitung in die Kanalisation (auch während der Bauzeit)
 - Verzicht auf die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl)
 - Verzicht auf die unterirdische Speicherung von Regenwasser
 - Verzicht auf Dränagen
 - Verstärkte Überwachung und besonderer Betrieb von gefährdeten Trinkwasserfassungen in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorgungsunternehmen (ggf. vorsorgliche Entkeimung oder zeitweilige Stilllegung während der Bauzeit)

5. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist außerdem das Merkblatt des Landratsamtes „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III“ zu beachten.

6.2 Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III

1. Bei Bauvorhaben in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen. Die Rechtsverordnungen einschließlich der zugehörigen Lagepläne können bei den zuständigen Gemeinden / Bürgermeisterämtern eingesehen werden. Die notwendigen Schutzvorkehrungen sollten aus Vorsorgegründen bereits in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten (Einzugsbereich einer Trinkwasserfassung) beachtet werden. Insbesondere gilt das für die Prüfbarkeit der Abwasseranlagen.
2. 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
3. Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken sind das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ sowie die Verlegetechnikrichtlinien der Rohrhersteller unbedingt einzuhalten. Insbesondere sind Vorrichtungen für Dichtheitsprüfungen während des Betriebs zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und Rohrverbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen.
4. Arbeitsräume der Bauvorhaben sind so zu verfüllen, dass eine dichtende Schicht aus bindigem Material den direkten Zufluss von Oberflächenwasser in den Untergrund verhindert. Verfüllte Arbeitsräume dürfen nicht zur Versickerung genutzt werden.
5. Stellplätze für Lkw sowie öffentliche Parkplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht auszubilden. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Schutzgebiet herauszuleiten. Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten, die beaufsichtigt werden und einen geringen Belegungswechsel aufweisen, dürfen wasserdurchlässig ausgeführt werden.
6. Beim Neu- und Ausbau von Straßen sind die Anforderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) einzuhalten.
7. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten im Wasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen. Die „Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe“ (VAwS) ist zu beachten.

7. Baugrunduntersuchung

Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

8. Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

8.1 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu vermeiden, wurden Maßnahmen in Anlehnung an die Maßnahmenvorschläge der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Ökologie-Planung-Forschung, Dipl.-Geogr. Matthias Güthler, Ludwigsburg, Stand 02.09.2015, im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

Weitere Maßnahmen die geeignet sind den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Bauausführung zu vermeiden, sind nachfolgend aus dem Gutachten übernommen:

Baubedingte Vermeidungsmaßnahmen

- Schutz verbleibender Habitats im Nahbereich der Baustelle und Baustelleneinrichtungsfläche durch Bauzäune
- Schutz von Boden, Wasser und Lebensräumen vor Schadstoffeinträgen während der Bauzeit und des Betriebs der Anlage
- Beanspruchung von Bauflächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken
- Vergrämung von Tieren aus dem Baufeld vor Beginn der Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung ihrer Phänologie
- Ökologische Baubegleitung zur Sicherung von Habitats und Tieren und Lenkung von Störungen
- Verhindern der Abwanderung von Wechselkröten in Baustellenbereiche durch Aufstellen eines Amphibienschutzzauns (Zugang ins Habitat muss aber erhalten bleiben)
- Schotterflächen müssen vor Bebauung zwischen Ende der zweiten und Beginn der ersten Flugphase des Großen Feuerfalters im darauffolgenden Jahr (15. September - 30. April) gemäht werden. Verhindern eines neuerlichen Aufwuchses von Ampfer bis zum Baubeginn.
- Brachfläche vor Baubeginn Anfang Juli mähen und Aufwuchs von Ampfer bis zum Baubeginn verhindern.
- Freimachung des Baufeldes in Bereichen mit Ruderalvegetation, Saumvegetation oder Wiese außerhalb der Brutzeit der betroffenen Bodenbrüter, also zwischen 1. September und 28./29. Februar.
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der betroffenen Freibrüter, also zwischen 15. September und 15. Februar.
- Der entfallene Brutplatz in dem abgestorbenen Apfelbaum sollte durch eine künstliche Starenhöhle ersetzt werden.

Anlagebedingte Vermeidungsmaßnahmen

- Beschränkung der maximalen Gebäudehöhen südlich und westlich der CEF Maßnahmenfläche auf 25 Meter.
- Es sind ausschließlich Insekten schonende Leuchtmittel zu verwenden
- Eine Beleuchtung von Wechselkröten-Habitats ist zu vermeiden.
- Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. sind so zu gestalten, dass Wechselkröten und andere Kleintiere nicht gefährdet werden.
- Parkplatz- und Verkehrsflächen, die in unmittelbarer Nähe zu der CEF Maßnahmenfläche liegen, sind so zu gestalten, dass der Zugang für die Tiere erschwert ist.
- Bei Fenstern ab einer Glasfläche von 6 m², Fensterfronten und Glasfassaden sind Maßnahmen zu ergreifen, um Vogelschlag zu vermeiden (siehe Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID, WALDBURGER, HEYNEN 2008)).
- Freiflächen, die auch langfristig nicht überbaut werden sollen und die nicht von Verkehrsflächen eingeschlossen sind, sind als Zauneidechsen-Lebensraum auszugestalten.

Betriebsbedingte Vermeidungsmaßnahmen

- Bei Pflegearbeiten Mindestschnitthöhe von 8 cm, Mahd in Streifen oder von innen nach außen;
- Unnötige Lichtquellen sind nach Einbruch der Dämmerung zwischen März und Oktober auszuschalten.
- Tempolimit auf max. 30 km/h auf der Ziegeleistraße

9. Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

10. Vermessung und Flurneuordnung

Gemarkung Winnenden	Gemarkung Leutenbach
<p>Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellten Flurstücke Nr. 2637/1, 2640/1 und 2613/3 befinden sich im laufenden Flurbereinigungsverfahren Leutenbach / Winnenden (B 14). Diese Flurstücke werden ausgeschlossen sobald der unerledigte Veränderungsnachweis 2010/38 vom Grundbuch vollzogen wurde.</p> <p>Die Zustimmung nach § 34 Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) wurde vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis erteilt.</p>	<p>betrifft Gemarkung Winnenden</p>

aufgestellt:

Stuttgart, den 04.01.2017

Wick + Partner

D Artenverwendungsliste

Bei Anpflanzungen im Plangebiet sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Winnenden aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Die fettgedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden. Obstgehölze sind zulässig.

Auf Stellplatzanlagen und an Verkehrsflächen sind bevorzugt die empfohlenen Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) zu verwenden.

Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.¹

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	I. Ordnung
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	I. Ordnung
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	I. Ordnung
Hänge-Birke	Betula pendula	I. Ordnung
Rotbuche	Fagus sylvatica	I. Ordnung
Trauben-Eiche	Quercus petraea	I. Ordnung
Stiel-Eiche	Quercus robur	I. Ordnung
Silber-Weide	Salix alba	I. Ordnung
Winter-Linde	Tilia cordata	I. Ordnung
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	I. Ordnung
Berg-Ulme	Ulmus glabra	I. Ordnung
Feldahorn	Acer campestre	II. Ordnung
Hainbuche	Carpinus betulus	II. Ordnung
Zitterpappel	Populus tremula	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	Prunus avium	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	II. Ordnung
Sal-Weide	Salix caprea	II. Ordnung
Speierling	Sorbus domestica	II. Ordnung
Elsbeere	Sorbus torminalis	II. Ordnung
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Strauch
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	Strauch
Gewönl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	Strauch
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Strauch
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Strauch
Echte Hunds-Rose	Rosa canina	Strauch
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	Strauch
Grau-Weide	Salix cinerea	Strauch
Purpur-Weide	Salix purpurea	Strauch
Fahl-Weide	Salix rubens	Strauch
Mandel-Weide	Salix triandra	Strauch
Korb-Weide	Salix viminalis	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	Strauch

¹ In Anlehnung an: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Strauch

* Bäume I. Ordnung: Großbäume 20 bis 30 m

Bäume II. Ordnung: Kleinbäume bis mittelhohe Bäume 7 bis 20 m