

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



**Bebauungsplan "Kinderhaus Körnle II"**

---

Planbereich: 23.04

**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: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), m. W. v. 01. August 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

<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Bestehende Planung .....</b>	<b>2</b>
3.1	Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002.....	2
3.2	Regionalplanung / Regionalplan .....	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan .....	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne .....	5
<b>4.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Bestand .....</b>	<b>6</b>
5.1	Naturräumliche Gegebenheiten .....	6
5.2	Nutzung.....	7
5.3	Altlasten.....	7
5.4	Verkehr.....	7
5.5	Ver- und Entsorgung.....	7
<b>6.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>8</b>
6.1	Gliederung des Plangebiets.....	9
6.2	Bebauung .....	9
6.3	Verkehr.....	9
6.4	Ver- und Entsorgung.....	10
<b>7.</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
7.1	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.2	Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	12
7.3	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen .....	13
7.4	Fläche für den Gemeinbedarf .....	15
7.5	Verkehrsflächen.....	16
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
7.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17
7.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind .....	19
<b>8.</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>19</b>



8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	19
8.2	Werbeanlagen .....	20
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.....	21
8.4	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen .....	21
<b>9.</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>22</b>



## **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: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	6
Abb. 4: Dachaufsicht, rommel, wagenpfeil architekten Partnerschaft mbB, Winnenden, September 2018.....	8
Abb. 5: Visualisierung, rommel, wagenpfeil architekten Partnerschaft mbB, Winnenden, September 2018.....	9





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

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat in öffentlicher Beratung in seiner Sitzung am 24. September 2019 der örtlichen Bedarfsplanung für die Kinderbetreuung in Winnenden für das Kindergartenjahr 2019 ff. zugestimmt. Mit der Bedarfsplanung für das Kindergartenjahr 2019 ff. hat die Stadt Winnenden den kommunalen Bedarf an Kindergartenplätzen (Ü3) sowie an Plätzen für Kinder unter 3 Jahren (U3) beschlossen.

In Winnenden, Wohnplatz Schelmenholz, sind durch die steigenden Kinderzahlen im Zeitraum bis 2024 und voraussichtlich darüber hinaus zusätzliche Angebote für die Kindertageseinrichtung erforderlich. Durch Nachverdichtungen im Bestand, neue Wohngebiete und die Unterbringung von kinderreichen Familien in der Wohnanlage in der Friedrich-Jakob-Heim-Straße werden steigende Kinderzahlen erwartet. Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsstruktur im Schelmenholz ist in den kommenden Jahren ein Generationswechsel nicht auszuschließen, der dazu führen kann, dass junge Familien in frei werdende Häuser bzw. Wohnungen einziehen.

Da in Winnenden, Wohnplatz Schelmenholz, das Angebot an Kindergartenplätzen (Ü3) sowie an Plätzen für Kinder unter 3 Jahren (U3) nicht ausreichend ist, hat der Gemeinderat der Stadt Winnenden in öffentlicher Beratung in seiner Sitzung am 26. September 2017 beschlossen, dass in Winnenden im Wohnbezirk Schelmenholz eine neue dreigruppige Kindertageseinrichtung für die Betreuung von Kindern im Alter von 1 Jahr bis zum Schuleintritt (ganztags) errichtet werden soll.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Beratung in seiner Sitzung am 25. März 2018 den Grundsatzbeschluss über den Neubau einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung an der Straße Bürgeräcker in Winnenden, Wohnplatz Schelmenholz, für die Betreuung von Kindern im Alter von 1 Jahr bis zum Schuleintritt (ganztags) gefasst und das dafür erforderliche Raumprogramm genehmigt.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort an der Straße Bürgeräcker in Winnenden, Wohnplatz Schelmenholz, für die Errichtung einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung geeignet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderhaus Körnle II" in Winnenden, Wohnplatz Schelmenholz, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den Bedarf an Kindertageseinrichtungen zu decken und innerhalb des Wohnumfeldes eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

## **2. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren "Kinderhaus Körnle II" in Winnenden 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 2.309 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.



Darüber hinaus ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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 m<sup>2</sup> liegt, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b 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 Landesentwicklungssachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) nachrichtlich dargestellt.

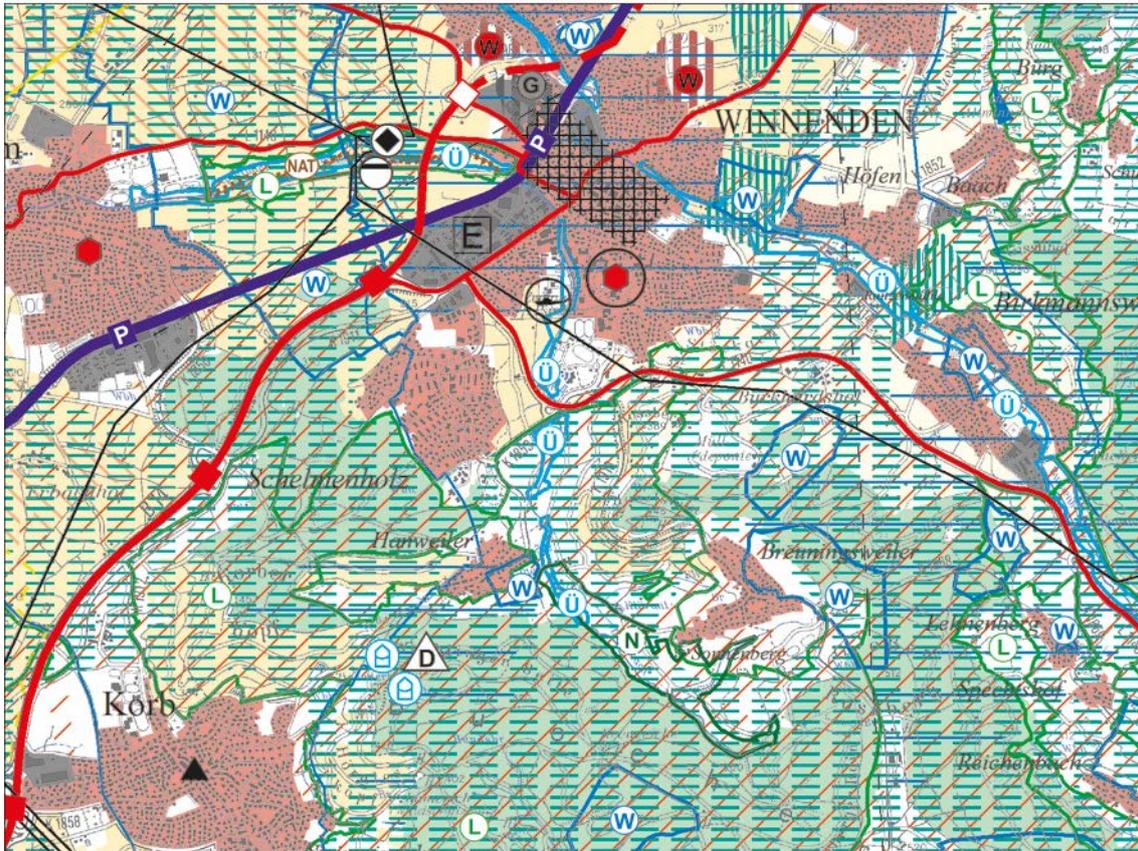


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

### 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 Grünfläche (Bestand), mit der Zweckbestimmung Spielplatz, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und als örtliche Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

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 Grünfläche (Bestand), mit der Zweckbestimmung Spielplatz, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB soll als Fläche und Einrichtung für den Gemeinbedarf (Bestand), mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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 gemäß § 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 grenzen in nördlicher Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Schelmenholz IV - Körnle Änderung" in Winnenden, Planbereich: 32.04, vom 01.01.1972, in östlicher Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Schelmenholz IV - Körnle Altenwohn- und Pflegeheim" in Winnenden, Planbereich: 32.04, vom 08.12.1994, in südlicher Richtung der Bebauungsplan "Burgeräcker - Änderung" in Winnenden, Planbereich: 32.08, vom 14.01.1982 und in westlicher Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Schelmenholz IV - Körnle Änderung" in Winnenden, Planbereich: 32.04, vom 01.01.1972, an.

Der Bebauungsplan "Kinderhaus Körnle II" in Winnenden überlagert den rechtsgültigen Bebauungsplan "Schelmenholz IV - Körnle Änderung" in Winnenden, Planbereich: 32.04, vom 01.01.1972, vollständig.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans "Kinderhaus Körnle II" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den überlagerten Bereich des Bebauungsplans "Schelmenholz IV - Körnle Änderung" in Winnenden aufgehoben.

## 4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch das Grundstück Körnle 24 - 30, Flst. Nr. 1273/5;
- im Osten durch den Fußweg, Flst. Nr. 1083/19;
- im Süden durch die Straße Bürgeräcker und
- im Westen durch das Grundstück Bürgeräcker 9, Flst. Nr. 1273/7.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Winnenden.



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 Wohnplatz Schelmenholz in südwestlicher Lage des Stadtgebietes von Winnenden. In alle Richtungen schließen Wohnbauflächen an.



## 5.2 Nutzung

Das Grundstück im Plangebiet ist überwiegend unbebaut, kleinflächig versiegelt und wird als Grünfläche und Spielplatz genutzt.

## 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 die Straße Bürgeräcker.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Schelmenholz Theodor-Heuss-Platz, die durch die Buslinien 332 und 334 bedient wird. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der vier Linien jeweils tagsüber (Montag - Freitag) im 15-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 Wasserversorgung kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Leitungsnetz der Stadtwerke Winnenden GmbH sichergestellt werden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung in der Straße Bürgeräcker.

**Entwässerung** – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Kanalnetz der Stadt Winnenden sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

## 6. Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderhaus Körnle II" in Winnenden, Wohnplatz Schelmenholz, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den Bedarf an Kindertageseinrichtungen zu decken und innerhalb des Wohnumfeldes eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der Objektplanung (Genehmigungsplanung) von rommel, wagenpfeil architekten Partnerschaft mbB, Winnenden vom September 2019.

Allgemeine Zielsetzungen sind:

- Entsprechend der vorgelegten örtlichen Bedarfsplanung für die Kinderbetreuung in Winnenden trägt das geplante Kinderhaus den kommunalen Bedarf an Kindergartenplätzen (Ü3) sowie an Plätzen für Kinder unter 3 Jahren (U3) Rechnung.
- Errichtung eines Kinderhauses, das in das bestehende Wohnumfeld integriert ist.
- Die geplante Lage und Ausrichtung des Kinderhauses in Richtung Fußweg ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und vertretbar, da somit die Hofflächen der beiden Kinderhäuser einander zugewandt sind. Durch den Baukörper selbst findet außerdem zum Beispiel in Bezug auf Lärm eine Abgrenzung zur benachbarten Wohnbebauung im Osten statt.

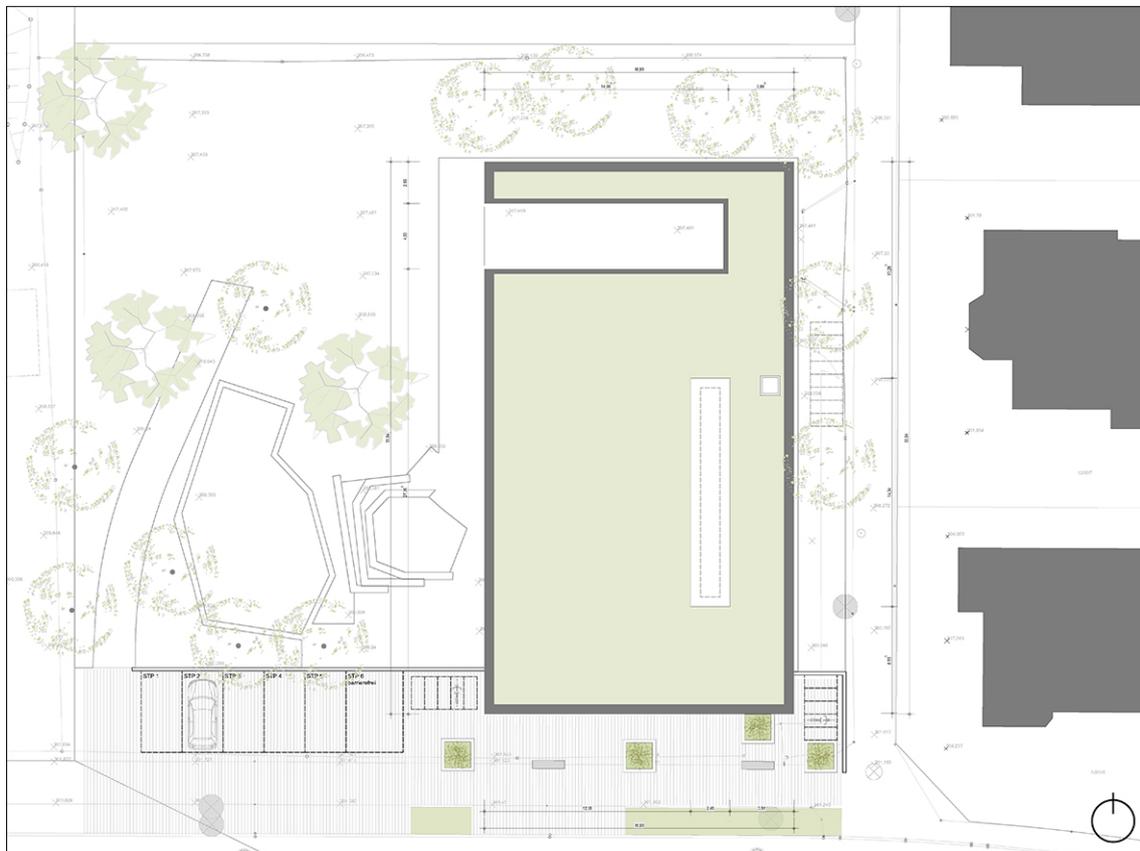


Abb. 4: Dachaufsicht, rommel, wagenpfeil architekten Partnerschaft mbB, Winnenden, September 2018



Abb. 5: Visualisierung, rommel, wagenpfeil architekten Partnerschaft mbB, Winnenden, September 2018

### 6.1 Gliederung des Plangebiets

Im Wesentlichen gliedert sich das Plangebiet in eine Fläche für den Gemeinbedarf. Die Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung, bildet die planungsrechtliche Grundlage für die bauordnungsrechtliche Genehmigung von baulichen Anlagen.

### 6.2 Bebauung

Das geplante Kinderhaus "Körnle II" ergänzt die bereits bestehende Nutzung auf dem westlichen Grundstück. Durch die geplante Lage und Ausrichtung des Kinderhauses in Richtung Fußweg sind die Hofflächen der beiden Kinderhäuser einander zugewandt.

### 6.3 Verkehr

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)** – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Burgeräcker, die an die Forststraße bzw. Hanweiler Straße anschließt.



**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Schelmenholz Theodor-Heuss-Platz, die durch die Buslinien 332 und 334 bedient wird. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der vier Linien jeweils tagsüber (Montag - Freitag) im 15-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 Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Winnenden GmbH. Der Hausanschluss wird an die bestehende Trinkwasserleitung in der Straße Bürgeräcker angeschlossen.

**Entwässerung** – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt im modifizierten Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers erfolgt über den bestehenden vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 in den östlich angrenzenden Fußweg.

## 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 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.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung, BVerwG, Beschluss vom 10.10.2005 - 4 B 56.05, kann im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen auch für Flächen für den Gemeinbedarf das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Es gibt keinen Grund, die Zulässigkeit von Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung nach den §§ 16 ff. BauNVO auf Bebauungspläne zu beschränken, die ein Baugebiet im Sinne der BauNVO ausweisen.

**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 der Objektplanung (Genehmigungsplanung) 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 0,6. 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) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um 20 cm über- bzw. unterschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Die Festsetzung orientiert sich am bestehenden Straßenniveau (OK Asphaltdeckschicht) im Bereich der Straße Bürgeracker.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt.



Die Höhe der baulichen Anlage ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das geplante Kinderhaus Körnle II beträgt bezogen auf die jeweils geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (RFB) vor der Straße Burgeräcker rund 4,0 m. 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 steigt von Nord nach Süd stark an. Auf der nördlichen Seite treten talseitig zwei Geschosse in Erscheinung.

Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt. Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist neben der Festsetzung von absoluten Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) ein oberer Bezugspunkt festzusetzen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Oberlichter sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 1,0 m von der Attika zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,0 m von der Attika gilt nicht für Aufzugsüberfahrten. Durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe treten bei einem Zurückversetzen von der Attika, d. h. ein Zurückversetzen von allen Außenwänden um mindestens 1,0 m, die betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Oberlichter sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen nur geringfügig in Erscheinung. Die Aufzugsüberfahrten treten wegen der geringen Grundfläche nur geringfügig in Erscheinung und können deshalb ohne einen Mindestabstand von den Außenwänden errichtet werden.

## **7.2 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

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

In Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser 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 Festsetzung von unterschiedlichen Hausformen ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich und Begriffs- und Abgrenzungsschwierigkeiten können vermieden werden. Die jeweilige Längenbeschränkung entspricht der Objektplanung (Entwurfsplanung) und ist städtebaulich begründet. Z



**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** – Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Um zwischen den einzelnen Gebäuden eine städtebauliche Durchlässigkeit zu erhalten sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, durch eine sogenannte X-Linie, Bereiche unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen 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.

**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 einem Flachdach ergibt sich die Längsachse aus dem Verhältnis der Seiten zueinander. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen entspricht der Objektplanung (Genehmigungsplanung) und ist städtebaulich begründet.

### **7.3 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen**

**Flächen für Stellplätze** – Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung St und innerhalb 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 not-



wendigen 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 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), m. W. v. 01. August 2019, i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28.05.2015 ist nach dem jeweiligen Bedarf vor Ort zu entscheiden, wie viele Fahrradstellplätze für Wohnungen notwendig sind. Die Fahrradstellplätze für Wohnungen sind wettergeschützt und leicht zugänglich herzustellen, so 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.

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 Gebiets sowie eine Sichtbeziehung in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks gewährleistet.

**Flächen für Garagen** – Garagen nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer Garagen zulässig sind, findet eine räumliche Steuerung an hierfür geeigneten Standorten statt.

**Nebenanlagen** – Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulässig. Im



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

#### **7.4 Fläche für den Gemeinbedarf**

Die Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kindertagesbetreuung, ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung, sind bauliche Anlagen, die der Kindertagesbetreuung dienen, zulässig. Durch die Festsetzung kann gezielt die Grundlage für die Errichtung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unterscheidet sich von den Festsetzungen von Baugebieten nach der BauNVO. Zwar sind bei festgesetzten Baugebieten nach den Baugebietsvorschriften der BauNVO zumeist auch Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs allgemein zulässig oder zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig. Die entsprechende Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche lässt sich damit jedoch grundsätzlich, abgesehen von ggfs. möglichen differenzierten Festsetzungen nach § 1 Abs. 8 BauNVO, nicht erreichen. Dies ist durch eine Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB möglich, wobei gezielt die bei einer Standortfestlegung möglichen allgemeinen öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange zur Geltung gebracht und in der Abwägung die berührten öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt werden können.

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kindertagesbetreuung, ist nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich begründet. In der Bedarfsplanung für das Kindergartenjahr 2019 ff. ist der kommunale Bedarf an Kindergartenplätzen (Ü3) sowie an Plätzen für Kinder unter 3 Jahren (U3) dargelegt. Da in Winnenden, Wohnplatz Schelmenholz, das Angebot an Kindergartenplätzen (Ü3) sowie an Plätzen für Kinder unter 3 Jahren (U3) nicht ausreichend ist, hat der Gemeinderat der Stadt Winnenden in öffentlicher Beratung in seiner Sitzung am 26. September 2017 beschlossen, dass in Winnenden im Wohnbezirk Schelmenholz eine neue dreigruppige Kindertageseinrichtung für die Betreuung von Kindern im Alter von 1 Jahr bis zum Schuleintritt (ganztags) errichtet werden soll.

Die mit der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kindertagesbetreuung, verbundenen Nebeneinrichtungen und –anlagen sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kindertagesbetreuung, zulässig und bedürfen keiner besonderen Festsetzung.

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfüllt die Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans für die Art der baulichen Nutzung i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB. Vorhaben, die den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB widersprechen, sind daher nach § 30 Abs. 1 BauGB unzulässig. Die Möglichkeit der Erteilung einer Befreiung scheidet i. d. R. daran, dass die Grundzüge der Planung berührt werden.



Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vermittelt grundsätzlich keinen Nachbarschutz. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden keine Baugebiete nach der BauNVO festgesetzt, die i. S. d. Rechtsprechung einen Gebietserhaltungsanspruch haben. Grundstückseigentümer können sich nur dann auf einen nachbarschützenden Gebietserhaltungsanspruch berufen, soweit eine Wechselbezüglichkeit der Grundstücksflächen zueinander besteht, die ein Austauschverhältnis im Sinne einer bodenrechtlichen Schicksalsgemeinschaft begründet. Dies ist bei der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf nicht der Fall. Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB bezweckt keinen gegenseitigen Interessenausgleich der betroffenen Grundstückseigentümer. Vielmehr wird lediglich einem Nutzungsinteresse der Allgemeinheit Rechnung getragen. Grundstückseigentümer sind nicht berechtigt, in Bezug auf einzelne kleinere Flächen für den Gemeinbedarf, einen Gebietserhaltungsanspruch unabhängig von einer Beeinträchtigung eigener Rechte durchzusetzen. Mangels einer räumlichen Ausdehnung liegt keine mit einer Baugebietsfestsetzung vergleichbare Situation vor.

Die Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung, ergänzt den vorhandenen Gebietscharakter der angrenzenden Baugebiete. Das geplante Kinderhaus "Körnle II" entspricht hinsichtlich seines Wohncharakters den zulässigen Nutzungen der angrenzenden Wohngebiete und ist im allgemeinen Wohngebiet oder innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung, als bauliche Anlage allgemein zulässig. Der in den umschließenden rechtsgültigen Bebauungsplänen festgesetzte Gebietscharakter, insbesondere für die Wohnungen, bleibt in vollem Umfang erhalten. Der Gebietscharakter der angrenzenden Baugebiete wird nicht gestört.

## **7.5 Verkehrsflächen**

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Durch die Straßenbegrenzungslinie werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung untereinander und gegenüber Bauflächen bzw. der Flächen für den Gemeinbedarf 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 Fußweg und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung der Vorfläche des geplanten Kinderhauses.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Fußweg, sind auch Abstellanlagen und sonstige Nebenanlagen zulässig, wenn sie die Sicherheit und Leichtigkeit der Fußgänger nicht beeinträchtigen.



## 7.6 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 Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder verordneten Wasserschutzgebiets. Deshalb werden keine besonderen Anforderungen an die Versickerung des Oberflächenwassers gestellt.

**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 Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder verordneten Wasserschutzgebiets. Deshalb werden keine besonderen Anforderungen an die Versickerung des Oberflächenwassers gestellt.

## 7.7 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.

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

Die 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/m<sup>2</sup> oder einen Abflussbeiwert von 0,3 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Die Verpflichtung für eine extensive Dachbegrünung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Aufzugsüberfahrten und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten). 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.



## 7.8 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, Gebäudeteile, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° zulässig. Flachdächer ermöglichen die extensive Begrünung von Dachflächen, um positive Wirkungen für den lokalen Klimahaushalt, den Wasserhaushalt und die Artenvielfalt zu erreichen.

Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Die Dachform und -neigung von untergeordneten Gebäudeteilen, untergeordneten Überdachungen und Geschirrhütten ist überwiegend kein Flachdach, sondern ein Sattel- oder Pultdach mit abweichender Dachneigung.

**Fassadengestaltung** – Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Die örtliche Bauvorschrift regelt besondere baugestalterische 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 Anschlag 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 Naturdenkmälern 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 Gewerbeanlage 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. 4,0 m zulässig. Die örtliche Bauvorschrift regelt auf Grund der Hanglage mögliche Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen.

**Bewegliche Abfallbehälter** – Aus gestalterischen Gründen dürfen bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf durch Bepflanzung oder Einfriedung 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 09.09.2019 eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt. Dabei wurden nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten (in Verbindung mit europarechtlich geschützten Arten) betrachtet.

Das Plangebiet wurde bisher als Kinderspielplatz mit Spielgeräten, Sandkasten und Tischtennisplatten genutzt. Circa ein Drittel der Fläche ist bereits versiegelt, die vorhandenen Grünlandflächen werden intensiv genutzt. An standortgerechten Strauch- und Baumgruppen sind im Gebiet *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Coryllus avellana* (Haselnuß), *Cornus sanguinea* (Hartriegel) und *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster) zu finden. Prägend für das Gebiet sind zwei Bäume, ein *Pinus sylvestris* (Gemeine Kiefer) und ein *Acer saccharinum* (Silber-Ahorn).

Aufgrund der Habitatstrukturen ist ein Vorkommen geschützter Brutvogelarten im Plangebiet nicht auszuschließen bzw. nachgewiesen. Bei den Nachweisen handelt es sich jedoch um allgemein häufige und nicht gefährdete Brutvogelarten.

In den bestehenden Bäumen sind keine Baumhöhlen erkennbar, die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von baumhöhlenbewohnender Fledermaus- und Vogelarten, der Haselmaus sowie holzbewohnender Käferarten (Juchtenkäfer, Hirschkäfer) dienen können.

Fazit: Für die Brutvogelarten im Plangebiet ist davon auszugehen, dass im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens in den Hausgärten und öffentlichen Grünflächen noch ausreichend Habitatflächen zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung von Rodungszeiten für Gehölzbestände von Oktober bis Februar ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Gefertigt:

Winnenden, den 30.09.2019

Schlecht  
Stadtentwicklungsamt