Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden

Bebauungsplan "Langes Gewand"

Planbereiche: 04.02, 05.00, 06.01, 14.01, 14.02, 15.01, 15.02, 33.00 und 34.00

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 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden),
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, davon mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m² sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche 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 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden),
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und

- Vergnügungsstätten.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_e (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden),
- nicht selbständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshops) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m²,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur),
- nicht selbständige Lagerhäuser, nicht selbständige Lagerplätze,
- offene Lagerplätze unter Ausschluss von offenen Lagerplätzen in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- je Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- Einzelhandelsbetriebe, die auf dem Grundstück mit einem Handwerkbetrieb oder einem Betrieb im Bereich des produzierenden Gewerbes verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² zu veräußern. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor, und weitere Betriebe, die zum Lebensmittelhandwerk gezählt werden können).

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden),
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur),
- selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze,
- offene Lagerplätze in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

Allgemein zulässig sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO die Erneuerungen, die Erweiterungen und die baulichen Änderungen des vorhandenen Gardinengeschäfts auf dem Grundstück, Flst. Nr. 1960,

- mit dem Hauptsortiment Gardinen und Zubehör bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 75,0 m² und
- mit weiteren Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 7,5 m²

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

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 82,5 m².

(A) *(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses "Die Gardinenwerkstatt OHG, Max-Eyth-Straße 7, 71364 Winnenden")*

1.3 Gewerbegebiet GE_1 (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden),
- nicht selbständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshops) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m²,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur),

- nicht selbständige Lagerhäuser, nicht selbständige Lagerplätze,
- offene Lagerplätze unter Ausschluss von offenen Lagerplätzen in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- je Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- Einzelhandelsbetriebe, die auf dem Grundstück mit einem Handwerkbetrieb oder einem Betrieb im Bereich des produzierenden Gewerbes verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² zu veräußern. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor, und weitere Betriebe, die zum Lebensmittelhandwerk gezählt werden können).

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden),
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur),
- selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze,
- offene Lagerplätze in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

1.4 Gewerbegebiet GE_2 (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops und Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden), die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 800 m²,
- nicht selbständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshops) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m²,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur)
- nicht selbständige Lagerhäuser, nicht selbständige Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- je Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- Einzelhandelsbetriebe, die auf dem Grundstück mit einem Handwerkbetrieb oder einem Betrieb im Bereich des produzierenden Gewerbes verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² zu veräußern. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor, und weitere Betriebe, die zum Lebensmittelhandwerk gezählt werden können).

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden),
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops,

- Werbeanlagen zur Fremdwerbung innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur),
- selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.5 Gewerbegebiet GE_3 (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros,
- nicht selbständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshops) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m²,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- nicht selbständige Lagerhäuser, nicht selbständige Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die auf dem Grundstück mit einem Handwerkbetrieb oder einem Betrieb im Bereich des produzierenden Gewerbes verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² zu veräußern. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor, und weitere Betriebe, die zum Lebensmittelhandwerk gezählt werden können).

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros,
- selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

Allgemein zulässig sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO die Erneuerungen, die Erweiterungen und die baulichen Änderungen des vorhandenen Küchengeschäfts auf dem Grundstück, Flst. Nr. 1903/1,

- mit dem Hauptsortiment Küchen (inkl. Einbaugeräte) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 727,3 m² und
- mit weiteren Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m² sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 72,7 m²

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

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 800,0 m².

B *(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses "Küchenhalle GmbH, Max-Eyth-Straße 14, 71364 Winnenden")*

1.6 Industriegebiet GI_1 (§ 9 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops und Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden),
- nicht selbständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshops) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m²,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur),
- nicht selbständige Lagerhäuser, nicht selbständige Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise zulässig sind:

- je Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- Einzelhandelsbetriebe, die auf dem Grundstück mit einem Handwerkbetrieb oder einem Betrieb im Bereich des produzierenden Gewerbes verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten

Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² zu veräußern. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor, und weitere Betriebe, die zum Lebensmittelhandwerk gezählt werden können).

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden),
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzten Flächen für den Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung (magentafarbene Randsignatur),
- selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.7 Industriegebiet GI_2 (§ 9 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros,
- nicht selbständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshops) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m²,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- nicht selbständige Lagerhäuser, nicht selbständige Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe und
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die auf dem Grundstück mit einem Handwerkbetrieb oder einem Betrieb im Bereich des produzierenden Gewerbes verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² zu veräußern. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor, und weitere Betriebe, die zum Lebensmittelhandwerk gezählt werden können).

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros,
- selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze,

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

1.8 Sonstiges Sondergebiet SO_1 (§ 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 2.160 m²,
- mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 240 m² und
- mit weiteren Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m² sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 240 m²

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 240 m² zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 2.400 m².

Ausnahmsweise zulässig sind:

- je Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses "REWE Lebensmittelmarkt, Waiblinger Straße. 88, 71364 Winnenden")

1.9 Sonstiges Sondergebiet SO_2 (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- mit dem Hauptsortiment Schuhe und Zubehör bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 m² und
- mit weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m²

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

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 1.100 m².

Ausnahmsweise zulässig sind:

- je Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses "Der Schuhladen, Max-Eyth-Straße 30, 71364 Winnenden")

1.10 Sonstiges Sondergebiet SO_{3a} (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- mit dem Hauptsortiment Gardinen und Zubehör bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 143 m²,
- mit dem Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 130 m²,
- mit dem Hauptsortiment Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel sowie mit dem Hauptsortiment Zooartikel (Tiernahrung) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 700 m² und
- mit weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 97,3 m²

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

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 973 m².

Ausnahmsweise zulässig sind:

- je Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses "Fressnapf Tiernahrungs GmbH, Daimlerstraße 1, 71364 Winnenden")

1.11 Sonstiges Sondergebiet SO_{3b} (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- mit dem Hauptsortiment Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 283 m²,
- mit dem Hauptsortiment Farben, Lacke bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 154 m²,
- mit weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 43,7 m²

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

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 437 m².

Ausnahmsweise zulässig sind:

- je Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses "Sommer GmbH Farben und Raumdesign, Daimlerstraße 1-7, 71364 Winnenden")

1.12 Sonstiges Sondergebiet SO_4 (§ 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 1.260 m²,
- mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 140 m² und
- mit weiteren Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m² sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 140 m²

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 140 m² zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 1.400 m².

Zulässig sind im Obergeschoss Bürogebäude im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (gewerbliche Nutzungen mit Büroräumen).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- je Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses "Lidl Lebensmittelmarkt, Waiblinger Str. 46, 71364 Winnenden")

1.13 Sonstiges Sondergebiet SO_5 (§ 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 950 m² und

- mit weiteren Sortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 28,5 m²

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 28,5 m² zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 950 m².

Ausnahmsweise zulässig sind:

- je Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses "Benz Getränkemarkt, Brückenstraße 7, 71364 Winnenden")

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.

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

2.3 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO)

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

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

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

Im Mischgebiet ist als oberer Bezugspunkt unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Traufhöhe (max. TH) der Schnittpunkt der Dachhaut und Außenwand, für die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachstein/ -ziegel) und für die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) bei Flachdächern (FD) und die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) bei geneigten Dächern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als relative Höhen festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten ist als unterer Bezugspunkt unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der Asphaltdeckschicht der zugehörigen Straßenmitte senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Bei Gebäuden deren Gebäudeseiten an mehr als eine Straße anschließen, ist das Mittel aus allen einzelnen unteren Bezugspunkten maßgebend.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten ist als oberer Bezugspunkt unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage und für die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachstein/ -ziegel) festgesetzt.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten bei einem Gebäude mit geneigtem Dach mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. bei einem Gebäude mit Flachdach mindestens 1,5 m von der Attika zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. von der Attika gilt nicht für Aufzugsüberfahrten.

Abweichend von den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die maximal zulässige Anlagenhöhe für Werbeanlagen zur Fremdwerbung als relative Höhe mit maximal 3,0 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der Asphaltdeckschicht der zugehörigen Straßenmitte senkrecht zur Mitte der jeweiligen Werbeanlage zur Fremdwerbung festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

Abweichend von den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH), einschließlich betriebsbedingter Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, für bauliche Anlagen aller Art innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH zu belastenden Flächen LR 110 kV - Leitung festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH zu belastenden Flächen sind, bauliche Anlagen nur unter Einhaltung der Mindestabstände nach DIN EN 50341-1 "Freileitungen über AC 1 kV - Teil 1: Allgemeine Anforderungen - Gemeinsame Festlegungen", Ausgabe November 2013 und im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen (max. TH, max. FH, max. GH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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 in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, durch unterschiedliche abweichende Bauweisen (a_1, a_2, a_3), festgesetzt.

Im Bereich a_1 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO und der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO, festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, die eine Länge von 30 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a_2 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO und der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO, festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, die eine Länge von 65 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a_3 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser zulässig. Eine Längenbeschränkung ist nicht festgesetzt.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen abweichenden Bauweisen (a_1, a_2, a_3) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Darstellung der Gebäuderichtung 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 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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) und Garagen sind nur 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 überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach, nur in das Gebäude integriert zulässig.

Im Mischgebiet ist je Gebäude eine Geschirrhütte (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m³ 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 und einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweist.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Beidseitig der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Flst. Nr. 1933/1 und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Steinbeiswegs im Bereich der Flst. Nr. 2133 ist zur Sicherung des erforderlichen Lichtraumprofils auf den angrenzenden privaten Flächen eine 50 cm breite Freihaltezone von jeder Bebauung, Einfriedigung, Aufschüttung und Bepflanzung freizuhalten.

Durch das Freihalten der Flächen im Anschluss an die Fahrbahn 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: Wirtschaftsweg

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

6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

7. 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 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, mit der Zweckbestimmung Elektrizität, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

festgesetzt. In das Gebäude Bachstraße 11, Flst. Nr. 354/3, ist eine Trafostation integriert. Innerhalb der Flächen und innerhalb des Gebäudes Bachstraße 11, Flst. Nr. 354/3, ist jeweils eine Trafostation zur Transformation der elektrischen Energie zulässig.

8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Oberirdische Versorgungsleitung - 110 kV - Leitung

Die 110 kV - Leitung der Netze BW GmbH ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Leitungsseile sind an den Isolatoren der Traversen des Mastbauwerks aufgehängt. Unterhalb der Leitungsseile sind bauliche Anlagen nur unter Einhaltung der Mindestabstände nach DIN EN 50341-1 "Freileitungen über AC 1 kV - Teil 1: Allgemeine Anforderungen - Gemeinsame Festlegungen", Ausgabe November 2013 und im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig.

9. 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.

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

Die Wasserflächen des Zipfelbachs sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt.

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

11.1 Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Gewässerrandstreifen sind 5,0 m breit und bemessen sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

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

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen sind je 150 m² mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume), mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt, Solitär oder Hochstamm flächig zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie mindestens 20 standortgerechte, heimische Sträucher / Heister entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Die Anpflanzungen sollen durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Vorhandene Sträucher / Heister auf dem Grundstück innerhalb des Gewässerrandstreifens sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Innerhalb der Flächen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen sowie fehlende bzw. schadhafte Landschaftsrasenflächen sind durch geeignete Nachsaaten zu ersetzen.

11.2 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.

11.3 Flüssigkeitsdichte Ausführung von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen im Wasserschutzgebiet Zone III

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

11.4 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.

12. 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 Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche GR FR LR Brückenstraße ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche ist ein Brückenbauwerk über das Gewässer zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sowie den Bestand oder Betrieb der Wasserfläche beeinträchtigen oder gefährden.

Die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche GR FR LR Waiblinger Straße ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche ist ein Brückenbauwerk über das Gewässer zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sowie den Bestand oder Betrieb der Wasserfläche beeinträchtigen oder gefährden.

Die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche GR FR LR Gewässerrandstreifen und Abwasser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, weder bauliche Anlagen noch tief wurzelnde Bäume oder Sträucher im direkten Nahbereich der Abwasserkanäle, die den Bestand oder Betrieb der Abwasserkanäle beeinträchtigen oder gefährden, zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh- und Fahrrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Flächen GR FR LR Abwasser sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, weder bauliche Anlagen noch Bäume oder Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh- und Fahrrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden und der Stadtwerke Winnenden GmbH zu belastende Fläche GR FR LR Abwasser und Wasser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden und der Stadtwerke Winnenden GmbH zu belastenden Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, weder bauliche Anlagen noch Bäume oder Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh- und Fahrrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Winnenden GmbH zu belastenden Flächen GR FR LR Wasser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Winnenden GmbH zu belastenden Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, weder bauliche Anlagen noch Bäume oder Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh- und Fahrrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH zu belastenden Flächen LR 110 kV - Leitung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH zu belastenden Fläche sind, bauliche Anlagen nur unter Einhaltung der Mindestabstände nach DIN EN 50341-1 "Freileitungen über AC 1 kV - Teil 1: Allgemeine Anforderungen - Gemeinsame Festlegungen", Ausgabe November 2013 und im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

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

Die Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung und die Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Orientierungswerte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Umgrenzung entspricht dem Berechnungsergebnis der Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Februar 2018 (Gutachten 11696-01), die als Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan "Langes Gewand" in Winnenden beigefügt ist.

13.1 Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung

Die Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Grundrissorientierung

Innerhalb der Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung, rotes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6, sind die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten.

An den Verkehrswegen zugewandten Fassaden keine öffenbare Fenster von Wohnnutzungen zulässig. Öffenbare Fenster an diesen Fassaden können zugelassen werden, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten oder Prallscheiben vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) durch öffentlichen Verkehrslärm nachts vorliegen.

13.2 Überschreitungen der Orientierungswerte

Die Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:

Überschreitungen der Orientierungswerte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Orientierungswerte, grünes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6, sind die Orientierungswerte nach der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002, inklusive DIN 18005-1 Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987, überschritten.

Innerhalb der durch ein grünes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6 umgrenzten Flächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Außenlärmpegeln nach der DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.5.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 7.1 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Februar 2018 (Gutachten 11696-01), die als Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan "Langes Gewand" in Winnenden beigefügt ist.

Belüftung von Schlafräumen

Innerhalb der Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Orientierungswerte, grünes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6, sind die Orientierungswerte nach der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung",

Ausgabe Juli 2002, inklusive DIN 18005-1 Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987, überschritten.

Innerhalb der durch ein grünes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6. umgrenzten Flächen ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

Zum Beispiel erfolgt die Belüftung der Schlafräume über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, oder ein ausreichender Luftwechsel wird durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Von dieser planungsrechtlichen Festsetzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der Belüftung von Schlafräumen, kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans maßgebenden schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002, inklusive DIN 18005-1 Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987, eingehalten werden.

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

14.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der Böschungen und der sonstigen Randbereiche durch eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen (PFG 1)

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG 1) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind je 150 m² mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume), mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt, Solitär oder Hochstamm flächig zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie mindestens 20 standortgerechte, heimische Sträucher / Heister entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Die Anpflanzungen sollen durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Vorhandene Sträucher / Heister auf dem Grundstück innerhalb des PFG 1 sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Innerhalb der Flächen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen sowie fehlende

bzw. schadhafte Landschaftsrasenflächen sind durch geeignete Nachsaaten zu ersetzen.

14.2 Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der Böschungen und der sonstigen Randbereiche durch eine Bepflanzung mit Sträuchern sowie eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen (PFG 2)

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG 2) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind je 150 m² mindestens 20 standortgerechte, heimische Sträucher / Heister entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Die Anpflanzungen sollen durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Vorhandene Sträucher / Heister auf dem Grundstück innerhalb des PFG 2 sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Innerhalb der Flächen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen sowie fehlende bzw. schadhafte Landschaftsrasenflächen sind durch geeignete Nachsaaten zu ersetzen.

14.3 Anpflanzen von Bäumen - Standorte für Bäume

Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans 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 einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Solitär oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen für die Bäume sind offen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

14.4 Extensive Dachbegrünung

Im Mischgebiet sind Flachdächer (FD) von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubtrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten sind Flachdächer (FD) von Hauptgebäuden, Gebäudeteilen, Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, auf insgesamt 50 % der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten

Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubtrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

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

14.5 Begrünung der Garagen- bzw. Sockelgeschosse

Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m², 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.

15. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

15.1 Bindung von Bäumen - Standorte von Bäumen

Die Standorte zur Bindung für die Erhaltung von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen gemäß der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.1 Bäume) zu ersetzen.

Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern.

16. 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.

17. Bedingte planungsrechtliche Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die bedingten planungsrechtlichen Festsetzungen sind in der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingefügten Nebenzeichnung festgesetzt.

Allgemein zulässig sind die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss baulichen und sonstigen Nutzung und Anlage auf den Grundstücken, Flst. Nr. 836/1, 2119, 2121, 2153/3 und 2155, bis zur Einstellung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bestehenden gewerblichen Nutzungsunterart im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO durch die zum Satzungsbeschluss bestehende Grundstückseigentümerin oder deren Rechtsnachfolger/in, der/die das Unternehmen mit überwiegend gleichem Produktportfolio / -angebot weiterführt.

(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses "ALBERT EGER GmbH & Co. KG, Palmerstraße 6, 71364 Winnenden")

Die Folgenutzungen nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

18. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen können Bodenbelastungen angetroffen werden.

(Die zum Satzungsbeschluss bekannten Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen im Plangebiet sind unter III Hinweise, 2. Hinweis Altlasten und Schadensfälle, aufgelistet.)

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

Im Mischgebiet sind für Hauptgebäude und Gebäudeteile entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform geneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) von 25° bis 45° zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten sind für Hauptgebäude und Gebäudeteile entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform geneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) von 15° bis 25° und Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Im Mischgebiet sind für Satteldächer von Hauptgebäuden Dachdeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen der Farben rot, braun oder grau zulässig. Mischtöne der aufgeführten Farben sind zulässig.

1.2 Dachgauben

Im Mischgebiet sind unterschiedliche Arten von Gauben (Giebelgauben, Schleppgauben, Flachdachgauben, etc.) auf einem Gebäude nicht zulässig. Dachgauben müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2,0 m und untereinander von mindestens 1,5 m einhalten. Unterhalb der Gaube und unterhalb des Firstes müssen mindestens 0,5 m Dachfläche durchlaufen. Die Summe der Gaubenlängen auf jeder Dachfläche darf 50 % der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.3 Zwerchhäuser

Im Mischgebiet sind unterschiedliche Zwerchhäuser (mit Satteldach, Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 5° Neigung) bei einem Gebäude nicht zulässig. Je Hauseinheit ist nur ein Zwerchhaus zulässig.

1.4 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 Mischgebiet sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet, die Gewerbegebiete, die Industriegebiete und die sonstigen Sondergebiete getrennt geregelt.

2.1 Anforderungen an Werbeanlagen im Mischgebiet

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

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

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

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

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

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten

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 2,5 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 30 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen ist auf 20 % der jeweiligen Fassade begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen und Fahnen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist außerhalb der Flächen in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach, auf 6,0 m begrenzt. Die Höhe einer Stele / Pylone ist innerhalb der Flächen in einem Abstand von mindestens 40,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach, auf 4,0 m begrenzt. Die Höhe eines Fahnenmasts ist auf 6,0 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der hergestellten Geländehöhe an der jeweiligen Werbeanlage festgesetzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Grundstück auf eine Stele / ein Pylon und die Anzahl der Fahnenmaste ist je Grundstück auf drei Fahnenmaste beschränkt.

Abweichend ist im Bereich von Ein- und Ausfahrten jeweils eine weitere Werbeanlage in Form eines Pfeilwegweisers als nicht beleuchteter und nicht angeleuchteter Pfeilwegweiser mit einer Höhe von maximal 1,4 m, einer Breite von maximal 2,5 m und einer maximalen Ansichtsfläche von maximal 1,5 m² zulässig. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der hergestellten Geländehöhe an der jeweiligen Werbeanlage festgesetzt.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung in Form von Wechselanlagen, die eine Gefährdung oder eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ausschließen, sind ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen in Form von Laser- und Lauflichtanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Anforderungen an Werbeanlagen zur Fremdwerbung

Abweichend zu den Anforderungen von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe sind die folgenden Anforderungen an Werbeanlagen zur Fremdwerbung bestimmt.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind direkt an der Fassade und als freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 3,0 m, einer Breite von maximal 3,6 m und einer Ansichtsfläche von maximal 9,5 m² zulässig. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der Asphaltdeckschicht der zugehörigen Straßenmitte senkrecht zur Mitte der jeweiligen Werbeanlage zur Fremdwerbung festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

An einem Aufstellungsort sind maximal zwei Werbeanlagen zur Fremdwerbung zulässig. Ein Aufstellungsort definiert einen unmittelbar zusammenhängenden Bereich mit Werbeanlagen zur Fremdwerbung. Die einzelnen Aufstellungsorte für Werbeanlagen zur Fremdwerbung müssen einen Abstand zueinander aufweisen, der stets einen optischen Eindruck von getrennten Aufstellungsorten vermittelt. Bei einem Mindestabstand von 200,0 m zwischen zwei Aufstellungsorten ist davon auszugehen, dass eine störende Häufung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung nicht eintritt. Der Mindestabstand zwischen zwei Aufstellungsorten ist jeweils vom äußersten Punkt der Werbeanlage zur Fremdwerbung zu messen.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung in Form von Wechselanlagen, die eine Gefährdung oder eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ausschließen, sind ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung in Form von Laser- und Lauflichtanlagen sind nicht zulässig.

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

3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,5 m zulässig.

Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind in gleichmäßigen Abschnitten von max. 1,5 m Höhe zu unterteilen. Zwischen den Geländesprüngen sind mindestens 2,0 m Abstand einzuhalten. Alternativ sind die Geländesprünge mit einem Winkel von max. 35° anzuböschen.

3.2 Bewegliche Abfallbehälter

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

3.3 Einfriedigungen

Im Mischgebiet sind als Einfriedungen Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher) und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Im Mischgebiet dürfen nicht lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten. Im Mischgebiet dürfen lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,8 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten sind als Einfriedungen Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste (V Pflanzliste, 1.2 Sträucher) und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Gewerbegebieten, in den Industriegebieten und in den sonstigen Sondergebieten dürfen, mit Ausnahme eines im Folgenden bestimmten 20,0 m breiten Streifens entlang der Waiblinger Straße, nicht lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten.

In einem Abstand von 20,0 m hinter der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Waiblinger Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Friedrich-List-Straße und dem Kreuzungspunkt mit dem Zipfelbach, dürfen nicht lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten. Entsprechend dürfen lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,8 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

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

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

(Zu den bundesrechtlichen Vorschriften siehe III Hinweise, 5. Hinweis Telekommunikationslinien)

5. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Im Mischgebiet sind entsprechend der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB geringere als die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße zulässig. Zwischen den Gebäuden sind, sofern es die überbaubaren Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulassen, geringere Tiefen der Abstandsflächen und Grenzbebauungen zulässig, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden darf jedoch 1,5 m, mit Ausnahme bei Grenzbebauungen, nicht unterschreiten.

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 Altlasten und Schadensfälle

Im Plangebiet sind Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Die folgenden Informationen sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss aus dem Altlastenkataster entnommen.

Altstandort	Wirkungspfad	Handlungsbedarf / Kriterium *	Beweis-niveau
Daimlerstraße 10	Boden-Grundwasser Boden-Mensch	B / Aex B / Aex	BN 1
Friedrich-List-Str. 8 / Daimlerstraße 15/1	Boden-Grundwasser	B / Aex	BN 1
Max-Eyth-Straße 45	Boden-Grundwasser	B / Aex	BN 1
Steinbeisweg 3	Boden-Grundwasser Boden-Mensch	B / Aex B / Aex	BN 1 BN 1
Waiblinger Straße 20	Boden-Grundwasser	B / Aex	BN 1
Waiblinger Straße 40, 42 und 46	Boden-Grundwasser	B / Entsorgungs-relevanz	BN 5
Waiblinger Straße 56	Boden-Grundwasser	B / Gefahrenlage hinnehmbar	BN 5
Waiblinger Straße 84	Boden-Grundwasser	B / Entsorgungs-relevanz	BN 5

* **B**: **B**elassen (mit Kriterien)
K: **K**ontrolle (mit Kriterien)
Entsorgungsrelevanz: Entsorgungsrelevanz
Gefahrenlage hinnehmbar: Gefahrenlage hinnehmbar
Aex: **A**nhaltspunkte; derzeit keine **Ex**position

3. 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.

4. 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.

5. Hinweis Telekommunikationslinien

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

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

6. Hinweis Gewässerrandstreifen

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

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

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

7. Hinweis dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Einleitung in ein oberirdisches Gewässer

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

Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

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

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

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

8. Hinweis Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des per Rechtsverordnung vom 13. Dezember 1968 rechtsgültig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2", dafür aber im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2".

Ein nicht rechtskräftig fachtechnisch abgegrenztes Wasserschutzgebiet hat nicht den Charakter einer wasserrechtlichen Norm, die im Sinne des § 29 Abs. 2 BauGB unabhängig von den §§ 30 bis 37 BauGB Verbindlichkeit für sich beansprucht. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, u. a. eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung, ist nicht gegeben, wenn der Schutzzweck des Wasserschutzgebiets nicht gefährdet ist.

Bei Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets wird die Baurechtsbehörde die untere Wasserschutzbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis im Verfahren anhören.

9. 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.

10. Hinweis Hochwasserschutz

Im Nahbereich des Zipfelbachs befinden sich die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsbereiche für 100-jähriges Hochwasser (HQ_{100}). Die HQ_{100} Anschlaglinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Maßgebend sind die zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, namentlich die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt.

Die Baurechtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden prüft im Baugenehmigungsverfahren die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und erteilt bei Erfüllung aller Voraussetzungen die Ausnahmegenehmigung. Sie kann die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und

d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Ausnahmegenehmigungen nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind möglich, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfüllt sind. Durch geeignete Unterlagen ist nachzuweisen, dass die Hochwasserrückhaltung nicht maßgeblich beeinträchtigt ist, verloren gehender

Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, die Situation bei Hochwasser sich nicht nachteilig verändert oder beeinträchtigt wird und das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Dazu gehören die Bemessung des zu ersetzenden Retentionsvolumens, Aussagen zum vorgesehenen Ausgleich, die Bewertung zu den Auswirkungen bei einem Hochwasser (Bemessungsgröße HQ_{100}) insbesondere zum Abfluss und den Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie ggfs. weitere Betroffenen. Schließlich müssen die Planungen sachgerecht und in sich stimmig, konkrete Aussagen zu hochwassergerechtem Bauen beinhalten.

Die Baurechtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und die untere Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz des Landratsamts Rems-Murr-Kreis informieren die Bauherren über das Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Die Kompaktinformation "Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten", die Checkliste "Hinweise für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten" und der Leitfaden "Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" sind unter der Internetadresse www.hochwasserbw.de abrufbar.

Im Nahbereich des Zipfelbachs befinden sich die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsbereiche für Extremhochwasser (HQ_{extrem}). In Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}), ist das Bauen grundsätzlich möglich. Die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung sind zu beachten. Gebäude sollen hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

11. 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.

12. Hinweis DIN-Normen, VDI-Richtlinien und andere technische Regeln

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und andere technische Regeln können beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden, 71364 Winnenden, Rathaus, Torstraße 10, Zimmer 322 während den regelmäßigen Dienststunden eingesehen werden.

IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Büromaschinen (ohne Computer) • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren/ Bestecke • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Elektrogroßgeräte • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Erde, Torf • Fahrräder und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Maschinen und Werkzeuge • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel • Zooartikel (Tiernahrung)
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs- und Genussmittel • Optik und Akustik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften	

V Pflanzliste

1.1 **Bäume** (Sortenauswahl ist möglich) *

Großkronig:	Spitzahorn	Acer platanoides
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
Mittelkronig:	Feldahorn	Acer campestre
	Baum-Hasel	Corylus colurna
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Hainbuche	Carpinus betulus
(feuchte Standorte)	Erle	Alnus glutinosa

1.2 **Sträucher** / Heister (Sortenauswahl ist möglich) *

Sträucher / Heister:	Hasel	Corylus avellana
	Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Schlehe	Prunus spinosa
	Echte Hunds-Rose	Rosa canina
	Feldrose	Rosa arvensis
	Holunder	Sambucus nigra
(feuchte Standorte)	Salweide	Salix caprea
	Grau-Weide	Salix cinerea
	Bruch-Weide	Salix fragilis
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

* Zertifizierte Herkunft, süddeutsches Schichtstufenland

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

Die Rasenansaat soll mit gebietsheimischem, arten- und kräuterreichem Saatgut (zertifizierte Herkunft, süddeutsche Schichtstufenlandschaft) erfolgen.

Gefertigt:

Winnenden, den 19.02.2018 / 27.08.2018 / 05.11.2018

Schlecht

Stadtentwicklungsamt