

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



Bebauungsplan "Hofkammerstraße"

Planbereiche: 41.16 und 41.20

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 störende 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.

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 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann um 20 cm über- bzw. unterschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) ist 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.

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.

In Verbindung mit § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser 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.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen ist bis zu maximal 1,5 m zulässig.

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 und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) mit der Zweckbestimmung St / Cp zulässig.

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Na und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es sind maximal zwei Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 40 m³ Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß



Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1. Baugrundstück, 1.2 Sträucher) zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet sein.

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

Die öffentliche Grünfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit der Zweckbestimmung "Bachuferstreifen" festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bachuferstreifen" sind nur Maßnahmen, die der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des angrenzenden Baches dienen, zulässig.

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

6.1 Fläche zur Entwicklung des Bachuferstreifens

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind aufgelockert Bäume gemäß Pflanzliste (IV Pflanzliste, 2. Bachuferstreifen, 2.1 Bäume) mit einem Stammdurchmesser von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm und Sträuchern gemäß Pflanzliste (IV Pflanzliste, 2. Bachuferstreifen, 2.2 Sträucher), 2 x verpflanzt, mit Ballen mit einer Höhe von 100 - 150 cm zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind geeignete standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Der Gewässerrandstreifen, zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen, ist zu beachten. Der Gewässerrandstreifen ist 5,0 m breit und bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens 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.

6.2 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.



6.3 Wasserdurchlässige Ausführung von privaten Wegeflächen

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

7. 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 Orientierungswerte ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Abgrenzung entspricht dem Berechnungsergebnis der schalltechnischen Untersuchung mit der räumlichen Verteilung der Beurteilungspegel für den Gewerbelärm im relevanten Nacht- bzw. Tagzeitbereich. Innerhalb der Flächen ist in Bezug auf die DIN 4109 ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile bei der Baugenehmigung nachzuweisen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Orientierungswerte 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 Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Orientierungswerte sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018 zu erbringen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Kenntnissgabeverfahren 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.

Belüftung von Aufenthaltsräumen

Innerhalb der Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Orientierungswerte 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 Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Orientierungswerte sind durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

Schalldämmmaße der Außenbauteile

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der W&W Bauphysik GbR aus Leutenbach vom 06.06.2019 (Bericht-Nr. 2017-021/E4), die als Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan "Hofkammerstraße" in Winnenden-Birkmannsweiler beigefügt ist.

Die Gebäude sind an den West-, Nord- und Südfassaden mit Außenbauteilen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w, ges} \geq 33 \text{ dB} + K_{AL}$ nach DIN 4109-2 Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.1 Gleichung 33 auszustatten (objektbezogener Korrekturwert K_{AL} zur Berücksichtigung der Raumgeometrie).

Im Sinne der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1 Ausgabe Januar 2018 ist die obige Festsetzung des Schalldämmwertes $R'_{w, ges} \geq 33 \text{ dB} + K_{AL}$ im vorliegenden Fall ein ausreichender Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bis zu einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a = 63 \text{ dB(A)}$.

Bei Fassaden in den von Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1" Beiblatt 1 vom Mai 1987 betroffenen Flächen gemäß zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sollen die Aufenthaltsräume bevorzugt auf der lärmabgewandten Gebäudeseite, d. h. nach Osten geplant werden.

Ist dies nicht möglich, müssen zum Schutz der Wohninnenbereiche die Fenster tags und nachts geschlossen gehalten werden können. Dazu sind ergänzend zum Schallschutz der Außenbauteile entsprechende Lüftungssysteme, deren projektierte Volumenströme die DIN 1946 "Raumluftechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen", Ausgabe Mai 2009 erfüllen, vorzusehen, so dass eine vollständige mechanische Lüftung, ohne zusätzliche Fensterlüftung ganzjährig möglich ist.

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 des privaten Baugrundstücks

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke 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 Bäumen und Sträuchern, entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste) sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen).



Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger und gebietsheimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1. Baugrundstück, 1.1 Bäume) mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten oder fünf Sträucher entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1. Baugrundstück, 1.2 Sträucher) mit einer Höhe von 100 - 150 cm, 2 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume auf dem Grundstück sind mitzurechnen. Abgängige Bäume oder Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

8.2 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer (FD) von Hauptgebäuden, Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² 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, Nebenanlagen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten). Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

9. 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.

10. 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, 4. Hinweis Altlasten und Schadensfälle, aufgelistet.)

Im Bereich von Eingriffen in den Oberboden hat ein kompletter Bodenaustausch mit zertifiziertem Material zu erfolgen. Im Bereich von oberflächlichen Nutzungen der Freibereiche ist schadstofffreier Oberboden in einer Mächtigkeit von 60 cm aufzubringen.



Die Erzeugung von Nahrungsmitteln, die zum menschlichen Verzehr bestimmt sind, ist auf der gesamten Fläche nicht zulässig.

Nach Auswertung der Analyseergebnisse des geotechnischen Berichts Wohnbaugebiet "Hofkammerstraße" ist das untersuchte Material der Qualitätsstufe bzw. der Einbaukonfiguration > Z 2 zuzuordnen. Bei der Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials sind die einschlägigen Vorschriften (BBodSchG, DepV, VwV-Boden, VwV-Baustoffrecyclingmaterial, VwV-Asphalt, Laga usw.) zu beachten.



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 und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung (DN) bis max. 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.

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 sie 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 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 sind bis max. 1,0 m zulässig. Geländesprünge aus Abgrabungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind in gleichmäßigen Abschnitten von max. 0,5 m Höhe zu unterteilen.

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. Baugrundstück, 1.2 Sträucher und nicht lebende Einfriedungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Nicht lebende Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten. Lebende Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sowie 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, 3. 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 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.

3. 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 Wegebau- last (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen.

4. Hinweis Altlasten und Schadensfälle

Im Plangebiet sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss im Altlastenkataster keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Die folgenden Informationen sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss aus dem Geotechnischen Bericht zum Wohngebiet "Hofkammerstraße" 71364 Winnenden-Birkmannsweiler entnommen:

In sämtlichen Bohrungen wurde eine ca. 2,0 m bis 3,0 m mächtige Auffüllung angetroffen. Chemische Analysen von Boden und Grundwasser zeigen gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Prüfwertüberschreitungen hauptsächlich bei den Parametern PAK. Die weitere Vorgehensweise diesbezüglich ist mit der zuständigen Altlastenbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) abzuklären.



5. Hinweis Bodenschutz

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

6. Hinweis Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Brunnen zwischen den Bächen".

Die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten und streng zu kontrollieren:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl und Treibstoff verlieren.
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen.
- Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern.
- Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten.
- Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein.

Die Verwertung von Baureststoffen / Bauschutt (z. B. Recyclingmaterial) ist aus Vorsorgegründen grundsätzlich nicht zulässig.

Des Weiteren wird auf das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 14.09.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten im Wasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung ist zu beachten.

Die Vorgaben des Merkblatts des Landratsamts "Sie heizen mit Heizöl?" vom 09.05.2018 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zu beachten. Insbesondere auf die wiederkehrende Prüfpflicht oberirdischer Tanks (Kellertanks) mit einem Fassungsvermögen zwischen 1.000 und 10.000 Litern in Wasserschutzgebieten, alle fünf Jahre durch eine sachverständige Person, wird hingewiesen.

Die Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) sind einzuhalten, insbesondere ist das Schmutz- und Niederschlagswasser zu sammeln und aus dem Wasserschutzgebiet hinauszuleiten oder nach entsprechender Behandlung schadlos zu entsorgen.



7. Hinweis Grundwasserschutz / Bauen im Grundwasser

Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen bzw. sehr geringen Grundwasserüberdeckungen zu rechnen.

Für das Bauen im Grundwasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis für eine vorübergehende Absenkung und Entnahme von Grundwasser während der Bauzeit und eine ständige Umleitung des Grundwassers nach Erstellung des Bauwerks einzureichen. Die unumgänglichen Gründe, wieso die Absenkung, Entnahme und Umleitung notwendig sind und wieso es hierfür keine Alternative gibt, sind im Erlaubnisantrag zu begründen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände werden erhöhte Anforderungen u. a. an die Bauausführung sowie die Abdichtung gestellt:

Gründung und Abdichtung

Bauteile die unterhalb der Geländeoberkante liegen sind in wasserdichter Bauweise auszuführen (z. B. "Weiße Wanne", Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser). Die Abdichtung gegenüber drückendem Grundwasser ist bis zum Bemessungsgrundwasserstand auszuführen (Grundwasserhochstand). Dies kann im Einzelfall bis zur Geländeoberkante reichen.

Die Bauweise muss einen Stoffeintrag aus dem Bauwerk (Herstellungs- und Standzeitphase) dauerhaft verhindern.

Baugruben und Wasserhaltung

Aufgrund geringer Grundwasserflurabstände sowie dem im Böschungsbereich zu erwartenden Auftreten von Schichten ungünstiger Konsistenz, besteht beim Baugrubenaushub die abstrakte Gefahr von Böschungsbrüchen. Zudem können bei einer erforderlich werdenden Grundwasserhaltung negative Auswirkungen auf umliegende Bestandsgebäude nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Angaben zu Wasserandrang und Absenkradius hängen von der konkreten Untergrundsituation am jeweiligen Standort sowie dem jeweiligen Bauvorhaben ab und lassen sich daher im Vorfeld nicht genauer konkretisieren.

Die o. g. potenziellen Gefahren sind daher bei jedem einzelnen Bauvorhaben durch parzellengenaue und projektbezogene Baugrunduntersuchungen zu bestimmen und durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. dem Einsatz von Spundwänden, auszuschließen. Geeignete Maßnahmen sind zwischen den Bauherren und dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz, abzustimmen.

Zur Stabilisierung der Aushubsohle dürfen keine Recyclingmaterialien verwendet werden.

Abwasseranlagen und Kanalbau

In der weiteren Schutzzone (Zone III) gilt hinsichtlich Planung und Ausführung das Regelwerk ATV-DVWK-A 142.



Die öffentlichen Abwasserkanäle im Plangebiet sind aufgrund der sehr geringen Grundwasserüberdeckung und der Lage im Grundwasserkörper in doppelwandiger Ausführung inkl. Leckageprüfung oder durch gleichwertige Systeme, die eine regelmäßige Überprüfung der dauerhaften Dichtigkeit gewährleisten, herzustellen. Ein gleichwertiges System können z. B. regelmäßige Dichtigkeitsüberprüfungen darstellen.

Im Zuge des Kanalgrabenaushubes ist mit dem Anschneiden grundwasserführender Schichten zu rechnen. Die Grabenwände müssen daher konstruktiv gesichert werden. Außerdem ist eine Wasserhaltung einzuplanen.

Nach den durchgeführten Untersuchungen kommt das Rohrauflager in Schichten unterschiedlicher Art, Mächtigkeit und Konsistenz zu liegen. Dadurch kann es im Bereich einzelner Rohrabschnitte u. U. zu unverträglichen Durchbiegungen kommen. Um dies zu verhindern, bzw. zu minimieren, ist das Rohrauflager aus einer ca. 0,5 m mächtigen Schotterschicht über einem Geotextil (Vlies GRK 5) herzustellen. Zur Verhinderung von Grundwasserlängsläufigkeiten sind Sperrriegel aus Beton ca. alle 50 m, mindestens aber an jeder Schachthaltung, vorzusehen. Die Verlege-Richtlinien der Rohrhersteller sind unbedingt einzuhalten. Insbesondere sind Vorrichtungen für Dichtheitsprüfungen während des Betriebs zu berücksichtigen.

Hausanschlüsse sind bei Lage im Grundwasser für den Reparatur- und Sanierungsfall außerhalb von Gebäudeflächen oder doppelwandig mit Leckageprüfung unterhalb von Gebäudeflächen zu verlegen.

Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und Rohrverbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen.

Die obigen Ausführungen sind als Anhaltspunkte zu verstehen und letztlich abhängig von der Lage und Art des geplanten Bauwerkes und bedürfen daher in jedem Fall noch einer projektbezogenen Beurteilung mit den u. U. damit noch einhergehenden weiteren Untersuchungen und Berechnungen.

Des Weiteren wird auf das Merkblatt "Bauen im Grundwasser" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 01.06.2016 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.

8. Hinweis Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich. Zudem sollte im Wasserschutzgebiet grundsätzlich auf die Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet werden. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist aus dem Planungsgebiet herauszuführen. Drainagen sind nicht zulässig, da diese im Grundwasser stehen würden und eine Ableitung des Wassers nicht möglich ist.

9. Hinweis Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überschwemmungsgebietes für 100-jähriges Hochwasser



(HQ₁₀₀). Die HQ₁₀₀-Anschlaglinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Der Überschwemmungsbereich befindet sich lagemäßig in Richtung Buchenbach.

Der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes wird teilweise bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) des Buchenbachs überschwemmt. Das Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) befindet sich lediglich im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerbegleitende Grünfläche" und dem bestehenden landwirtschaftlichen Weg. Durch die ökologische Gestaltung der Bachrenaturierung und der Schaffung von Retentionsraum ergibt sich eine positive Auswirkung auf die Hochwassersituation.

Ein südwestlicher Teilbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsgebiete 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.

10. 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.

11. 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. S. 389), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis sowie §§ 65, 80, 84 und 95 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017, 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.



12. Hinweis dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Einleitung in ein oberirdisches Gewässer (Buchenbach)

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 Gemeindegebrauch 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 nicht mehr als zwei Fahrspuren und
- 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.

Die schadlose Einleitung des auf der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Wohnanlage Hofkammerstraße" entstehenden Niederschlagswassers in den Buchenbach ist schon aufgrund der geringen Versiegelungsfläche von maximal 1.500 m² gewährleistet.

Zusätzlich ist das Merkblatt "Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 30.08.2018 bzw. die jeweils aktuelle Fassung zu beachten.

13. 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 Pflanzliste

1. Baugrundstück

Gehölze (zertifizierte Herkunft – Süddeutsches Schichtstufenland)

1.1 Bäume (Sortenauswahl ist möglich)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

1.2 Sträucher (Sortenauswahl ist möglich)

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

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



1.4 Die Wiesenansaatn haben mit gebietsheimischen, arten- und kräuterreichen Saatgut (zertifizierte Herkunft, süddeutsche Schichtstufenlandschaft) zu erfolgen.

2. Bachuferstreifen

2.1 Bäume (Sortenauswahl ist möglich)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Fahl-Weide	Salix rubens

2.2 Sträucher (Sortenauswahl ist möglich)

Faulbaum	Frangula alnus
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

2.3 Die Wiesenansaatn haben mit gebietsheimischen, arten- und kräuterreichen Saatgut (zertifizierte Herkunft, süddeutsche Schichtstufenlandschaft) zu erfolgen.

Gefertigt:

Winnenden, den 24.06.2019

Wenke

Stadtentwicklungsamt