

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Bürg



Bebauungsplan "Öschelbronner Straße II"

Planbereich: 38.07

BEGRÜNDUNG **gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019
- 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)



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans	1
2.	Verfahren.....	1
3.	Bestehende Planung	2
3.1	Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002.....	2
3.2	Regionalplanung / Regionalplan	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne	4
3.5	Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden	5
4.	Räumlicher Geltungsbereich	5
5.	Bestand	6
5.1	Naturräumliche Gegebenheiten	6
5.2	Nutzung	7
5.3	Altlasten.....	7
5.4	Verkehr.....	7
5.5	Ver- und Entsorgung.....	7
6.	Planung	8
6.1	Gliederung des Plangebiets.....	8
6.2	Bebauung	9
6.3	Verkehr.....	9
6.4	Ver- und Entsorgung.....	9
7.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	13
7.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen	15
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
7.6	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung.....	16
7.7	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	17
7.8	Verkehrsflächen.....	17
7.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18



7.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreis zu belastenden Fläche	18
7.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
7.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind	21
8.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	22
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
8.2	Werbeanlagen	22
8.3	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.....	23
8.4	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	24
9.	Artenschutz	24



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart	3
Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen	4
Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
Abb. 4: Bebauungs- und Erschließungskonzept vom 26.08.2019	8



1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Das Gebiet "Öschelbronner Straße II" in Bürg stellt eine städtebaulich sinnvolle Ortsrandarrondierung dar die bereits über einen vorhandenen Erschließungsansatz verfügt.

Die bauliche Entwicklung des Plangebiets dient der Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen. Das Angebot an Baugrundstücken ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung im gesamten Stadtgebiet eingeschränkt bei einer gleichzeitig bestehenden hohen Nachfrage. Durch die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen soll dem spürbaren Wohnraummangel und der stetigen Erhöhung von Miet- und Baulandpreisen entgegengewirkt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Öschelbronner Straße II" in Winnenden-Bürg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu schaffen und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren "Öschelbronner Straße II" in Winnenden-Bürg wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gemäß der BauGB Novelle 2017 durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind beim Bebauungsplan "Öschelbronner Straße II" gegeben, da es sich um ein zukünftiges Wohngebiet mit einer Grundfläche von unter 10.000 m² handelt und das Plangebiet direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anknüpft.

Für Verfahren die nach § 13b abgewickelt werden, gelten die gleichen Regelungen des § 13a und somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine Prüfung des Einzelfalls, in Bezug auf zu erwartende Umweltauswirkungen, nicht notwendig, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO des Plangebiets auch unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2



Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

In Verbindung mit der Satzung für den Bebauungsplan wird zur Durchführung baugestalterischer Absichten auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Das Verfahren für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften richtet sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.

3. Bestehende Planung

3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Er ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. An ihm sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen zu orientieren. Er ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung für verbindlich erklärt. Die Aussagen des Landesentwicklungsplans werden für die zwölf Regionen des Landes durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Zuständigkeit hierfür liegt nach dem Landesplanungsgesetz bei den Trägern der Regionalplanung.

Die Vorgaben im Landesentwicklungsplan und in den Regionalplänen unterscheiden zwischen Zielen und Grundsätzen. Beide sind für die kommunale Bauleitplanung und die Fachplanung bindend.

Ziele: Die Ziele der Landes- und Regionalplanung können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Ziele sind auch für Personen des Privatrechts bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben verbindlich, wenn an ihnen die öffentliche Hand mehrheitlich beteiligt ist oder wenn die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.

Grundsätze: Grundsätze sind allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

Der Landesentwicklungsplan wurde von der Regierung des Landes Baden-Württemberg am 23. Juli 2002 als Verordnung als verbindlich erklärt.

Im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg befindet sich die Große Kreisstadt Winnenden in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungssachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

3.2 Regionalplanung / Regionalplan

Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 22.07.2009 als Satzung beschlossen und ist durch die Bekanntmachung am 12.11.2010 rechtsverbindlich geworden.

Die Große Kreisstadt Winnenden befindet sich gemäß der Strukturkarte des Verbands Region Stuttgart, die auf Basis des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) beruht, in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans nachrichtlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nördlich, südlich und westlich ist Siedlungsfläche dargestellt. Durch die Planung findet eine Ortsrandarrondierung statt.

Die Darstellung wird bei der nächsten Fortschreibung des Regionalplans berichtigt.

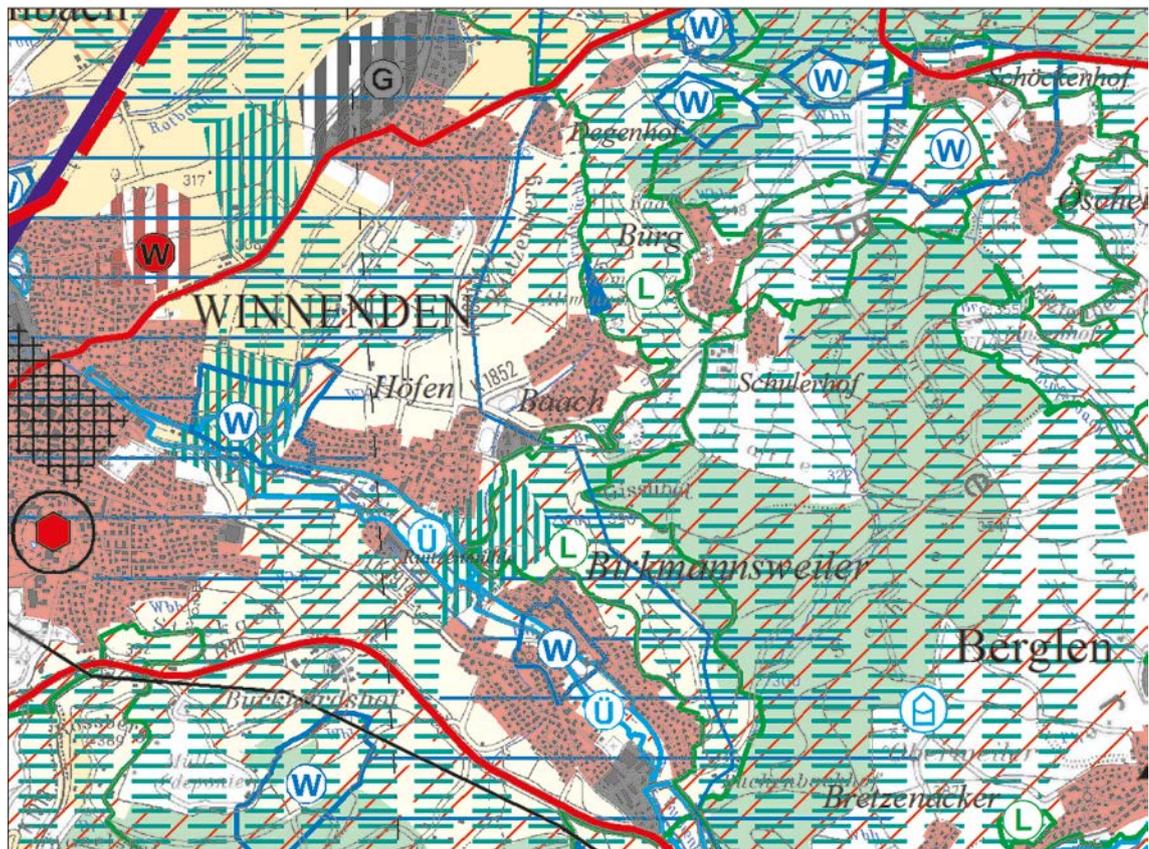


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet, als Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) soll für Wohnnutzungen als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt werden. Durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

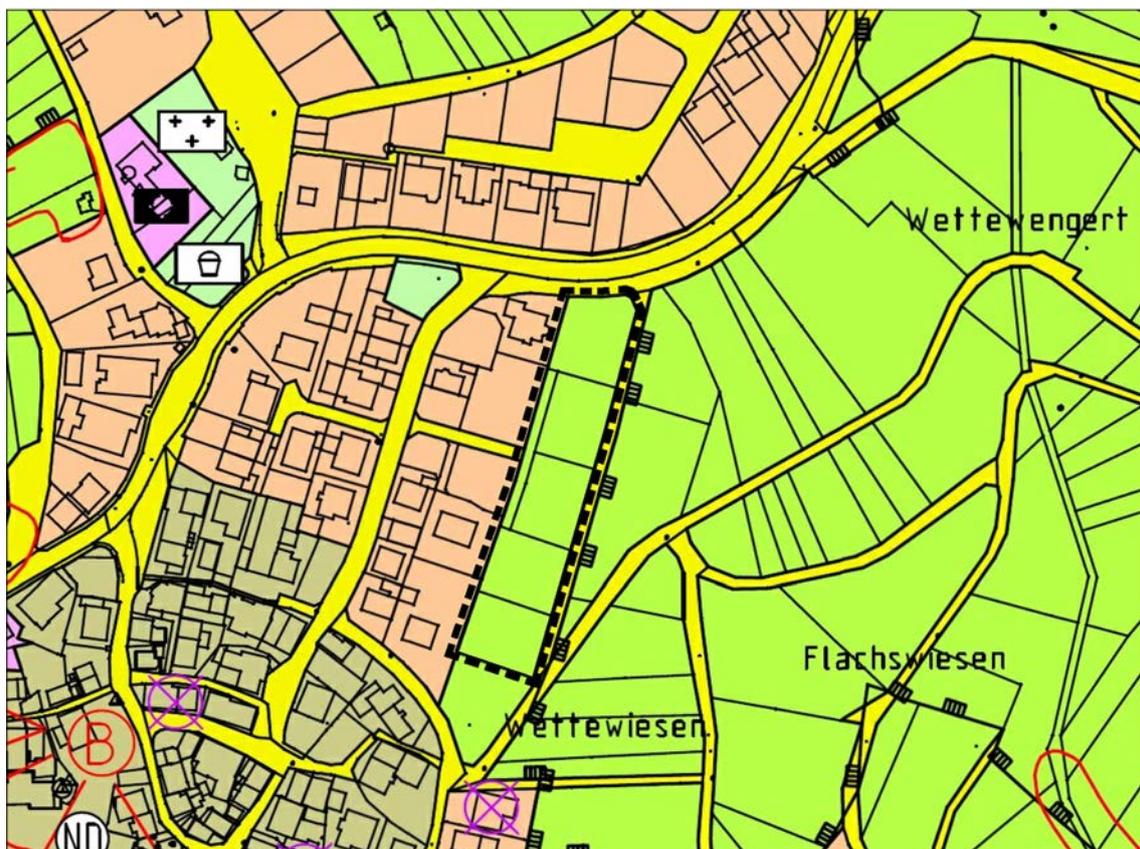


Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen

3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt in nördlicher Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Kauzenbach" in Winnenden-Bürg, Planbereich: 38.05, vom 22.12.1978 sowie in südlicher und westlicher Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Öschelbronner Straße" in Winnenden-Bürg, Planbereiche: 28.01 und 38.07, vom 15.10.2015 an.



3.5 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 die Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen für das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden beschlossen.

Die mögliche Wohnbaufläche Öschelbronner Straße II bildet eine Wohnbauflächenarrondierung am östlichen Ortsrand des Stadtteils Bürg.

Sofort verfügbare Wohn- und Gewerbeflächen sind im Stadtgebiet Winnenden knapp und die Aktivierung von Bauflächenpotenzialen ist eine andauernde Herausforderung, die sich in den letzten Jahren zugespitzt hat und jüngst über die Flüchtlingszuwanderung einen neuen Aspekt hinzubekommen hat.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen hat eine hohe Priorität und sollte, ohne Abwendung von erprobten städtebaulichen Prinzipien der Siedlungsentwicklung, zielstrebig angegangen werden. Die Innenentwicklung hat weiterhin Vorrang vor der Außenentwicklung. Winnenden ist ein begehrter Wohn- und Gewerbestandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Baugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat.

Um weitere Bauflächenpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln hat das Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ der Großen Kreisstadt Winnenden, neben den im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellten geplanten Wohnbauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen, u. a. untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial und Arrondierungsmöglichkeiten untersucht. Die Prüfung nach städtebaulich geeigneten Wohn- und Gewerbeflächen erfolgte mit der Maßgabe, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen durch einen Flächentausch, an anderer Stelle im Stadtgebiet, markierungsübergreifend an einem aus städtebaulichen Gründen geeigneteren Standort darzustellen.

Im Rahmen dieser städtebaulichen Prüfung sind vom Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen in Übersichtslageplänen dargestellt, die weiterverfolgt werden sollen.

Der Bereich des Bebauungsplans "Öschelbronner Straße II" in Winnenden-Bürg bildet eine Wohnbauflächenarrondierung am östlichen Ortsrand des Stadtteils Bürg.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch den südlich an der Ebenseestraße verlaufenden Fuß- und Radweg, Flst. Nr. 670/5;
- im Osten durch den landwirtschaftlichen Wiesenweg, Flst. Nr. 41/1;
- im Süden durch das Grundstück Eugen-Bauer-Straße 7 und Eugen-Bauer-Straße 9, Flst. Nr. 41/6 und



- im Westen durch das Grundstück Öschelbronner Straße 30, Flst. Nr. 39/4, das Grundstück, Flst. Nr. 39, den bestehenden Erschließungsansatz an der Öschelbronner Straße, Flst. Nr. 39/1, das Grundstück Öschelbronner Straße 20, Flst.Nr. 39/11, das Grundstück Öschelbronner Straße 18, Flst. Nr. 39/2 und das Grundstück Eugen-Bauer-Straße 3, Flst. Nr. 40/4.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Bürg.

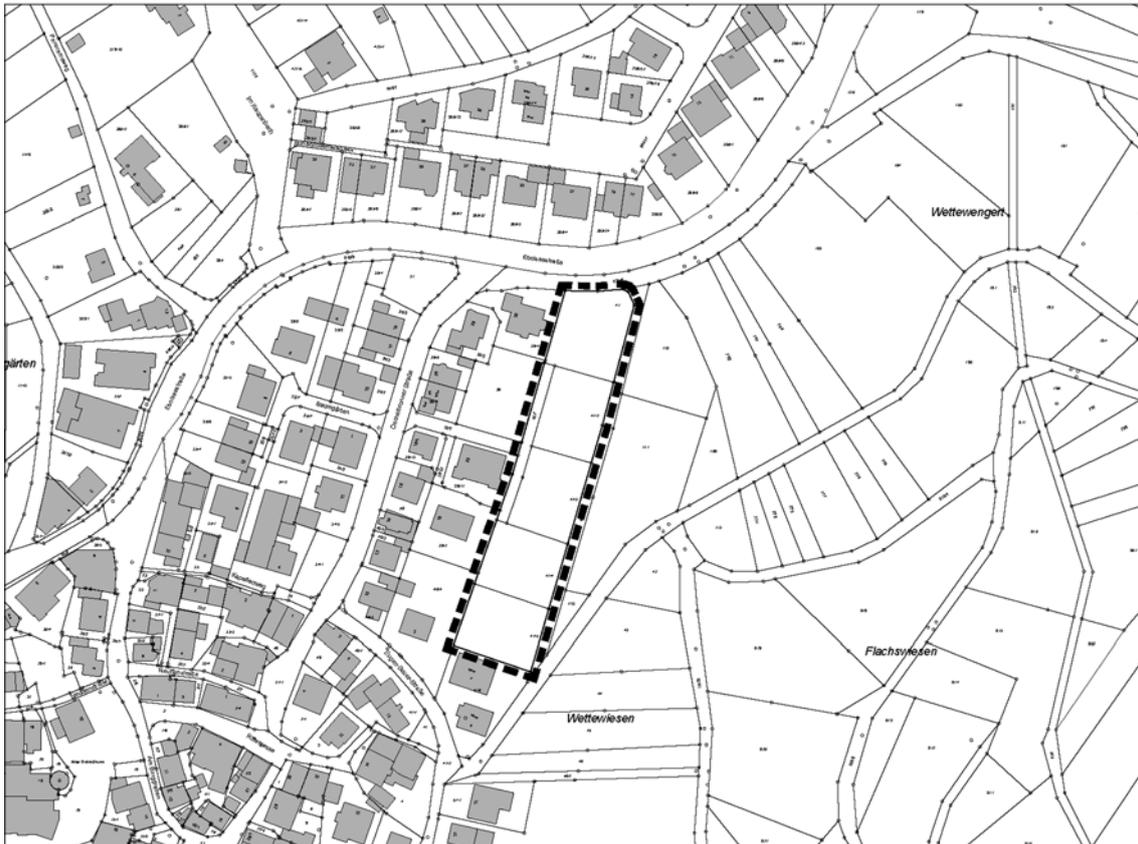


Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

5. Bestand

5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört Winnenden zur übergreifenden Einheit des Neckarbeckens, an die sich westlich der Schurwald und Welzheimer Wald angliedert. Das Stadtgebiet hat Anteil am Naturschutzgebiet Oberes Zipfelbachtal mit Seitenklinge und Teilen des Sonnenbergs.

Das Plangebiet befindet sich im Winnender Stadtteil Bürg am östlichen Siedlungsrand. Das natürliche Gelände fällt in Richtung Südosten von einer Höhe von ca. 420,0 m ü. NN auf ca. 410,0 m ü. NN ab. In östlicher Richtung schließen Grünlandflächen mit Streuobstbäumen an.



5.2 Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sind landwirtschaftliche Ackerflächen.

5.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt. Grundsätzlich können Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden.

5.4 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den vorhandenen Erschließungsansatz, der an die Öschelbronner Straße anschließt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Bürg, die durch die Buslinie 337 bedient wird. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse dieser Linie jeweils tagsüber (Montag - Freitag) im 60-Minutentakt. Zwischen 5:27 Uhr und 8:27 Uhr verkehren die Busse dieser Linie (Montag - Freitag) im 30-Minutentakt.

Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt tagsüber im 30-Minutentakt und während des Berufsverkehrs in den Morgen- und Abendstunden im 15-Minutentakt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Energie – Die Stromversorgung des Plangebiets kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, durch die Syna GmbH, für das Leitungsnetz zuständige Tochter der Süwag Energie AG, sichergestellt werden.

Trinkwasser – Die Trinkwasserversorgung wird über neu herzustellende Wasserleitungen im Plangebiet an das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Winnenden GmbH angebunden.

Entwässerung – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser wird über einen neu herzustellenden Mischwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal unterhalb der Eugen-Bauer-Straße angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

6. Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Öschelbronner Straße II" in Winnenden-Bürg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu schaffen und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

Allgemeine Zielsetzungen sind:

- Städtebaulicher Übergang zwischen dem bestehenden östlichen Siedlungsrand und dem östlich des bestehenden Wiesenwegs angrenzenden ökologisch hochwertigen Naturraums innerhalb des verordneten Landschaftsschutzgebiets "Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe"
- Schaffung einer aufgelockerten Wohnbebauung am östlichen Siedlungsrand
- Ausbildung eines abschließenden östlichen Siedlungsrandes



Abb. 4: Bebauungs- und Erschließungskonzept vom 26.08.2019

6.1 Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet), die die planungsrechtliche Grundlage für die bauordnungsrechtliche Genehmigung von baulichen Anlagen bildet und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich.



6.2 Bebauung

Ziel ist es, eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter Berücksichtigung des Bestands sicherzustellen. Die Planung mit Einzel- und Doppelhäuser trägt zu einer aufgelockerten und ortsrandgerechten Bebauung bei.

6.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den vorhandenen Erschließungsansatz, der an die Öschelbronner Straße anschließt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Bürg, die durch die Buslinie 337 bedient wird. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse dieser Linie jeweils tagsüber (Montag - Freitag) im 60-Minutentakt. Zwischen 5:27 Uhr und 8:27 Uhr verkehren die Busse dieser Linie (Montag - Freitag) im 30-Minutentakt.

Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt tagsüber im 30-Minutentakt und während des Berufsverkehrs in den Morgen- und Abendstunden im 15-Minutentakt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Energie – Die Stromversorgung des Plangebiets kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, durch die Syna GmbH, für das Leitungsnetz zuständige Tochter der Süwag Energie AG, sichergestellt werden.

Trinkwasser – Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch eine neu herzustellende Trinkwasserleitung, die durch einen Ringschluss an das bestehende Trinkwasserleitungsnetz angeschlossen wird.

Entwässerung – Das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser wird über einen neu herzustellenden Mischwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal unterhalb der Eugen-Bauer-Straße angeschlossen. Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das Schmutzwasser der privaten Grundstücke wird direkt in den geplanten Mischwasserkanal innerhalb des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Wiesenwegs eingeleitet. Das Oberflächenwasser der Dachflächen der privaten Grundstücke wird in die privaten Zisternen eingeleitet und gedrosselt in den geplanten Mischwasserkanal innerhalb des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Wiesenwegs eingeleitet. Die Rückhaltung und Drosselung erfolgt mittels zwangsentleerter Regenwasserzisternen mit Notüberlauf. Das Oberflächenwas-



ser der öffentlichen Straßenflächen wird ungedrosselt in den geplanten Mischwasserkanal innerhalb des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Wiesenwegs eingeleitet.

Abfallentsorgung – Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, ist gemäß RAS 06 für das Befahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug dimensioniert. Das 3-achsige Müllfahrzeug kann vorwärts in die neue Erschließungsstraße einfahren, im Bereich des Kreuzungsbereichs rückwärts zurücksetzen und wieder vorwärts auf die Öschelbronner Straße ausfahren. Im Kreuzungsbereich sind die Abfallsammelbehältnisse, nördlich und südlich auf der westlichen Seite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, am Abfuhrtag abzustellen.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen des in südlicher, westlicher und nordwestlicher Richtung angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplans "Öschelbronner Straße II" in Winnenden-Bürg, Planbereiche: 38.01 und 38.07, vom 15.10.2015 ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Wohngebäude sind bauliche Anlagen, die zum Wohnen geeignet und bestimmt sind. Der Begriff des "Wohnens" umfasst die Gesamtheit der mit der Führung eines häuslichen Lebens verbundenen Tätigkeiten und deren eigenständige Gestaltung. Ihm ist eine gewisse Dauer eigen.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten und der geplante Gebietscharakter für das geplante Baugebiet nicht gestört wird, sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO kann mit Störungen der Nachbarschaft verbunden sein. Der Zu- und Abfahrtsverkehr mit dem Karstofffahrzeug ist auf Grund des Verkehrslärms ein Störfaktor. Schank- und Speisewirtschaften würden im Umfang und der Typik im Sinne des § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO der Eigenart des Baugebiets widersprechen, da sie objektiv erkennbar in keiner vernünftigen Relation zu dem Plangebiet stehen. Durch den Betrieb einer Anlage für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen. Anlagen für sportliche Zwecke würden im Umfang und der Typik im Sinne des § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO der Eigenart des Baugebiets widersprechen, da sie objektiv erkennbar in keiner vernünftigen Relation zu



dem Plangebiet stehen. Als Voraussetzung für die Zulässigkeit des Ausschlusses einer bestimmten Art von Nutzungen muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bewahrt bleiben. Es kommt allein darauf an, dass das durch die Zweckbestimmung der Baugebietsnorm festgelegte Ziel erreicht werden kann. Demnach dürfen nicht die der allgemeinen Zweckbestimmung dienenden Hauptnutzungen ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten nicht gestört wird, sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Da die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird, bedarf es für den Ausschluss aller Ausnahmen keiner städtebaulichen Begründung und demzufolge auch keiner besonderen Rechtfertigung in der Begründung des Bebauungsplans. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da mit einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes, zwangsläufig verbundene Störungen und sonstige Beeinträchtigungen insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr der Nachbarschaft verbunden sein können. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da sie im engeren Sinne weder der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation noch der Daseinsfür- und -vorsorge dienen. Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da Sie mit der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll, in Bezug auf Größe und Arbeitsweise nicht dem Gebietscharakter des Plangebiets entspricht. Zudem stehen sie dem städtebaulichen Ziel, Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs, entgegen. Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht der Versorgung des Plangebiets dienen und mit einer Tankstelle, Störungen der Nachbarschaft verbunden sein können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene beziehungsweise vertretbare Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange zu bestimmen, insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie des Umweltschutzes, vor allem des Bodenschutzes. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollte eine möglichst hohe Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen festgesetzt werden. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzungen innerhalb des Maßes der baulichen Nutzung werden als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung als Höchstmaß fügt sich dem System der planungsrechtlichen Vorschriften, die allgemein den einschränkenden Rahmen bestimmen, innerhalb dessen die Baufreiheit gewährleistet ist, ein. Die Höchstmaßvorschrift, wurde festgesetzt, da sie



die von den Festsetzungsmöglichkeiten die in die Baufreiheit am wenigsten eingreifende Bestimmung ist.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist für eine dreidimensionale Maßfestsetzung durch die GRZ in Verbindung mit der GFZ und der Höhe baulicher Anlagen ausreichend.

Grundflächenzahl (GRZ) – Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die GRZ I erfordert nicht, dass diese zwingend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche umsetzbar ist. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) stellt eine kumulative Festsetzung dar. Weitere Festsetzungen, wie z. B. die überbaubare Grundstücksfläche, sind dem städtebaulichen Konzept entsprechend gewählt und zu beachten.

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.

Die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erreicht und diese soll aus städtebaulichen Gründen auch nicht überschritten werden. Durch die sogenannte Kappungsgrenze ist aus städtebaulichen Gründen gewährleistet, dass 0,2 der Grundstücksfläche, aus Gründen des Bodenschutzes, nicht bebaut werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Höhe baulicher Anlagen – Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um 15 cm über- bzw. unterschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante



des Rohbodens im Erdgeschoss. Die Festsetzung orientiert sich am geplanten Straßenniveau (OK Asphaltdeckschicht) im Bereich der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Bereiche unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist keine nutzungsrechtliche, sondern eine städtebaulich-gestalterische Festsetzung. Sie ist entsprechend der örtlichen Situation, unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude, festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen regelt die Höhenentwicklung aller baulichen Anlagen. Das Plangebiet fällt in Richtung Südosten von einer Höhe von ca. 420,0 m ü. NN auf ca. 410,0 m ü. NN ab. Mit der Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die baulichen Anlagen entsprechend der natürlichen Geländehöhe abgestuft. Die Festsetzungen orientieren sich an den Höhen der Bestandsbebauung, um eine städtebauliche Integration der Gebäude in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten. Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Traufhöhe (max. TH) der Schnittpunkt der Dachhaut und Außenwand und für die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachstein/ -ziegel) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage bzw. der höchste Punkt der Dachhaut festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachstein/ -ziegel) festgesetzt.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) dürfen 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 Außenwand zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. von der Attika gilt nicht für Aufzugsüberfahrten.

Durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen Firsthöhe treten bei einem Zurückversetzen betriebsbedingte Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen nur geringfügig in Erscheinung.

7.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise – Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, festgesetzt.

In Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser, die eine Länge von 16 m nicht überschreiten, zulässig.



Das wesentliche Merkmal der Bauweise ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet. Der § 22 BauNVO betrifft nur Gebäude und keine sonstigen baulichen Anlagen. Städtebauliches Ziel ist es, eine maßvolle Verdichtung sicherzustellen, die keine Belästigungen oder Störungen durch eine zu hohe Dichte hervorruft. Die offene Bauweise trägt zu einer Auflockerung und Durchgrünung der Bebauung bei. Die Längenbegrenzung ermöglicht in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche die flexible Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Längenbeschränkung entspricht der Längenbeschränkung des in südlicher, westlicher und nordwestlicher Richtung angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplans "Öschelbronner Straße II" in Winnenden-Bürg, Planbereiche: 38.01 und 38.07, vom 15.10.2015, und ist städtebaulich begründet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – 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 Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Der unbestimmte Rechtsbegriff "in geringfügigem Ausmaß" entzieht sich einer generellen Festlegung. Vielmehr ist das Ausmaß relativ, jeweils bezogen auf die Größenordnung des Gebäudes, zu bestimmen. Zur Bestimmung des Begriffs "in geringfügigem Ausmaß" kann ferner unter Berücksichtigung des in § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO enthaltenen Rechtsgedankens auf die bauordnungsrechtliche Regelung des § 5 Abs. 6 LBO zurückgegriffen werden, d. h. bei Gebäudeteilen, die den in dieser Vorschrift festgelegten Voraussetzungen entsprechen und die deshalb bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht bleiben, kann zugleich auch angenommen werden, dass sie nur "in geringfügigem Ausmaß" im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vortreten.

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. Die Beschränkung der Überschreitung der Baugrenze durch Balkone ist städtebaulich begründet.

Stellung baulicher Anlagen – Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Darstellung der Gebäuderichtung festgesetzt.

Durch die vorgeschriebenen Gebäuderichtungen wird die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben. Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen zielt auf die Ausrichtung der Längsachse von Gebäuden ab. Bei Gebäuden mit Satteldach ist dies i. d. R. die Hauptfirstrichtung. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich am städtebaulichen Gefüge der Umgebung und fördert die Ausbildung von Raumkanten entlang der neuen Erschließungsstraße. Die Festsetzung der Stellung der



baulichen Anlagen orientiert sich an der parallel zur Straßenverkehrsfläche liegenden vorderen Baugrenze und ist dadurch städtebaulich begründet.

7.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze – Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ergeben sich flexible Möglichkeiten zur Anordnung von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient der Sicherstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der sich insoweit aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung von sogenannten notwendigen Stellplätzen. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sollen Stellplätze und keine Gebäude hergestellt werden.

Nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28.05.2015 sind je Wohneinheit zwei geeignete Fahrradabstellplätze notwendig und zwar wettergeschützt und leicht zugänglich. Die Fahrradstellplätze sollen so hergestellt sein, dass Fahrräder unterschiedlicher Art und Größe standsicher eingestellt werden können. Die Gefahr von Beschädigungen soll minimiert sein. Der Fahrradrahmen soll mit einem Bügelschloss diebstahlsicher am Abstellplatz befestigt werden können.

Flächen für überdachte Stellplätze – Überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO 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.

Als Außenwandflächen sind im Allgemeinen die außen liegenden senkrecht aufgeführten Bauteile als seitliche Begrenzung eines Raumes bzw. Gebäudes zu bezeichnen. Diese können eine tragende oder nichttragende Funktion besitzen.

Bauliche Anlagen sind unmittelbar mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.

Durch die offene Gestaltung sind eine ausreichende Durchlüftung innerhalb des Gebiets sowie eine Sichtbeziehung in die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke gewährleistet.



Flächen für Garagen – Garagen nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen mit der Zweckbestimmung Ga und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Nebenanlagen – Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen mit der Zweckbestimmung Ga und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bebauungsplan ist nach § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen räumlich eingeschränkt, um bauliche Anlagen räumlich zusammenzufassen.

Je Gebäude ist eine Geschirrhütte (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m³ Bruttorauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher) zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet ist und einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweist. In der gewählten begrenzter Anzahl sind Geschirrhütten städtebaulich vertretbar. Die Begrenzung auf eine Geschirrhütte je Gebäude innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen verhindert eine unbegrenzte Aufsiedlung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sodass eine städtebauliche Ordnung gewährleistet wird. Eine der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbaren Geschirrhütte reduziert die Qualität der privaten Gartenflächen und des Straßenraums.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Zum Siedlungsrand hin wird eine abnehmende Wohndichte angestrebt, damit der Ortsrand durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt wird, weshalb in diesem Bereich eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen stattfindet.

7.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

Die sogenannten Notwasserwege, Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, damit bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser schadlos aus dem Siedlungsbereich abgeleitet werden kann, sind auf jedem dem privaten Grundstück zu errichten. Der Nachweis erfolgt durch die Darstellung des notwendigen Notwasserwegs im Grundstücksentwässerungsplan. Zu den erforderlichen Bauantragsunterlagen zählt auch die Darstellung der Grundstücksentwässerung.

Starkregenereignisse können überall auftreten und zu Überflutungen führen. Die Folgen derartiger Wetterereignisse sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die anfallenden Wassermassen liegen bei Starkregenereignissen regelmäßig über der Bemessung.



sungsgrenze der Abwasserkanäle. Die Überlastung der Abwasserkanäle kann zu einer Überflutung im Siedlungsbereich führen. Aus hydraulischen, räumlichen und ökonomischen Gründen kann dem allerdings nicht allein mit einer Vergrößerung der unterirdischen Abwasserkanalkapazität und einer verbesserten Abwasserkanalnetzsteuerung entgegengetreten werden. Ein sicheres Ableiten des Oberflächenwassers ist auf definierten Fließwegen vorzusehen, um die Gebäude vor Schäden durch Starkregenereignisse zu schützen. Durch einen sogenannten Notwasserweg wird das Oberflächenwasser am Gebäude vorbei geleitet. Am tiefsten Punkt der vor dem privaten Grundstück liegenden Verkehrsfläche ist durch die Errichtung einer offenen Rinne ein Notwasserweg von Bebauung freizuhalten. Der Festsetzung sichert die Freihaltung dieser Fläche und benennt die entsprechende Nutzung. Die Baurechtsbehörde prüft im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Darstellung des notwendigen Notwasserwegs im Grundstücksentwässerungsplan die fachgerechte Errichtung eines Notwasserwegs innerhalb der privaten Grundstücksfläche.

7.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die notwendige Zisterne zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf jedem privaten Grundstück zu errichten. Das auf dem jeweiligen privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist in einer privaten Zisterne zu sammeln. Die Zisterne ist mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Bemessung der Zisterne richtet sich nach dem jeweiligen Bauvorhaben. Das zwangsentleerte Rückhaltevolumen V_{ret} der Zisterne ist pro 100 m² undurchlässige Fläche A_u (Dach-, Hof- und Nebenflächen) auf die Mindestgröße von $V_{\text{ret}} = 1,9 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ festgelegt. Der Nachweis erfolgt durch die Darstellung der notwendigen Zisterne im Grundstücksentwässerungsplan. Zu den erforderlichen Bauantragsunterlagen zählt auch die Darstellung der Grundstücksentwässerung.

Die Entwässerungsplanung (Vorplanung) von Bolz + Palmer Beratende Ingenieure PartG mbB aus Winnenden sieht eine Rückhaltung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers vor. Der notwendige Notüberlauf ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Generell erfolgt die Rückhaltung und Drosselung mittels zwangsentleerter Regenwasserzisternen mit Notüberlauf. Die Rückhalteanlagen sind auf den 5-jährlichen Bemessungsregen (Überlaufhäufigkeit $n = 0,2 / a$) zu bemessen. Für die Ermittlung des Drosselabflusses wird eine Drosselabflusspende von $q_{\text{Dr}} = 15 \text{ l} / (\text{s} * \text{ha})$ bezogen auf die Einzugsgebietsfläche A_E angenommen. Dies entspricht einem hohen natürlichen Abfluss vor der Bebauung. Es ergibt sich damit für alle Grundstücke ein Drosselabfluss von $Q_{\text{Dr}} = q_{\text{Dr}} * A_E = 15 \text{ l} / (\text{s} * \text{ha}) * 0,0717 \text{ ha} = 1,1 \text{ l} / \text{s}$. Vereinfachend werden für alle Zisternen die in den planungsrechtlichen Vorschriften im Textteil festgelegten Mindestgrößen festgelegt.

7.8 Verkehrsflächen

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Durch die Straßenbegrenzungslinie werden Straßenverkehrsflächen und Ver-



kehrflächen besonderer Zweckbestimmung untereinander und gegenüber Bauflächen abgegrenzt. Die Straßenbegrenzungslinie ist zwingender Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans. Für die Ermittlung der Grundfläche als Maß der baulichen Nutzung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Erschließung des Gebiets.

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die gekennzeichneten Bereiche sind für die am Abfuhrtrag vorgesehene Aufstellung der Abfallbehälter von Ein- und Ausfahrten freizuhalten.

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im Hinblick auf die Sicherstellung der Abfallentsorgung am Abfuhrtag als Ein- und Ausfahrtsbereiche für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig.

7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen – Die Beläge von Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Das anfallende Niederschlagswasser ist unbelastet und kann schadlos direkt im Boden versickert werden.

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. Das anfallende Niederschlagswasser ist unbelastet und kann schadlos direkt im Boden versickert werden.

7.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreis zu belastenden Fläche

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastende Fläche LR Abwasser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger 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 Leitungsrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die Festsetzung dient dem uneingeschränkten Betrieb des geplanten Mischwasserkanals (DN 300). Durch die Festsetzung von Leitungsrechten werden die Rechte selbst



nicht festgesetzt oder begründet. Dies geschieht in der Regel durch die Begründung von Dienstbarkeiten. Die Eintragung einer Dienstbarkeit ist vorgesehen.

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Winnenden GmbH zu belastende Fläche LR Wasser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger 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 Leitungsrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die Festsetzung dient dem uneingeschränkten Betrieb des geplanten Mischwasserkanals (DN 300). Durch die Festsetzung von Leitungsrechten werden die Rechte selbst nicht festgesetzt oder begründet. Dies geschieht in der Regel durch die Begründung von Dienstbarkeiten. Die Eintragung einer Dienstbarkeit ist vorgesehen.

7.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen, die eine Eingrünung des Plangebiets gewährleisten sollen, festgesetzt. Um eine grünordnerische Qualität im Plangebiet zu etablieren, sind folgende grünordnerische Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen – Ortsrandeingrünung – Die Umgrenzung der Fläche für die Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) als geschlossene Heckenstrukturen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Heckenstrukturen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Das Anpflanzen von geschlossenen Heckenstrukturen dient zum einen einer ortsgestalterischen Abrundung der bebauten Struktur in den Landschaftsraum sowie kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten. Das verordnete "Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe" grenzt an den östlich des Plangebiets bestehenden Wiesenweg an. Mit der festgesetzten Ortsrandeingrünung bleibt der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets erhalten.

Anpflanzen von Bäumen - Standorte für Einzelbäume – Die Standorte für Einzelbäume sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume geringfügig um maximal 0,5 m verschoben werden.

Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume) mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen für die Bäume sind offen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.



Die Festsetzung von den zwei Standorten für je einen Einzelbaum trifft Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm. Das Pflanzgebot dient der Gestaltung des Straßenraums und des durch Pflastersteine abgegrenzten Bereichs. Ziel ist die landschaftsplanerische Straßenraum- und Wohnumfeldgestaltung, die Verbesserung des Siedlungsklimas und die Wasserrückhaltung.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der privaten Baugrundstücke – Die unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Kies, Schotter und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind bei einem Anteil von mehr als einem Viertel der unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke, die gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind, keine gärtnerische Gestaltung im Sinne dieses Pflanzgebotes.

Je angefangener 500 m² privater Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger, großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, 3 x verpflanzt oder ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Festsetzung von Flächen zur Begrünung der privaten Baugrundstücke trifft Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen. Die Bepflanzung der privaten Baugrundstücke hat die räumliche Gestaltung, die Gebietsdurchgrünung, die Verbesserung des Siedlungsklimas sowie die Wasserrückhaltung zum Ziel. Die Begrünung der Baugrundstücke sichert ein durchgrüntes Wohnumfeld. Zum Schutz des Lokalklimas trägt jeder Quadratmeter bepflanzte Fläche zur Minderung der Hitzebelastung bei. Mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Rasen (Landschaftsrasen) angelegte Bereiche können Regenwasser aufnehmen und durch Verdunstung regulierend auf das Lokalklima wirken. Ein wichtiger Aspekt in Zeiten des Klimawandels. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen heizen sich im Gegensatz dazu an heißen Tagen stark auf und geben diese Hitze während der Nacht in die unmittelbare Umgebung wieder ab.

Extensive Dachbegrünung – Flachdächer (FD) von Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, Aufbauten und Wegen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern gemäß der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.3 Extensive Dachbegrünung) 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 Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern trifft Regelungen zur Verminderung von Oberflächenabflüssen (Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung), zur Gebietsdurchgrünung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas. Die extensive Dachbegrünung hat eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft. Die Flächen für Dachterrassen sind von der extensiven Dachbegrünung ausgenommen. 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 und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten). Die genannten Gebäudeteile und Geschirrhütten sind überwiegend nicht für eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Dachform einer Geschirrhütte ist überwiegend kein Flachdach, sondern ein Sattel- oder Pultdach mit geringer Dachneigung. Wegen den besonderen Anforderungen für eine Dachkonstruktion für eine extensive Dachbegrünung gilt für die genannten Gebäudeteile und Geschirrhütten keine Verpflichtung. Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

7.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

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.

Die genannten Maßnahmen sind zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich. Durch die Festsetzung können außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen hergestellt werden. Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen werden nicht dauernd oder überhaupt als Verkehrsfläche benötigt. Die Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen stellen Eingriffe in die an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Baugrundstücke dar. Der § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB schafft die planungsrechtliche Grundlage, da es zweifelhaft sein kann, ob die planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen einschließt. Im Interesse der Grundstückseigentümer der privaten Baugrundstücke unterleibt die Zuziehung der Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen zu den Verkehrsflächen, um eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf den privaten Baugrundstücken zu vermeiden. Mit der Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen ist grundsätzlich die Nutzung der privaten Baugrundstücke ohne Einschränkungen möglich.



8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung – Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 20° bis 30° 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. Flachdächer ermöglichen die extensive Begrünung von Dachflächen, um positive Wirkungen für den lokalen Klimahaushalt, den Wasserhaushalt und die Artenvielfalt zu erreichen.

Für Satteldächer von Hauptgebäuden sind Dachdeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen der Farben rot, braun oder grau zulässig. Mischöne der aufgeführten Farben sind zulässig.

Bei Doppelhäusern müssen die Dachform und die Dachneigung einheitlich sein. Der Dachfirst und die Dachtraufe müssen entweder auf gleicher Höhe sein oder sie müssen um mindestens 50 cm versetzt sein. Mit dieser Bauvorschrift werden die Voraussetzungen einer städtebaulich verträglichen Entwicklung bei Dachaufbauten (Gauben) geschaffen. Ortstypische Satteldächer sind zulässig, um einen einheitlichen und charakteristischen Ortsrand sicherzustellen.

Fassadengestaltung – Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Die örtliche Bauvorschrift regelt besondere bau-gestalterische Anforderungen an die Gebäudefassaden durch den Ausschluss von Oberflächen, die eine Verunstaltung hervorrufen könnten.

8.2 Werbeanlagen

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 nur in Form von Stelen / Pylonen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 1,2 m begrenzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Gewerbeeinheit auf eine Stele / ein Pylon beschränkt.

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art sowie in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem An-



schlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

Da von Werbeanlagen bei einer unangemessenen Häufung eine visuelle Störwirkung ausgehen kann, sind die Höhe der Werbeanlagen, die Länge der Werbeanlagen im Verhältnis zur Gebäudelänge und die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen der jeweiligen Fassadenseite insgesamt begrenzt. Zusätzlich sind freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen / Pylonen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m in der Anzahl je Gewerbeeinheit begrenzt. Bestimmte Typen von Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da von ihnen eine visuelle Störwirkung ausgehen kann.

Die Gemeinden können gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätzen oder Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmalen örtliche Bauvorschriften über die Anforderungen an Werbeanlagen erlassen und auch bestimmte Werbeanlagen ausschließen. Auch wenn die Gemeinde im Rahmen dieser Regelung nicht auf den Schutz des Status quo und die Verhinderung von Verunstaltungen beschränkt ist, sondern durch örtliche Bauvorschriften auch eine positive Gestaltungspflege betreiben und das Straßen- und Ortsbild aufgrund eigener Überlegungen dynamisch beeinflussen kann, handelt es sich um eine reine Gestaltungsermächtigung. Von Werbeanlagen geht häufig eine visuelle Störwirkung aus, die weitestgehend vermieden werden soll. Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Form zu begrenzen und bestimmte Typen von Werbeanlagen sind auszuschließen.

Dass Werbeanlagen von städtebaulichem Gewicht sind, ergibt sich schon aus dem damit verfolgten Zweck. Denn es ist das Ziel von Werbung, Aufmerksamkeit zu erregen. Bei Werbeanlagen ist zu entscheiden, ob sie an der Stätte der Leistung errichtet sind oder nicht. Eine Werbeanlage, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet wird, ist bauplanungsrechtlich eine eigenständige Hauptnutzung und regelmäßig als eine sonstige nicht störende Werbeanlage zu beurteilen.

8.3 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

Aufschüttungen und Abgrabungen – Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind, gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bis max. 3,0 m zulässig. Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind in gleichmäßigen Abschnitten von max. 1,5 m Höhe zu unterteilen. Die örtliche Bauvorschrift lässt auf Grund des abfallenden natürlichen Geländes mögliche Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen zu. Das natürliche Gelände fällt in Richtung Südosten von einer Höhe von ca. 420,0 m ü. NN auf ca. 410,0 m ü. NN ab. Das Gartengeschoss schließt ebenerdig an die östlichen Gartenflächen der privaten Grundstücke an und liegt ein Geschoss tiefer als die westlich liegende Straßenverkehrsfläche bzw. die Erdgeschossfußbodenhöhe.



Bewegliche Abfallbehälter – Aus gestalterischen Gründen dürfen bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf durch Bepflanzung oder Einfriedigung eingefassten Flächen aufgestellt werden. Durch die Einhausung sind die beweglichen Abfallbehälter vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar und können auf verschiedene Standorte im Plangebiet verteilt werden.

Einfriedigungen – Als Einfriedigungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

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

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

Die Höhenbegrenzung für Einfriedigungen im Anschluss an öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Hierdurch wirkt der öffentliche Straßenraum gestalterisch größer und durchgrünt.

8.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

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. 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 Wegebaukosten (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen. Zu den Niederspannungsleitungen zählen auch die Leitungen der Telekommunikationstechnik (Fernmelde-/ Telekommunikationsleitungen). Mit dem Wort Niederspannungsleitungen sind alle Freileitungen mit niedriger Spannung erfasst.

9. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nach § 44 BNatSchG Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen.

Anhand der Habitatstrukturen im Plangebiet wurde am 08.04.2019 eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt. Dabei wurden nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ge-



geschützte Arten (in Verbindung mit europarechtlich geschützten Arten) betrachtet. Im Plangebiet sind überwiegend intensiv bewirtschaftete Ackerflächen vorhanden. Am östlichen Rand sind in den Wiesenweg übergehend kleinstflächige grasreiche Ruderalflächen vorhanden.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen bzw. fehlender Nachweise geschützter Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Gefertigt:

Winnenden, den 26.08.2019

Schlecht

Stadtentwicklungsamt