

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



Bebauungsplan "Kreuzwiesen"

Planbereiche: 41.04, 41.05 und 41.06

Gegenüberstellung der Änderungen im zeichnerischen Teil und im Textteil mit den planungsrechtliche 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)



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

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

I Zeichnerische Teil



Abb.: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2018

Die Abbildung stellt nur einen Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2018 dar. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2018.

I Zeichnerische Teil

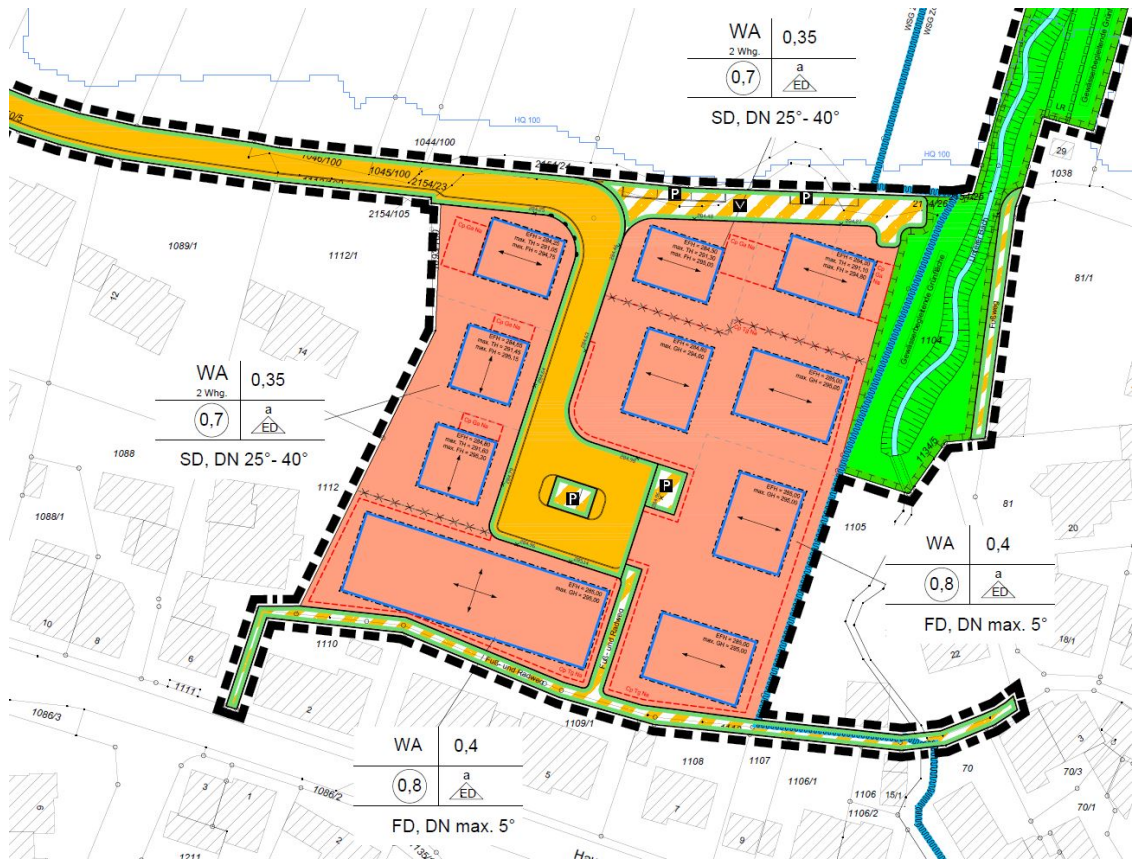


Abb.: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2018 / 24.09.2018

Die Abbildung stellt nur einen Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2018 / 24.09.2018 dar. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2018 / 24.09.2018.

Es wurden u. a. folgende Änderungen vorgenommen:

- Verschiebung des Wendehammers um 3,0 m nach Westen sowie Verschiebung des Fuß- und Radwegs,
- Neuordnung und teilweise Verschlinkung der Baufenster im Osten. Anpassung der GRZ und GFZ,
- Verschiebung des Baufensters im Süden in Richtung Westen,
- Festlegung zusätzlicher Parkplätze im Bereich des Wendehammers und des verkehrsberuhigten Bereichs,
- Verschiebung der Baufenster im Westen um 1,0 m nach Norden.



II Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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 **18,0 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 den zu den Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, zugewandten Seiten und an der nach Osten zur öffentlichen Grünfläche sowie zum Grundstück, Flst. Nr. 1105, zugewandten Seite um mindestens 1,5 m hinter die Außenwandaußenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Das Zurückversetzen von der Außenwand gilt nicht für Treppenträume.



II Textteil mit den planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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.



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. Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen herzustellen.

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 erdüberdeckt mit mindestens 30 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.

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

[keine Änderungen]



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)

[keine Änderungen]

Fassung vom 24.09.2018

Fassung vom 24.09.2018



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

[keine Änderungen]

11.2 Extensive Dachbegrünung

[keine Änderungen]

Gefertigt:

Winnenden, den 26.03.2018

Weiß

Stadtentwicklungsamt



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

[keine Änderungen]

11.2 Extensive Dachbegrünung

[keine Änderungen]

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.

Gefertigt:

Winnenden, den 26.03.2018 / 24.09.2018

Weiß

Stadtentwicklungsamt