

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



Bebauungsplan "Sondergebiet RMK - Parkplatzerweiterung II"

Planbereich: 30.00

TEXTTEIL

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

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: 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)



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

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "RMK Winnenden Parkierungsanlage"

Zulässig ist eine Parkierungsanlage für das RMK Winnenden. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

2.2 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO)

Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

Abweichend ist die maximal zulässige Höhe von Treppenhäusern und Aufzügen als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) mit 294,60 m ü. NN festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 1,5 m von der Attika zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten von der Attika gilt nicht für Aufzugsüberfahrten.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen (max. GH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.



3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Darstellung der Gebäuderichtungen festgesetzt.

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

4.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung St und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Flächen für Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Na und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.



5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Der gekennzeichnete Bereich ist im Hinblick auf die Bedürfnisse des Verkehrs und der Sicherheit von Ein- und Ausfahrten freizuhalten.

6. Flächen, für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind im nördlichen Teilbereich, im Anschluss an die Parkierungsanlage, technische Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen. Die technischen Anlagen halten das Oberflächenwasser zurück und führen es zeitverzögert dem Zipfelbach zu.

Der Regenwasserabfluss aus der Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist mittels Retentionsmaßnahmen auf einen zulässigen Drosselabfluss von $Q_d = 15 \text{ l/(s*ha)}$ zu begrenzen. Das Retentionsvolumen ist so herzustellen, dass es im Hochwasserfall (HQ₁₀₀) als zusätzliches Überschwemmungsvolumen zur Verfügung steht.

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit der Zweckbestimmung "Zipfelbachtalaue und Siedlungsrandeingrünung" festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zipfelbachtalaue und Siedlungsrandeingrünung" sind nur Maßnahmen, die dem Erhalt und der Verbesserung der ökologischen Funktion der Zipfelbachtalaue dienen, zulässig.

7.2 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit der Zweckbestimmung "Rückhaltefläche für Niederschlagswasser" festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Rückhaltefläche für Niederschlagswasser" sind Flächen zur Rückhaltung (Retention), z. B.



im Zuge der Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers, sowie Maßnahmen zur Entwicklung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, zulässig.

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

8.1 Entwicklung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

Innerhalb der als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Fläche sind aufgelockerte Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Pro angefangene 500 m² Grundfläche sind je ein Baum gemäß nachfolgender Beschreibung und je fünf Sträucher gemäß nachfolgender Beschreibung zu pflanzen. Bei Bäumen sind 3 x verpflanzte Pflanzen mit Drahtballierung, Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, Solitär oder Hochstamm gemäß Pflanzliste 1.1 (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume) zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte, heimische und standortgerechte Laubgehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher, Heister), 3 x verpflanzt ohne Ballen mit einer Höhe 150-200 cm zu verwenden. Abgängige Bepflanzungen sind mit gleichwertigen Nachpflanzungen zu ersetzen. Um einen dauerhaften Abfluss des Einstauwassers zu gewährleisten, ist die Pflanzung von Gehölzen in den Zu- und Abflussrinnen nicht zulässig.

Die Fläche ist mit einer Gras-Kräuteransaat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist autochtones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet "Süddeutsches Hügel- und Bergland" mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

8.2 Wasserdurchlässige Ausführung von Fahr- und Stellplatzflächen sowie sonstigen Wegeflächen

Die Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen sowie sonstigen Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

9. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Fernwärme Winnenden GmbH & Co. KG zu belastende Fläche LR Fernwärmeleitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Fernwärme Winnenden GmbH & Co. KG 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 den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH zu belastende Fläche LR 110-kV-Erdkabel ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH 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 den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Großen Kreisstadt Winnenden und der Stadtwerke Winnenden GmbH zu belastende Fläche GR FR LR Öffentlicher Weg ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Großen Kreisstadt Winnenden und der Stadtwerke Winnenden GmbH 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 Geh- und Fahrrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastende Fläche LR Entwässerungsleitung Oberflächenwasser / Schmutzwasser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden 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 den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

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

10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Umgrenzung entspricht dem Bereich in dem gemäß dem Gutachten "Schallimmissionsuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Sondergebiet RMK - Parkplatzerweiterung II" in Winnenden" der W&W Bauphysik GbR vom August 2018 (Gutachten 2018-033/A) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffen werden müssen. Innerhalb der Abgrenzung sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu realisieren.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten von tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) 40 dB(A) sind, im Sinne von Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm, für den Geltungsbereich des



Bebauungsplanes Beurteilungspegel von tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) maximal 49 dB(A) und nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) maximal 34 dB(A) einzuhalten.

Zur Einhaltung des Wertes tags sind keine technischen Maßnahmen notwendig. Zur Einhaltung des Wertes nachts sind folgende Ausführungen möglich:

Vollständig geschlossene Ausführung der Westseite der von Pkw befahrenen Ebenen innerhalb der Parkierungsanlage mit opaken oder transparenten Bauteilen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_w \geq 20$ dB. Für Zu- und Ausfahrten dürfen maximal 10 m² der Fassadenfläche pro Parkebene durchbrochen sein.

Alternativ ist die Ausführung einer vollflächigen Akustikdecke in allen von Pkw befahrenen Ebenen innerhalb der Parkierungsanlage mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,60$ zulässig.

Als Nachweis der Wirksamkeit der durchzuführenden Maßnahmen ist mit dem Baugesuch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich von PKW-Stellplätzen

Im Bereich der außenliegenden PKW-Stellplätze ist mindestens ein Baum (Spitzahorn - Acer platanoides) je fünf Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe), 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Solitär oder Hochstamm zu verwenden.

Der durchwurzelbare Raum der Pflanzflächen für Bäume hat dabei eine Fläche von mindestens 6 m², bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 0,8 m aufzuweisen. Der Wurzelraum der Bäume ist durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Das Baumumfeld ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bodendeckern (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher, 1.3 Bodendecker) zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

11.2 Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der privaten Baugrundstücke

Innerhalb der sonstigen Sondergebietsfläche sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen).

Je angefangener 500 m² nicht überbaubarer und nicht als Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten genutzten privaten Grundstücksflächen sind fünf gebietsheimische,



standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzte ohne Ballen, Höhe 150-200 cm zu verwenden. (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher). Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

11.3 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer (FD) von Hauptgebäuden, Gebäudeteilen, und Garagen sind zu mindestens 50 % der Dachfläche (absolut ca. 3.200 m² Fläche) mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 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 Nebenanlagen. Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

12. **Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

12.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen - Erhalt von Einzelbäumen

Die Standorte zur Erhaltung von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

13. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen, Befestigungen) sind im Anschluss an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken bis zu einer Tiefe von 0,25 m festgesetzt.



II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude und Gebäudeteile, untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig.

Die Fassadengestaltung ist an die Gestaltung der Hauptgebäude des Rems-Murr-Klinikums Winnenden anzupassen.

Die Fassaden der Parkierungsanlage sind mit Paneelen zu gestalten die in Größe, Proportion und Farbgebung den Fassadenelementen der Hauptgebäude des Rems-Murr-Klinikums Winnenden gleichen. Es sind ausschließlich stehende Formate zulässig. Die jeweiligen Geschosse sind durch ein umlaufendes helles Band mit einer Höhe von 30 cm - 40 cm in Höhe der Geschossdecke abzusetzen. Die Farbauswahl der Fassadenelemente ist aus dem jeweiligen Farbspektrum der Fassadenelemente der RMK Winnenden zu übernehmen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig.

Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen und dürfen nicht über die Fassade hinausragen. Einzelbuchstaben dürfen nicht höher als 50 cm sein. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 3,0 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 30 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen ist auf 20 % der jeweiligen Fassade begrenzt. Von beleuchteten Werbeanlagen, Hinweisschildern und Beschriftungen dürfen keine Blendwirkungen auf die Besatzungen der am Hubschrauberlandeplatz verkehrenden Hubschrauber ausgehen.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 4,0 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der hergestellten Geländehöhe an der jeweiligen Werbeanlage festgesetzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist auf eine Stele / ein Pylon beschränkt.



Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art, Wechselanlagen, Laser- und Lauflichtanlagen sind nicht zulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind in gleichmäßigen Abschnitten von max. 1,0 m Höhe zu unterteilen. Zwischen den Geländesprüngen sind mindestens 2,0 m Abstand einzuhalten. Alternativ sind die Geländesprünge mit einem Winkel von max. 35° anzuböschten.

3.2 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf durch Bepflanzung oder Einfriedigung eingefassten Flächen aufgestellt werden.

3.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher) zulässig.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,2 m zu Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten neuen Plangebietes nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften wie zum Beispiel das Telekommunikationsgesetz (TKG) bleiben davon unberührt.

(Zu den bundesrechtlichen Vorschriften siehe III Hinweise, 4. Hinweis Telekommunikationslinien)



III Hinweise

1. Hinweis Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert, zu berücksichtigen.

2. Hinweis Bodenschutz

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

Das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis in der jeweils aktuellen Fassung ist zu beachten.

3. Hinweis Beleuchtung

Im Freien sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung.

4. Hinweis Telekommunikationslinien

Leitungsträger von Telekommunikationslinien sollen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 68 Abs. 3 Satz 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) neue Telekommunikationslinien in der Regel unterirdisch führen.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien und die Änderung vorhandener Telekommunikationslinien bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Träger der Wegebau- last (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen.

5. Hinweis Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des per Rechtsverordnung vom 13. Dezember 1968 rechtsgültig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2" und nicht im Bereich des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2".



6. Hinweis Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen bzw. sehr geringen Grundwasserüberdeckungen zu rechnen. Für das Bauen im Grundwasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Umweltschutz des Landratsamts Rems-Murr-Kreis für eine vorübergehende Absenkung und Entnahme von Grundwasser während der Bauzeit und eine ständige Umleitung des Grundwassers nach Erstellung des Bauwerks einzureichen. Die unumgänglichen Gründe, wieso die Absenkung, Entnahme und Umleitung notwendig sind und wieso es hierfür keine Alternative gibt, sind im Erlaubnisantrag zu begründen.

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

Gründung und Abdichtung

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

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

Baugruben und Wasserhaltung

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

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

Zur Stabilisierung der Aushubsohle dürfen keine Recyclingmaterialien verwendet werden.

Auf das Merkblatt "Bauen im Grundwasser" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 01.06.2016 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.



7. Hinweis Hochwasserschutz

Die sonstige Sondergebietsfläche befindet sich außerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überschwemmungsgebietes für 100-jähriges Hochwasser (HQ₁₀₀). Die HQ₁₀₀-Anschlagslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Der Überschwemmungsbereich befindet sich lagemäßig in Richtung Zipfelbach.

Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes wird teilweise bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) des Buchenbachs überschwemmt. Das Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) befindet sich lediglich im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Rückhaltefläche für Niederschlagswasser". Durch die Schaffung von Retentionsraum ergibt sich eine positive Auswirkung auf die Hochwassersituation.

Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsgebiete für Extremhochwasser (HQ_{extrem}) (Risikogebiet für Extremhochwasser). In Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}), ist das Bauen grundsätzlich möglich. Die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung sind zu beachten. Gebäude sollen hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Die unterste Nutzungsebene baulicher Anlagen ist gegen Überflutung durch HQ_{extrem} zu sichern.

8. Hinweis Pflanzplan

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan über bestehende und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen oder die Anpflanzungen sind im Lageplan oder Grundrissplan des Erdgeschosses festzulegen.

9. Hinweis Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur bedingt möglich.

10. Hinweis (dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Einleitung in ein oberirdisches Gewässer (Zipfelbach))

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der zugehöriger Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 soll Niederschlagswasser von Grundstücken vorrangig dezentral beseitigt werden, sofern dies schadlos möglich ist.



Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es z. B. ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Niederschlagswasser darf u. a. erlaubnisfrei als Gemeindegebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, u. a. in Wohngebieten
- befestigten Grundstücksflächen, u. a. auch Terrassen, Hofflächen und Spielplätze, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen
- öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von einer befestigten oder bebauten Fläche von mehr als 1.200 m² stammt, ist grundsätzlich dem Amt für Umweltschutz des Landratsamts Rems-Murr-Kreis anzuzeigen.

Zusätzlich ist das Merkblatt "Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 02.05.2017 bzw. die aktuelle Fassung zu beachten.

11. Hinweis Gewässerrandstreifen

Da von dem Vorhabensbereich das Gewässer II. Ordnung Zipfelbach tangiert wird, sind die Vorgaben des Gewässerrandstreifens zu beachten. Nach § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. Dieser umfasst nach § 38 Abs. 2 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Bemessen wird der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser. Nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit.

Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist nach § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) verboten.

Im Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher laut § 29 Abs. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Des Weiteren untersagt sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen. Nach § 29 Abs. 3 Wassergesetz für



Baden-Württemberg (WG) ist der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern verboten. Hiervon ausgenommen sind Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel.

12. Hinweis qualifiziertes Regenwassermanagement

Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen. Dieses Gutachten enthält die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich der Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, z. B. Grünflächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Versickerungs-/Verdunstungsmulden, Rigolen, Zisternen, etc. mit entsprechendem Flächenbedarf. Die zurückgehaltenen, zu versickernden sowie die in den Zipfelbach einzuleitenden Wassermengen sind zu quantifizieren.

Für die Genehmigung zur Einleitung des Oberflächenniederschlagswassers in den Zipfelbach ist eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis erforderlich.

13. Hinweis DIN-Normen, VDI-Richtlinien und andere technische Regeln

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und andere technische Regeln können beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden, 71364 Winnenden, Rathaus, Torstraße 10, Zimmer 322 während den regelmäßigen Dienststunden eingesehen werden.



IV Pflanzliste

- 1.1 **Bäume**, 4 x / 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm / 18-20 cm / 16-18 cm (Sortenauswahl ist möglich)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birne	Pyrus communis
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Speierling	Sorbus domestica
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

- 1.2 **Sträucher**, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60-100 cm, **Heister** 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm

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

- 1.3 **Bodendecker**, 3 - 9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes

Efeu	Hedera helix
Fünffinger-Strauch	Potentilla, in Sorten
Gefleckte Taubnessel	Lamium maculatum
Spierstrauch	Spiraea, in Sorten
Blauroter Steinsame	Buglossoides purpureocaerulea
Blut-Storchschnabel	Geranium sanguineum
Kaukasusvergissmeinnicht	Brunnera macrophylla



1.4 Extensive Dachbegrünung, ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm

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

Gefertigt:

Winnenden, den 22.01.2019 / 17.02.2020

Wenke

Stadtentwicklungsamt