

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



**Bebauungsplan "Wohnanlage Forchenwaldstraße"**

---

Planbereich: 32.03

**TEXTTEIL**

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

**Rechtsgrundlagen**

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)





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

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

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

Allgemein zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

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

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

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

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

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

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

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

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.



Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 1,5 m von der Attika zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,0 m von der Attika gilt nicht für Aufzugsüberfahrten.

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

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

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind bei der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser, die eine Länge von 50 m nicht überschreiten, zulässig.

#### **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.

#### **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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

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

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

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

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

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Auf der Grundstücksfläche sind maximal zwei Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern (siehe IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher) zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet ist.

## **5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **5.1 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.

### **5.2 Ein- und Ausfahrt**

Der Anschluss der Garagen und Tiefgaragen an die öffentlichen Verkehrsflächen ist überall da zulässig, wo im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen keine Einschränkungen festgesetzt sind.

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

### **6.1 Reduzierung der Oberflächenversiegelung**

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, großfugiges Rasenpflaster, wassergebundene Decke etc.) herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

## **7. Bauliche und technische Maßnahmen für die Nutzung von Fernwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Zur Versorgung der Gebäude mit Wärme (Heizung und Warmwasser) sind bauliche und technische Maßnahmen für die Nutzung des örtlichen Fernwärmenetzes vorzusehen.



## **8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der privaten Baugrundstücke**

Auf der nicht bebauten Grundstücksfläche sind mindestens zehn Sträucher oder Großsträucher (eine Mischung ist möglich) entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1. Sträucher) mit einer Höhe von 100-150 cm, 2 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Flächen für Stellplätze mit deren Zufahrten, Terrassen und Wege gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Sträuchern und Großsträuchern sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrassen).

### **8.2 Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer (FD) von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen (Ga), mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einen Abflussbeiwert von 0,3 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

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

### **8.3 Begrünung der Garagen- bzw. Sockelgeschosse mit der Kennzeichnung TGa**

Stellplätze im Garagen- bzw. Sockelgeschoss, Nebeneinrichtungen sowie sonstige zum Wohngebäude gehörende Nutz- und Verkehrsflächen in diesem Geschoss sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Wege. Die Erdüberdeckung muss mindestens 40 cm betragen.



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

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

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Für Hauptgebäude, Gebäudeteile, Nebengebäude, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Überdachungen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigung zulässig.

#### **1.2 Fassadengestaltung**

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

Antennen und Satellitenempfangsanlagen (Parabolspiegel) sind an allen Gebäudefassaden und Umwehrungen (Brüstung, Geländer, Gitter oder Seitenschutz) nicht zulässig.

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

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

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

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art sind nicht zulässig.

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



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

**3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen**

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

**3.2 Bewegliche Abfallbehälter**

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

**3.3 Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1. Sträucher), Holzzäune sowie Stabgitter-Metall-Zäune mit überwiegender Lochanteil (größer 60 %) zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Nicht lebende Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 0,8 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Lebenden Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,8 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

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

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

(Zu den bundesrechtlichen Vorschriften siehe III Hinweise, 4. Hinweis Telekommunikationslinien)



### **III Hinweise**

#### **1. Hinweis Artenschutz**

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

#### **2. Hinweis Bodenschutz**

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

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

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

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

#### **4. Hinweis Telekommunikationslinien**

Leitungsträger von Telekommunikationslinien sind 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 Wegebauast (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen.

#### **5. Hinweis Pflanzplan**

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



## IV Pflanzliste

### 1. Sträucher

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

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

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

Gefertigt:

Winnenden, den 27.08.2018

Wenke

Stadtentwicklungsamt