

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



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

Planbereich: 22.02

**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), 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)





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verfahren.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Bestehende Planung .....</b>	<b>2</b>
3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002.....	2
3.2 Regionalplanung / Regionalplan .....	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan .....	5
3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne .....	5
3.5 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden .....	6
<b>4. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Bestand .....</b>	<b>9</b>
5.1 Naturräumliche Gegebenheiten .....	9
5.2 Nutzung .....	10
5.3 Altlasten.....	10
5.4 Verkehr.....	10
<b>6. Planung .....</b>	<b>10</b>
6.1 Gliederung des Plangebiets.....	10
6.2 Bebauung .....	11
6.3 Verkehr.....	11
6.4 Ver- und Entsorgung.....	11
<b>7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
7.1 Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.2 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze.....	12



## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart .....	4
Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen .....	5
Abb. 3 Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Adelsbach" .....	6
Abb. 4 Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016 .....	7
Abb. 5 Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016 .....	8
Abb. 6 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	9



## **1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan "Adelsbach" ist durch die öffentliche Bekanntmachung am 2. April 2015 als Satzung in Kraft getreten. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des regionalen Wohnungsschwerpunkts im Nordosten der Stadt Winnenden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Adelsbach" setzt in Teilbereichen unterschiedliche Grund- und Geschossflächenzahlen fest. Durch die unterschiedliche Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche werden für den innenliegenden westlichen Teilbereich, im Vergleich zu den weiter außerhalb liegenden östlichen Teilbereich, höhere Baudichten festgesetzt. Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans "Adelsbach" wurde eine geringere Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Bei einer erneuten Betrachtung und Überprüfung der Grund- und Geschossflächenzahl für diesen Teilbereich wurde festgestellt, dass eine Vielzahl möglicher geplanter Gebäude, mit der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche, ausschließlich durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl nicht möglich ist. Dies hat zur Folge, dass der gewünschte städtebauliche Entwurf planungsrechtlich nicht umsetzbar ist. Der "handwerkliche" Fehler ist durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Adelsbach" zu beseitigen. Die minimal höhere Grund- und Geschossflächenzahl, unter Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksflächen ist städtebaulich begründet.

Das Stadtentwicklungsamt hat für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Adelsbach", für jedes mögliche Grundstück, entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und der überbaubaren Grundstücksfläche, die mögliche Grund- und Geschossflächenzahl ermittelt. Im räumlichen Geltungsbereich sind auf der einen Seite Grundstücke vorhanden, bei denen die Grundflächenzahl die bebaubare Fläche begrenzt, da das Baufenster eine größere Fläche zulassen würde. Auf der anderen Seite begrenzt das Baufenster die überbaubare Fläche, sodass die Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft werden kann. Entsprechend soll die Grundflächenzahl auf 0,35 und die Geschossflächenzahl auf 0,7 festgesetzt werden. Dabei bleibt die gewünschte städtebauliche Dichte unverändert bestehen, weil die überbaubaren Grundstücksflächen beibehalten werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Adelsbach" regelt keine Anforderungen an überdachte Stellplätze (Carports). Der Begriff des überdachten Stellplatzes oder des Carports ist nicht bestimmt, weshalb an drei Seiten vollständig geschlossene Carports möglich sind. Da besonders für den östlichen Teil des Bebauungsplans "Adelsbach" eine durchlässige und offene Bauweise mit geringerer Dichte vorgesehen ist, sind überdachte Stellplätze (Carports) im Bebauungsplan zu regeln.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Adelsbach" erforderlich.



## **2. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren "Adelsbach" in Winnenden, 1. Änderung, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Fläche des Plangebiets umfasst 22.660 m<sup>2</sup>. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter den zulässigen 70.000 m<sup>2</sup>, die als Obergrenze zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens definiert ist.

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 Landesentwicklungssachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist die Fläche als Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG), PS 2.4.4.1 (Z), verbindlich festgelegt.

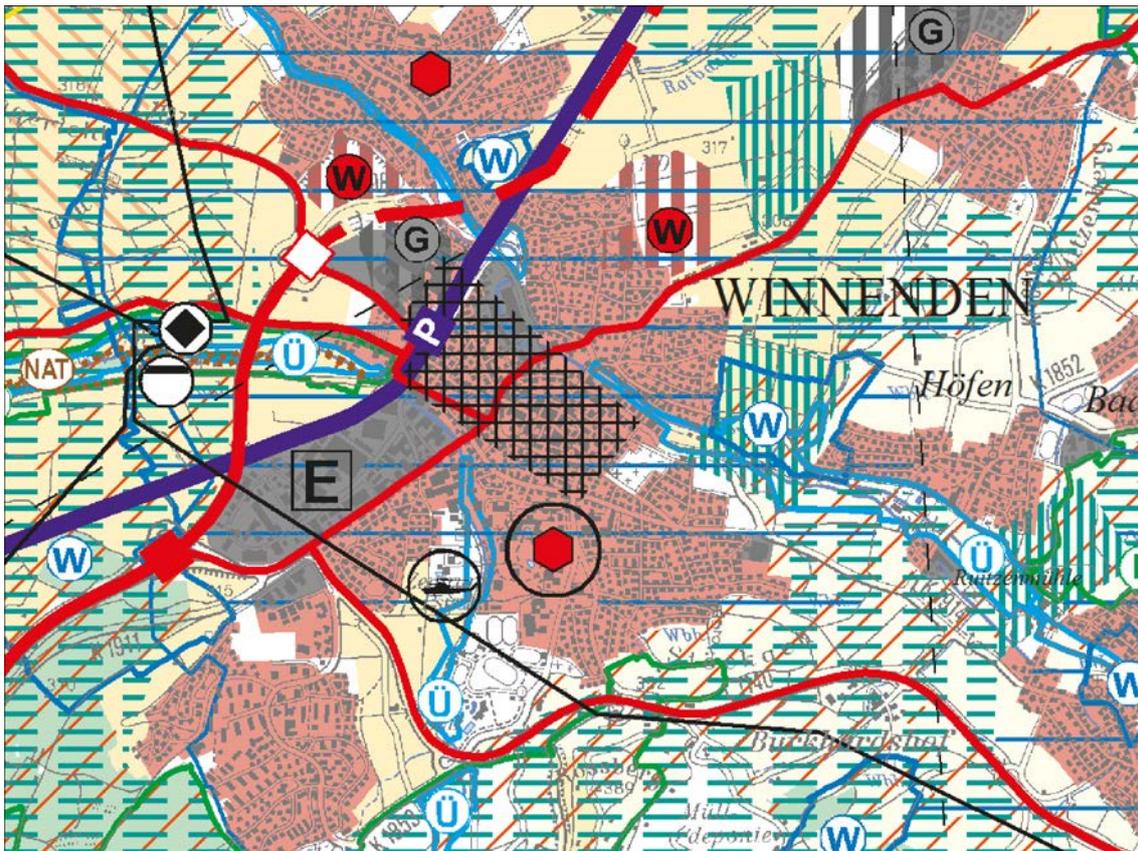


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

Zur Konzentration der Siedlungsentwicklung werden Schwerpunkte des Wohnungsbaus als Vorranggebiete (VRG) für eine verstärkte Wohnungsbautätigkeit durch die gebietsscharfe Darstellung in der Raumnutzungskarte festgelegt. Der nordwestlich der Kernstadt der Stadt Winnenden liegende Siedlungserweiterungsbereich Adelsbach, einschließlich einer Erweiterung für Adelsbach II, ist als Schwerpunkte des Wohnungsbaus, als Vorranggebiete (VRG), festgelegt. Durch die gebietsscharfe Festlegung von Schwerpunkten des Wohnungsbaus wird eine Schwerpunktbildung vorgenommen. Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen.

Der Regionalplan legt für das Plangebiet 90 Einwohner / ha verbindlich fest. Dieser verbindliche Dichtewert stellt ein wesentliches Instrument zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Über eine höhere Siedlungsverdichtung kann zudem eine verbesserte Auslastung und Tragfähigkeit vorhandener bzw. erforderlicher Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen unterstützt werden. Die jeweilige Bruttowohndichte ist bei der Ermittlung des erforderlichen Flächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung zugrunde zu legen.

### 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 geplante Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

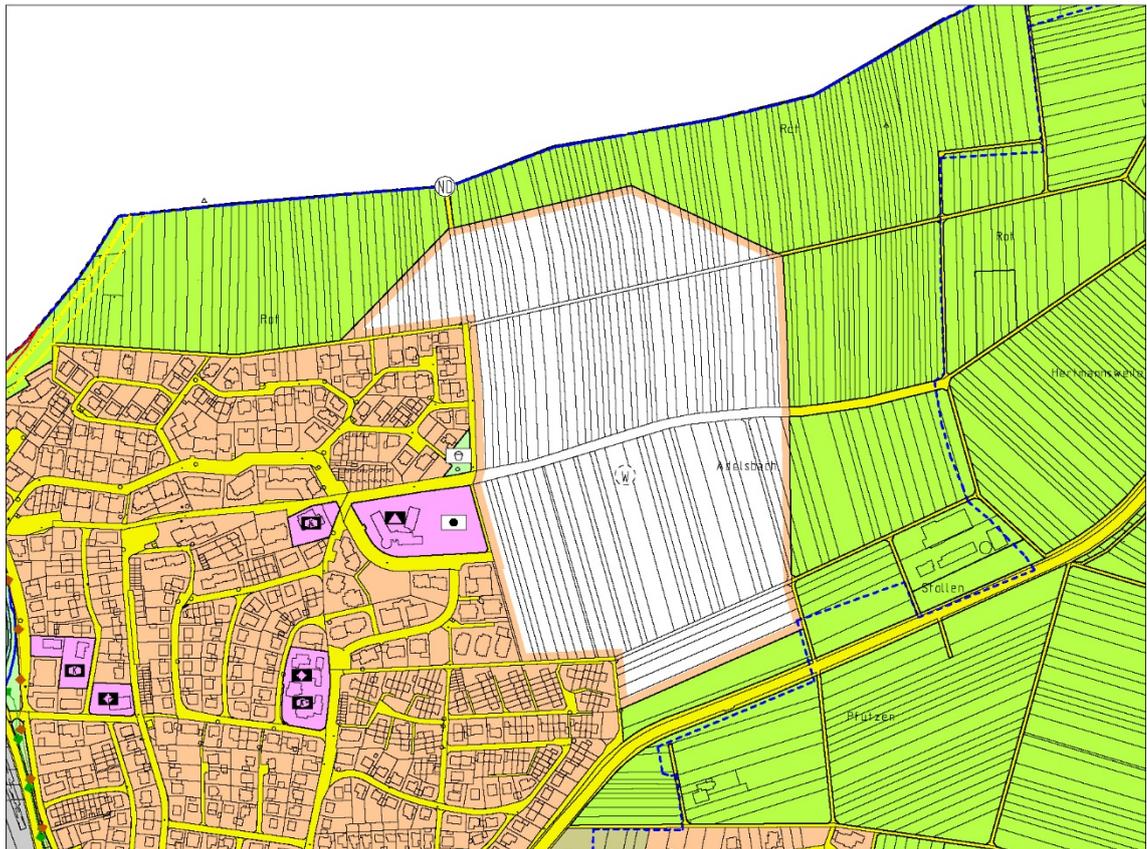


Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Adelsbach" liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Adelsbach", der durch die öffentliche Bekanntmachung am 2. April 2015 als Satzung in Kraft getreten ist.



Abb. 3 Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Adelsbach"

### 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 Wohnbaufläche Kesselrain V bildet eine Wohnbauflächenarrondierung am östlichen Ortsrand von Winnenden, die durch Beschluss des Gemeinderates in das Arbeitsprogramm des Stadtentwicklungsamtes der Großen Kreisstadt Winnenden aufgenommen wurden.

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, gemarkungsübergreifend 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 (vgl. Abbildungen 4 und 5).

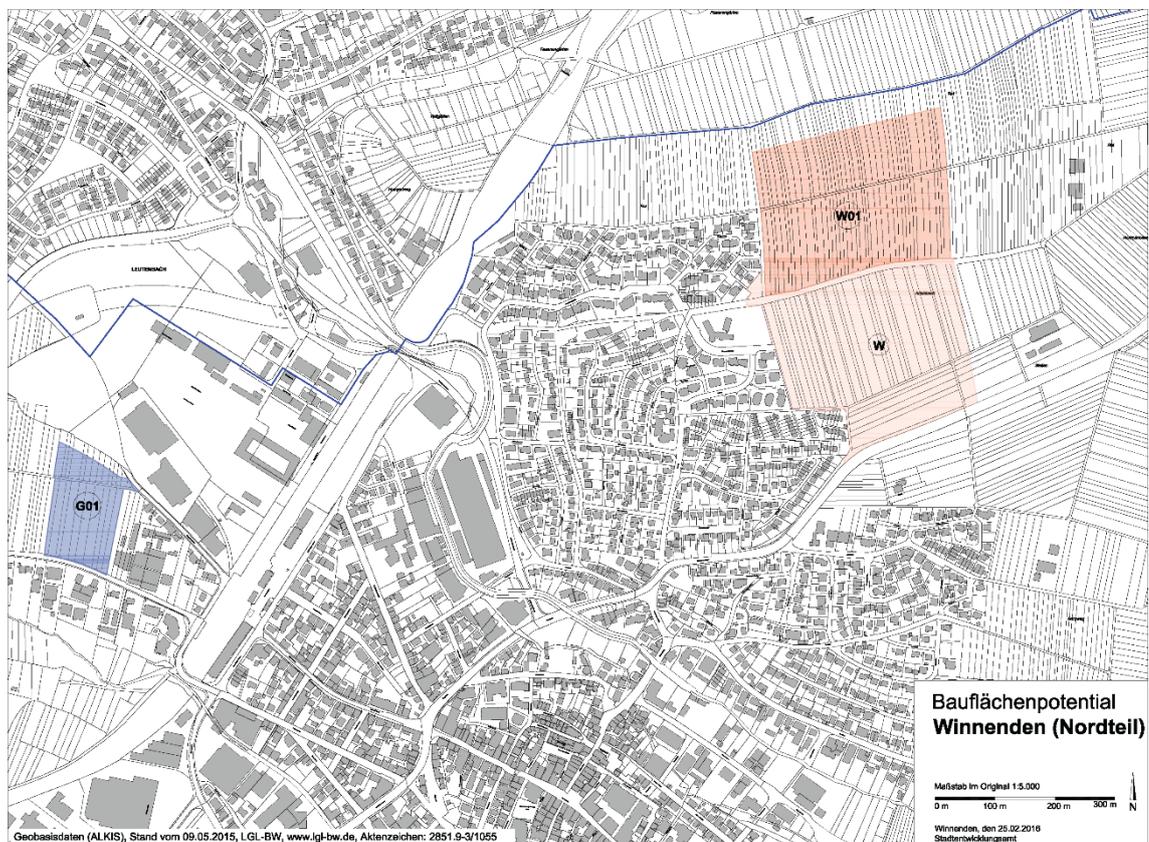


Abb. 4 Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016

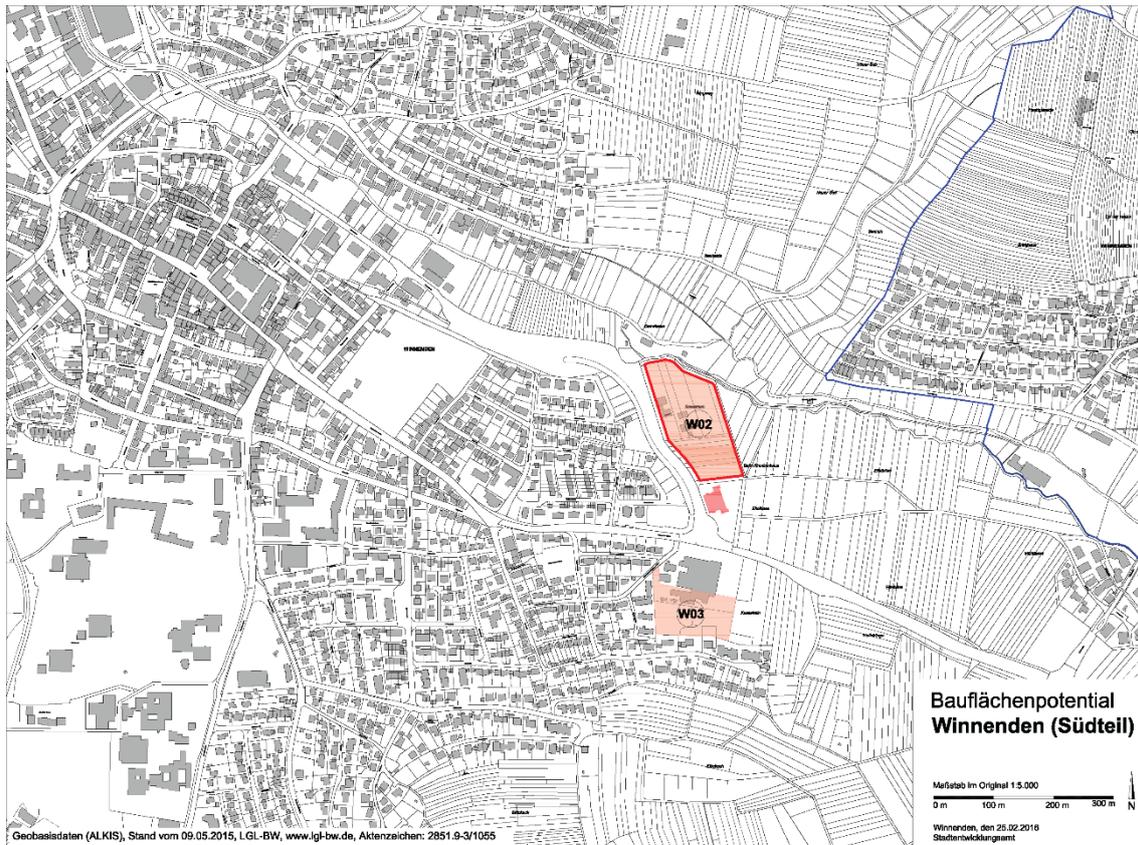


Abb. 5 Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016

In den Abbildungen 4 und 5 sind die Wohnbauflächenpotenziale und die gewerblichen Bauflächenpotenziale vollflächig rot bzw. blau dargestellt.

G <sub>01</sub>	Untere Schray	2,0 ha	Bebauungsplan
W <sub>01</sub>	Adelsbach II	7,6 ha	Bebauungsplan
W <sub>02</sub>	Seewasen	1,8 ha	Bebauungsplan (und FNP-Änderung)
W <sub>03</sub>	Kesselrain V	1,0 ha	Bebauungsplan

Die Wohnbaufläche Adelsbach und das Bauflächenpotential Adelsbach II bilden eine Wohnbauflächenarrondierung am nordöstlichen Ortsrand von Winnenden.

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in leichter Nordhanglage im Nordosten von Winnenden. Das Gebiet stellt eine bauliche Ergänzung des bestehenden Ortsrandes dar und bildet den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 22.660 m<sup>2</sup> und ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die öffentliche Grünfläche, Flst. Nr. 7472, 7549, 3274, 3273 und 7473,

- im Osten durch die öffentliche Grünfläche, Flst. Nr. 7473 und 7499,
- im Süden durch die öffentliche Grünfläche, Flst. Nr. 7499 und
- im Westen durch die öffentliche Grünfläche, Flst. Nr. 7499, die Friedensstraße, die öffentliche Grünfläche, Flst. Nr. 7506, Die Straße Am Adelsbach und die öffentliche Wegfläche, Flst. Nr. 7550.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Winnenden.

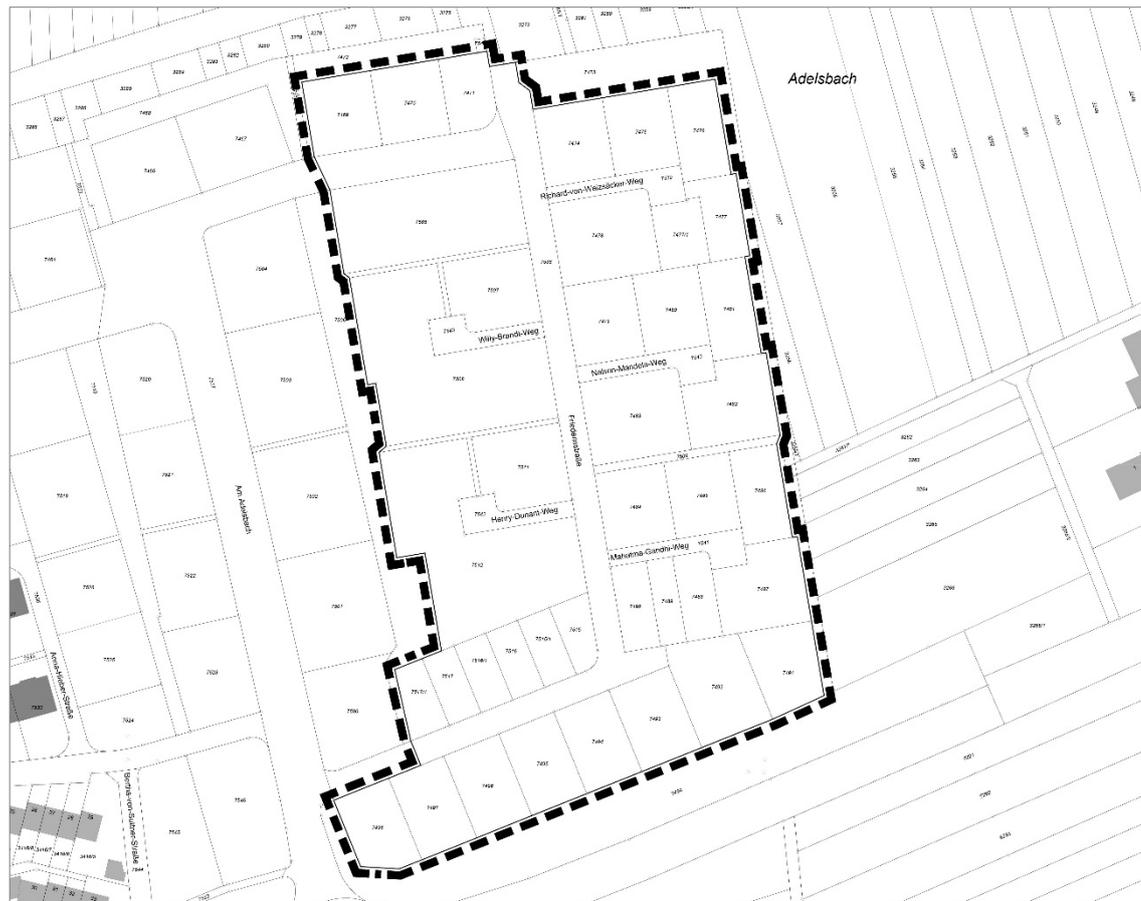


Abb. 6 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 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 für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Adelsbach" befindet sich im Taleinschnitt des Rotbachgrabens der im Norden das Quartier begrenzt. Die Fläche stellt damit einen Nordhang dar.



## 5.2 Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sind unbebaute Wohnflächen und öffentlichen Verkehrsflächen.

## 5.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 5.4 Verkehr

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)** – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Backnanger Straße K 1847. Die innere Erschließung erfolgt über die Straßen Im Adelsbach und Friedensstraße.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** – Im Einzugsbereich des Wohngebietes befindet sich die Bushaltestelle Backnanger Straße, welche fußläufig in ca. fünf Minuten zu erreichen ist. Diese wird durch die Buslinie 332 bedient. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse an Werktagen tagsüber 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 S 3 (Backnang - Stuttgart Flughafen/ Messe) verkehrt tagsüber im 30-Minutentakt und während des Berufsverkehrs in den Morgen- und Abendstunden im 15-Minutentakt.

## 6. Planung

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Adelsbach" 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 u. a.:

- Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs
- Städtebaulich geordnete, maßvolle Arrondierung des Ortsrandes entsprechend der örtlichen Situation

### 6.1 Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet), die die planungsrechtliche Grundlage für die bauordnungsrechtliche Genehmigung von baulichen Anlagen bildet, den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.



## **6.2 Bebauung**

Ziel ist es, eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter Berücksichtigung des Bestands sicherzustellen, dabei aber eine erhöhte Wohnbaudichte zu schaffen. Die Planung mit Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen trägt zum Erreichen dieses Ziels bei.

## **6.3 Verkehr**

### **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Kreisverkehr und die Straße Am Adelsbach. Innerhalb des Gebietes verläuft die Friedensstraße als Sammelstraße. Die weiteren Wohnhäuser werden über sechs Stichstraßen mit einer Verkehrsmischfläche in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs erschlossen.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung, zur Versorgung des Plangebiets mit Strom, Telekommunikation, Trinkwasser und Abwasser sind keine zusätzlichen technischen Einrichtungen erforderlich.

## **7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

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

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



o. g. Festlegungen zu GRZ und GFZ ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen.

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Adelsbach" wurden, für jedes mögliche Grundstück, entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und der überbaubaren Grundstücksfläche, die mögliche Grund- und Geschossflächenzahl ermittelt. Durch die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl bleibt die gewünschte städtebauliche Dichte unverändert bestehen.

**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 0,35. 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 0,35 für die GRZ 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.

**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 0,7. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan geringfügig größere Grund- und Geschossflächenzahl begründet sich aus der entsprechend dem städtebaulichen Entwurf gewünschten städtebaulichen Dichte. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unverändert beibehalten.

## 7.2 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

**Flächen für Stellplätze** – Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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.



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.

**Flächen für überdachte Stellplätze** - 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.

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 ist eine ausreichende Durchlüftung innerhalb des Gebietes sowie eine Sichtbeziehung in die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke gewährleistet.

**Flächen für Garagen** – Garagen nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 Erds substrat auszuführen. Diese Flächen sind zu begrünen

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

**Nebenanlagen** – 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>2</sup> Grundfläche und einer Höhe von bis zu 3,0 m zulässig.

Im Bebauungsplan ist nach § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen räumlich eingeschränkt, um bauliche Anlagen räumlich zusammenzufassen.



Gefertigt:

Winnenden, den 10.07.2019

Müller

Stadtentwicklungsamt