

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



**Bebauungsplan "Adelsbach", 1. Änderung**

Planbereich: 22.02

**TEXTTEIL**

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

**Rechtsgrundlagen**

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





**Die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des Bebauungsplans "Adelsbach" in Winnenden sind unter Beachtung dieser 1. Änderung unverändert anzuwenden.**

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

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

**1.1 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.

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

**2.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zufahrten zu Stellplätzen sind nur über maximal 50 % der Grundstückslänge an der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

**2.2 Flächen für überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) mit der Zweckbestimmung Cp und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen durch Außenwandflächen mit einem Anteil von maximal 50 % geschlossen werden. Die Wandflächen von angrenzenden baulichen Anlagen sind anzurechnen.

Zufahrten zu überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur über maximal 50 % der Grundstückslänge an der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

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

Garagen, einschließlich Tiefgaragen, sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zufahrten zu Garagen, einschließlich Tiefgaragen, sind nur über maximal 50 % der Grundstückslänge an der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

Tiefgaragen sind erdüberdeckt mit mindestens 30 cm Erdsubstrat auszuführen. Diese Flächen sind zu begrünen.

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

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO handelt, sind nur innerhalb der Baugrenzen und der als Flächen für Nebenanlagen dargestellten Flächen zulässig. Pro Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage nach Definition des § 2 Abs. 2 LBO bis zu einer Größe von maximal 20,0 m<sup>3</sup> Grundfläche und einer Höhe von bis zu 3,0 m zulässig.

Gefertigt:

Winnenden, den 10.07.2019

Müller

Stadtentwicklungsamt