

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



**Bebauungsplan "Kesselrain V"**

---

Planbereiche: 25.00, 26.01 und 26.02

**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.

**1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb**

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 900 m<sup>2</sup>,
- mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> und
- weiteren Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>

gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden).

Wechselnde Sortimente (Aktionswaren), die nicht dauerhaft angeboten werden und in regelmäßigen Abständen wechseln, sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 1.000 m<sup>2</sup>.



## **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.

Im allgemeinen Wohngebiet und im sonstigen Sondergebiet ist die zulässige Grundfläche 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 Abs. 2 - 4 BauNVO)**

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

Bei der Ermittlung der Geschosßfläche 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 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 unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

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

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

### **3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)**

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO nur Einzelhäuser, die eine Länge von 30 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 bis zu maximal 1,5 m zulässig.

Bei Staffelgeschossen ist die Außenwandaußenkante des Staffelgeschosses an den zu den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten und an der nach Osten zur freien Landschaft offenen Seite um mindestens 1,2 m hinter die Außenwandaußenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Das Zurückversetzen von der Außenwand gilt nicht für Treppenträume.

### 3.3 Stellung baulicher Anlagen

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

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

### 4.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

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

### 4.2 Flächen für Garagen (§ 12 BauNVO)

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

Innerhalb der Geschosse bzw. der Ebenen auf der Höhenlage der jeweils nördlich liegenden Erschließungsstraße (Garagengeschosse) sind nach § 12 Abs. 4 BauNVO nur Garagen, zugehörige Nebeneinrichtungen sowie sonstige zum Wohngebäude gehörende Nutz- und Verkehrsflächen zulässig. Ungeachtet der Festsetzung von Garagengeschossen sind entgegen § 12 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Stellplätze auch an anderen Stellen, innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung St und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Na und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Je Gebäude ist eine gemeinschaftliche Geschirrhütte (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträucher (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher) zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet ist.

Ausnahmsweise sind weitere Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträucher (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher) zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet sind.

## **5. Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Durch das Freihalten der Flächen im Anschluss an die Fahrbahn der Schorndorfer Straße von baulichen Anlagen ist der aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen erforderliche Sicherheitsabstand gewährleistet.

## **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 öffentlicher Parkplatz, 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.

**7. Versorgungsflächen, einschließlich Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

7.1 Flächen für eine Trafostation (§ 12 BauNVO)

Die Versorgungsflächen, einschließlich der Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, mit der Zweckbestimmung Elektrizität, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen ist jeweils eine Trafostation zur Transformation der elektrischen Energie zulässig.

7.2 Fläche für ein Blockheizkraftwerk (§ 12 BauNVO)

Die Versorgungsfläche, einschließlich der Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk (BHKW), ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung der Wohngebäude innerhalb des Plangebiets und angrenzender Bereiche zulässig.

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

Die öffentlichen Grünflächen sind als sonstige Grünflächen 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 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen für Personenkraftwagen

Die Beläge von Stellplatzflächen sind, mit Ausnahme der Beläge für Lastkraftwagen, wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.



9.2 Flüssigkeitsdichte Ausführung von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen im Wasserschutzgebiet Zone 3

Die Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen sind flüssigkeitsdicht auszuführen (z. B. Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbelägen mit enger Fugenausbildung).

9.3 Wasserdurchlässige Ausführung von privaten Wegeflächen

Die Beläge von privaten Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

9.4 Gehölzrodungen

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

9.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse

Eine Entnahme von Strukturen, welche sich als Fortpflanzungs- und Ruhestätten eignen (z. B. Hecken, Bäume und Gebäude), ist, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig. Für die Artengruppe der Fledermäuse kann im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar davon ausgegangen werden, dass alle Fledermausindividuen in ihren Winterquartieren verweilen und die Tagesquartiere verlassen haben. Auch für die Artengruppe der Vögel kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Zeitraum alle Tiere geschlüpft sind und Jungvögel das Nest bereits verlassen haben. Bei der Entnahme von Strukturen, welche sich als Niststandort für Vögel oder Tagesquartiere für Fledermäuse eignen, ist in diesem Zeitraum somit nicht mit einer Tötung oder Verletzung von Individuen zu rechnen.

9.6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme für die Zauneidechsen

Eine aktive Umsetzung der Zauneidechsen ist von Anfang August bis Ende September, vor Beginn der Abrissarbeiten, durch qualifizierte Fachkräfte durchzuführen. Die Umsiedlung beinhaltet das Abfangen der Tiere aus dem Eingriffsbereich und das Verbringen dieser in das Ersatzhabitat.

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

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, 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.



### **C 1 - Installation von Nisthilfen an Gebäuden**

Die Verluste der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Haussperling sind durch die Installation von Nisthilfen an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang des Eingriffsbereiches zu kompensieren. Die ökologische Funktion für die beanspruchten Lebensstätten des Haussperlings wird im räumlich-funktionalen Zusammenhang gesichert. Zum derzeitigen Stand ist eine vorübergehende Installation an Gebäuden der Baugenossenschaft Winnenden eG im Eichendorffweg und nach Abschluss der Bauarbeiten eine Versetzung von dort an die Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen. Das Ausbringen und Versetzen der Nisthilfen erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung.

#### **9.8 Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahme vgl. § 45 Abs. 7 BNatSchG)**

Folgende kompensatorische Maßnahmen, sogenannte Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands oder auch FCS-Maßnahmen, die dazu dienen einen günstigen Erhaltungszustand (favourable conservation status) zu bewahren, sind durchzuführen, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands einer Population zu vermeiden.

### **FCS 1 - Aufwertung von Ersatzhabitaten**

Die Verluste der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie das signifikant erhöhte Mortalitätsrisiko für die Zauneidechse sind durch die Umsiedlung der Zauneidechsen zu kompensieren. Der Erhaltungszustand der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen sowie die Vermeidung von Tötungen durch Umsiedlung in ein geeignetes Habitat mit Anbindung an bestehende Vorkommen werden gesichert. Die für die Umsiedlung vorgesehene Ersatzfläche befindet sich auf dem Grundstück, Flst. Nr. 648, Gemarkung Birkmannsweiler, in Winnenden-Birkmannsweiler. Der Standort ist in der folgenden Abbildung, rechts im Bild, durch ein Rechteck verdeutlicht. Zur Habitatoptimierung für die Zauneidechse wurde ein etwa 600 m<sup>2</sup> umfassender Bereich ausgewählt, welcher auf Grund der vorhandenen Hanglage mit südwestlicher Exposition optimal für die Anlage eines Ersatzhabitats geeignet ist. Auf dem Grundstück haben sich nach Freistellung von zugewachsenen Bereichen bereits krautige Vegetation sowie randlich Gebüsch entwickelt, wodurch ein ausreichendes Nahrungsangebot für die Zauneidechse besteht. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt wurden bereits Anfang Juni 2017 drei Trockenmauern in Hanglage mit Erdhinterfüllung, von drei vorgelagerten Sandlinsen und von zwei Reisig bzw. Totholzhaufen aus Schnittgut auf dem Grundstück errichtet.



Abb.: Lage des geplanten Ersatzhabitats, rechts im Bild (Maßnahme FCS 1)

### **Monitoring FCS 1-Maßnahme**

Um die Wirksamkeit der FCS 1-Maßnahme erfassen und bewerten zu können ist ein Monitoring durchzuführen.

Zum Nachweis der Funktionserfüllung der geplanten Maßnahme ist ein mehrjähriges Monitoring vorgesehen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis umfasst das Monitoring innerhalb von fünf Jahren in drei Jahren eine Bestandsaufnahme der Maßnahmenfläche (Kontrolle der Strukturen und Funktionsnachweis sowie Nachweis des Vorkommens der Zauneidechse).

Im Zuge des Monitorings wird die vollständige Funktionsfähigkeit der Maßnahmen für die Zauneidechse überprüft. Hierbei werden Habitatelemente aufgenommen, die Standortqualität und etwaige Störungen geprüft. Falls notwendig ergeben sich bei Fehlentwicklungen Handlungserfordernisse in Form von Korrektur-/Ergänzungsmaßnahmen.

Die Monitoringberichte sind der unteren und der höheren Naturschutzbehörde unaufgefordert bis spätestens zum 01.12. eines Jahres vorzulegen.

### **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 eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Fläche LR ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der



mit Leitungsrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Fläche sind, mit Ausnahme von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, weder bauliche Anlagen, noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

**11. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Abgrenzung entspricht dem Berechnungsergebnis der schalltechnischen Untersuchung mit der räumlichen Verteilung der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm im relevanten Nachtzeitbereich. Innerhalb der Flächen ist in Bezug auf die DIN 4109 ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile bei der Baugenehmigung nachzuweisen. Dabei ist der Lärmpegelbereich II mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 bis 60 db(A) zu beachten.



Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außen- lärm- pegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sana- torien	Aufenthalts- räume in Wohnungen, Über- nachtungs- räume in Beher- berbergs- stätten, Unterrichts- räume und ähnliches	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	>80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50
<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. <sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Abb.: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Die Anforderung an die resultierende Luftschalldämmung einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse kann im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass keine Schallbrücken durch Rollladenkästen mit zu geringen Schalldämmmaßen entstehen. Daher ist es unbedingt erforderlich, dass die Gesamtsysteme Fenster / Rollladenkästen im eingebauten Zustand die geforderten Schalldämmmaße aufweisen.

Bei ständigem Aufenthalt von Personen dienenden schutzbedürftigen Räumen ist an den Fassaden der Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) einzuhalten. Bei Schlafräumen, an deren Fassade nachts ein Beurteilungspegel von > 45 dB(A) vorliegt, sind Maßnahmen vorzusehen, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten und eine natürliche Belüftung durch gekippte Fenster erübrigen (z. B. mechanische Be-



und Entlüftung, Schalldämmlüfter etc.). Hiervon kann abgesehen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten in der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass der nächtliche Beurteilungspegel unter 45 dB(A) liegt.

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

### 12.1 Anpflanzen von Bäumen - Standorte für Einzelbäume

Die Standorte für Einzelbäume sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die drei unterschiedlichen Maße für den Stammumfang der Einzelbäume sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch den Einschrieb von Ziffern festgesetzt. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume geringfügig um maximal 5 m verschoben werden.

Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume) mit dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch den Einschrieb von Ziffern festgesetzten Stammumfang von 14 - 16 cm, 16 - 18 cm oder mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung (mDB), zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen für die Bäume sind offen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

### 12.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der privaten Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen).

### 12.3 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer (FD) von Haupt- und Nebengebäuden, 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/m<sup>2</sup> oder einen Abflussbeiwert von 0,3 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

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



#### 12.4 Begrünung der Garagen- bzw. Sockelgeschosse

Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup>, zugehörige Nebeneinrichtungen sowie sonstige zum Wohngebäude gehörende Nutz- und Verkehrsflächen (Garagen- bzw. Sockelgeschosse) sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Wege. Die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung muss mindestens 40 cm betragen.

#### 12.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen - Heckensträucher im sonstigen Sondergebiet

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) als Heckensträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Heckensträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

#### 13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers 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 0,25 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 Haupt- und Nebengebäude, Gebäudeteile, Nebengebäude, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigung zulässig.

#### 1.2 Fassadengestaltung

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

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

Die Anforderungen an Werbeanlagen sind für das allgemeine Wohngebiet und für das sonstige Sondergebiet getrennt geregelt.

#### 2.1 Anforderungen an Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet

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

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

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

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art sind nicht zulässig.

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

#### 2.2 Anforderungen an Werbeanlagen im sonstigen Sondergebiet

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



Insgesamt sind ausschließlich maximal zwei Werbeanlagen auf der Fassade der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, maximal vier Werbeanlagen in Form von Pfeilwegweisern im Bereich der Ein- und Ausfahrten und maximal eine freistehende Werbeanlage innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Fläche für eine freistehende Werbeanlage, umgrenzt durch eine violette Fläche und ein "W" für Werbeanlage, zulässig.

Die eine Werbeanlage auf der Fassade der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist an der östlichen Fassadenfläche als innenbeleuchtetes Wandschild an der Fassade mit einer Höhe von maximal 2,5 m und einer Breite von maximal 2,1 m anzubringen. Die andere Werbeanlage auf der Fassade der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist über dem Ein- und Ausgang des Einzelhandelsbetriebs als innenbeleuchtetes Wandschild an der Fassade mit einer Höhe von maximal 1,5 m und einer Breite von maximal 1,3 m anzubringen.

Die vier Werbeanlagen in Form von Pfeilwegweisern sind als nicht beleuchtete und nicht angeleuchtete Pfeilwegweiser im Bereich der Ein- und Ausfahrten mit einer Höhe von maximal 1,4 m, einer Breite von maximal 2,5 m und einer maximalen Ansichtsfläche von maximal 1,5 m<sup>2</sup> anzubringen. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der hergestellten Geländehöhe an der jeweiligen Werbeanlage festgesetzt. Auf die Pfeilwegweise ist ausschließlich auf der zur Fahrgasse zugewandten Seite eine Werbefläche anzubringen.

Die eine freistehende Werbeanlage innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Fläche für eine freistehende Werbeanlage, umgrenzt durch eine violette Fläche und ein "W" für Werbeanlage, ist in Form einer Stele / eines Pylons mit einer absoluten Höhe von maximal 287,85 m über Meereshöhe Normal Null (m ü NN), einer Breite von maximal 2,0 m und einer maximalen Ansichtsfläche von jeweils maximal 6,0 m<sup>2</sup> zulässig. Auf die freistehende Werbeanlage kann auf zwei Seiten eine Werbefläche angebracht werden. Die freistehende Werbeanlage befindet sich außerhalb des Grundstücks des Einzelhandelsbetriebs am südlichen Rand der Schorndorfer Straße. Fremdwerbung, die nicht im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsbetrieb steht, ist nicht zulässig.

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art sind nicht zulässig.

Werbeanlagen in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, 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 zulässig.
- 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen dem sonstigen Sondergebiet und dem allgemeinen Wohngebiet
- Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich zwischen dem sonstigen Sondergebiet und dem allgemeinen Wohngebiet bis maximal 5,5 m zulässig. Das Gelände kann durch in den Hang integrierte bauliche Anlagen (Lager- und Nebenflächen des Einzelhandelbetriebs) und Stützmauern mit einer Höhe von maximal 5,5 m abgefangen werden.
- 3.3 Bewegliche Abfallbehälter
- Bewegliche Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf durch Bepflanzung oder Einfriedigung eingefassten Flächen aufgestellt werden.
- 3.4 Einfriedigungen
- Als Einfriedigungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher), Holzzäune mit senkrechten Latten und einem überwiegenden Lochanteil sowie Stabgitter-Metall-Zäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.
- Nicht lebende Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 0,8 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.
- Lebenden Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 1,0 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, 4. 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 Bodenschutz**

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

Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 01.06.2016 wird hingewiesen.

#### **3. Hinweis Beleuchtung**

Im Freien sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung.

#### **4. 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 Wegebauart (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen.

#### **5. Hinweis Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Seehaldenbrunnen I + II" vom 19.04.2010. Auf



das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 01.06.2016 wird hingewiesen.

#### **6. Hinweis qualifiziertes Regenwassermanagement**

Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen. Dieses Gutachten enthält die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich der Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, z. B. Grünflächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Versickerungs-/ Verdunstungsmulden, Rigolen, Zisternen, etc. mit entsprechendem Flächenbedarf. Die zurückgehaltenen, zu versickernden sowie die in den Kanal einzuleitenden Wassermengen sind zu quantifizieren. Zur Erfüllung der Vorgaben der § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) und § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation auf 35 l/s x ha begrenzt.

#### **7. 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.



#### IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bastel- und Geschenkartikel</li><li>• Bekleidung aller Art</li><li>• Briefmarken</li><li>• Bücher</li><li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li><li>• Campingartikel</li><li>• Computer, Kommunikationselektronik</li><li>• Elektrokleingeräte</li><li>• Foto, Video</li><li>• Gardinen und Zubehör</li><li>• Glas, Porzellan, Keramik</li><li>• Haushaltswaren/ Bestecke</li><li>• Haus-, Heimtextilien, Stoffe</li><li>• Kosmetika und Parfümerieartikel</li><li>• Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen</li><li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li><li>• Leder- und Kürschnerwaren</li><li>• Musikalien</li><li>• Nähmaschinen</li><li>• Optik und Akustik</li><li>• Sanitätswaren</li><li>• Schuhe und Zubehör</li><li>• Spielwaren</li><li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte</li><li>• Tonträger</li><li>• Uhren/ Schmuck</li><li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör</li><li>• Waffen, Jagdbedarf</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li><li>• Bauelemente, Baustoffe</li><li>• Beschläge, Eisenwaren</li><li>• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li><li>• Elektrogroßgeräte</li><li>• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li><li>• Erde, Torf</li><li>• Fahrräder und Zubehör</li><li>• Farben, Lacke</li><li>• Fliesen</li><li>• Gartenhäuser, -geräte</li><li>• Holz</li><li>• Installationsmaterial</li><li>• Kamine, (Kachel-)Öfen</li><li>• Kinderwagen, -sitze</li><li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li><li>• Maschinen und Werkzeuge</li><li>• Matratzen</li><li>• Möbel (inkl. Büromöbel)</li><li>• Pflanzen und -gefäße</li><li>• Rollläden und Markisen</li><li>• Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel</li><li>• Zooartikel (Tiernahrung)</li></ul>
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Arzneimittel</li><li>• (Schnitt-)Blumen</li><li>• Drogeriewaren</li><li>• Nahrungs- und Genussmittel</li><li>• Optik und Akustik</li><li>• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li><li>• Reformwaren</li><li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li></ul>	



## V Pflanzliste

1.1 **Bäume**, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung (mDB), Stammumfang 14 - 16 cm, 16 - 18 cm oder mindestens 25 cm, Sortenauswahl ist möglich

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Walnuss	Juglans regia
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Gefertigt:

Winnenden, den 30.08.2017 / 21.11.2017

Schlecht

Stadtentwicklungsamt