

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Höfen



Bebauungsplan "Bildackerstraße"

Planbereich: 36.02

TEXTTEIL

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

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- 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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die Art der baulichen Nutzung ist für das WA₁ und das WA₂ gleich festgesetzt.

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 zulässige Grundfläche ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO)

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

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben nach § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen, dazu zählen die Flächen der Stellplätze einschließlich Fahrgassen sowie die Flächen der für die Stellplätze bzw.



Garagen erforderlichen Nebenräume, und sind auf die Geschossfläche nicht anzurechnen.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um 20 cm über- bzw. unterschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss.

Die maximal zulässigen Traufhöhen (max. TH), die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) und 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 bei Satteldächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Traufhöhe (max. TH) der Schnittpunkt der Dachhaut und Außenwand und für die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachstein/ -ziegel) festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe kann für Gauben, Zwerchgiebel, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus in einer Länge von max. der Hälfte der Gebäudelänge unterbrochen werden.

Als oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage bzw. der höchste Punkt der Dachhaut festgesetzt.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) dürfen 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 bei einem Gebäude mit geneigtem Dach mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. bei einem Gebäude mit Flachdach mindestens 1,5 m von der Attika zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. Attika gilt nicht für außenliegende Kamine.

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 in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO als offene Bauweise, durch unterschiedliche offene Bauweisen (o_1 , o_2), festgesetzt.

Im Bereich o_1 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO als offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt und i. V. m. § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Im Bereich o_2 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO als offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt und i. V. m. § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, durch die abweichende Bauweise (a), festgesetzt.

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a), im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, festgesetzt und i. V. m. § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser, die eine Länge von 30 m nicht überschreiten, zulässig. Maßgebend sind die Geschosse über dem Garagen- bzw. Sockelgeschoss, die städtebaulich in Erscheinung treten.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen offenen Bauweisen (o_1 , o_2) und der abweichenden Bauweise (a) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans 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.

Eine Überschreitung der Baugrenze ist durch Terrassen auf einer Länge von maximal 5,0 m um bis zu 3,0 m und durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen auf einer Länge von maximal 5,0 m um bis zu 1,5 m zulässig. Insgesamt dürfen Balkone eines Gebäudes maximal 60 % der Gebäudelänge betragen.

Im WA_1 ist bei Staffelgeschossen die Außenwandaußenkante des Staffelgeschosses an einer beliebigen Seite um mindestens 0,5 m und an einer weiteren beliebigen Seite um mindestens 1,5 m hinter die Außenwandaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Im WA_2 ist bei Staffelgeschossen die Außenwandaußenkante des Staffelgeschosses an einer beliebigen Seite um mindestens 2,0 m auf 35 % der Gebäudelänge und an einer weiteren beliebigen Seite um mindestens 2,0 m auf 20 % der Gebäudelänge hinter die Außenwandaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Das Zurückversetzen von der Außenwand gilt nicht für Treppenträume.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

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



4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Das vom Bauordnungsrecht abweichende Maß der Tiefe der Abstandsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine flächig dargestellte Zickzacklinienschraffur festgesetzt. Von den baulichen Anlagen, die in der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche liegen, sind abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig.

(Die Ziffer 5 der örtlichen Bauvorschriften ist zu beachten.)

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

5.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Flächen für überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

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

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

5.3 Flächen für Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen mit der Zweckbestimmung Ga und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit der Zweckbestimmung Tg und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind Garagen, deren Fußboden im Mittel nicht weniger als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegen. Garagen, die keine Tiefgaragen sind, sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen mit der Zweckbestimmung Ga und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradstellplätze. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m³ Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen



nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträucher zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet sind und einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Sonstige Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (wie z. B. Stützmauern, Stufenanlagen, Hofflächen, Zaunanlagen, Trafostationen, etc.), sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig.

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

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.2 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

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

6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.6 Einfahrtsbereiche für die Garagen

Die Einfahrtsbereiche für die Garagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die im Umkehrschluss negativ gekennzeichneten Bereiche sind im Hinblick auf die öffentliche Nutzung, die Bedürfnisse des Verkehrs und der Sicherheit von Ein- und Ausfahrten als Einfahrtsbereiche für Garagen nicht zulässig.

6.7 Bereiche 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 öffentliche Nutzung, die Bedürfnisse des Verkehrs und der Sicherheit von Ein- und Ausfahrten freizuhalten.



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

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) ist im zeichnerischen Teil, auf Teilen der Flurstücke 691 und 693, festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist ein Regenrückhaltebecken zu errichten.

Für die Grundstücke im WA₁, die an den Kanal in der Winnender Straße angeschlossen werden, ist für jedes maßgebliche Baugrundstück eine private Zisterne zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem privaten Baugrundstück zu errichten. Das dort auf dem jeweiligen privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist in einer privaten Zisterne zu sammeln. Die Zisterne ist mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Bemessung der Zisterne richtet sich nach dem jeweiligen Bauvorhaben. Das zwangsentleerte Rückhaltevolumen V_{ret} der Zisterne ist pro 100 m² undurchlässige Fläche (Dach-, Hof- und Nebenflächen) auf die Mindestgröße von $V_{ret} = 1,9 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ festgelegt. Der Nachweis erfolgt durch die Darstellung der notwendigen Zisterne im Grundstücksentwässerungsplan.

Zu den erforderlichen Bauantragsunterlagen zählt auch die Darstellung der Grundstücksentwässerung.

8. Versorgungsflächen, einschließlich Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Versorgungsfläche, einschließlich der Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, mit der Zweckbestimmung Elektrizität, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen ist eine Trafostation zur Transformation der elektrischen Energie zulässig.

9. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist als sonstige Grünflächen, mit der Zweckbestimmung Spielplatz, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt und festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung eines Spielplatzes zulässig.

10. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Fläche für den Retentionsraumausgleich für den Hochwasserschutz ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Fläche hat ein Retentionsvolumen von mindestens



93,3 m³ und ist dauerhaft als Rückhalteraum zu unterhalten, zu erhalten und notfalls neu zu errichten.

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

11.1 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen ist 5,0 m breit und bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind bauliche und sonstige Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen verboten. Ablagerungen aller Art (z. B. Abfälle aller Art, Kompost und sonstiger Grünschnitt) sind zum Schutz des Gewässers verboten.

11.2 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen

Die Beläge von Stellplatzflächen sind, mit Ausnahme der Beläge für Lastkraftwagen, wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

11.3 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.

11.4 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

Die Fällung von Bäumen muss außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen.

Vor einer Fällung der alten Birne (Flurstück 108, südlich des Gebäudes Wiesengartenweg 3) muss der zu diesem Zeitpunkt geltende artenschutzrechtliche Status abgeprüft werden und eventuell entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Nisthilfen geschaffen werden.

Der Abriss der Gebäude muss außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Fledermausaktivitätszeit erfolgen.

Die Gebäude auf den Grundstücken, Flst. Nr. 22, 22/1, 23, 23/1, 27/3 und 108, sind auf eventuelle Fledermausvorkommen und das Vorhandensein seltenerer Brutvögel (z. B. Schleiereule) vor einer konkreten Umsetzung von Abriss- oder Baumaßnahmen eingehend zu prüfen.



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

Die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Bewohner zu belastende Fläche GR, FR ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Geh- und Fahrrecht 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 beeinträchtigen oder gefährden.

Die mit Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Bewohner, der Großen Kreisstadt Winnenden, der Stadtwerke Winnenden GmbH und der Leitungsträger zu belastende Fläche LR ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht 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.

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

Die Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Umgrenzung entspricht dem Berechnungsergebnis der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, vom 24. März 2020, die als Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan "Bildackerstraße" in Winnenden-Höfen beigefügt ist.

Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

Innerhalb der Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Orientierungswerte, grünes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6, ist im Tagzeitraum ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) überschritten.

Innerhalb der durch ein grünes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6 umgrenzten Fläche ist zum Schutz vor Verkehrslärm an Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o. ä.) sicherzustellen, dass im Tagzeitraum ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht unterschritten wird. Im Nachtzeitraum wird keine schutzbedürftige Nutzung angenommen. Bei höheren Pegeln sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorzunehmen, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren



Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade - mit Beurteilungspegeln durch Straßenverkehr im Tagzeitraum kleiner / gleich 64 dB(A) - verfügt.

In der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, vom 24. März 2020, sind in der Anlage 3 die Beurteilungspegel des Beurteilungspegels des Straßenverkehrs im Tagzeitraum dargestellt.

Der Nachweis hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Kenntnisgabeverfahren zu erfolgen.

Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fläche zum Schutz vor Verkehrslärm an Außenwohnbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer Beurteilungspegel durch Straßenverkehr im Tagzeitraum (ermittelt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990) vorliegt, als der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an den Schutz der Außenwohnbereiche vor Straßenverkehrslärm können entfallen, sofern in den betroffenen Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Straßenverkehr kleiner / gleich 64 dB(A) im Tagzeitraum ermittelt wird.

Grundlage für die Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche bildet die Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, vom 24. März 2020, die als Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan "Bildackerstraße" in Winnenden-Höfen beigefügt ist.

Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum

Innerhalb der Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Überschreitungen der Orientierungswerte, gelbes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6, sind die Orientierungswerte nach der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002, inklusive DIN 18005-1 Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987, überschritten.

Innerhalb der durch ein gelbes Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.6 umgrenzten Flächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Verkehrslärm für alle schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum im Plangebiet mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie beispielsweise Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, weiterhin erfüllt werden.



In der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, vom 24. März 2020, sind in der Anlage 4 die nächtlichen Beurteilungspegel des Straßenverkehrs dargestellt.

Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fläche zur Installation von Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer Beurteilungspegel durch Straßenverkehr im Nachtzeitraum (ermittelt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990) vorliegt, als der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen zur Installation von Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum können entfallen, sofern an den betroffenen schutzbedürftigen Räumen im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel durch Straßenverkehr kleiner / gleich 45 dB(A) im Nachtzeitraum ermittelt wird.

Grundlage für die Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum bildet die Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, vom 24. März 2020, die als Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan "Bildackerstraße" in Winnenden-Höfen beigefügt ist.

Passiver Lärmschutz: Lärmpegelbereiche bzw. maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, festgesetzt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 zu bemessen.

Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Kenntnisgabeverfahren durch ein Schallgutachten der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (ermittelt gemäß Nr. 4.4.5 DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Ausgabe Januar 2018) vorliegt, als der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, reduziert werden.



Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, vom 24. März 2020, die als Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan "Bildackerstraße" in Winnenden-Höfen beigelegt ist.

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14.1 Anpflanzen von Bäumen - Standorte für Einzelbäume

Die Standorte für Einzelbäume sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume geringfügig um maximal 3,0 m verschoben werden.

Der Baum ist entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzfläche für den Baum ist offen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ein abgängiger Baum ist durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.

14.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der privaten Baugrundstücke

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

Je angefangener 500 m² privater Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, 3 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Pflanzgebote Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

14.3 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/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,3 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes



Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

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

14.4 Begrünung der Garagen- bzw. Sockelgeschosse

Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m², zugehörige Nebeneinrichtungen sowie sonstige zum Wohngebäude gehörende Nutz- und Verkehrsflächen (Garagen- bzw. Sockelgeschosse) sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Wege. Die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung muss mindestens 40 cm betragen. Abweichend kann im Abstand von maximal 3,0 m zum Anschlussbereich der Außenwandaußenkante die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung zwischen 0 cm und mindestens 40 cm betragen.

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

15.1 Bindung für die Erhaltung von Bäumen - Erhaltung eines Einzelbaums

Der Standorte zur Erhaltung eines Einzelbaums ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase ist die Fläche durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum des Baums ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern. Ein abgängiger Baum ist durch Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, 3 x verpflanzt zu ersetzen (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume).

16. **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.

17. **Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die jeweils geplante, künftige Geländehöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Bereich der Baugrenze durch einen Höhenpunkt mit der Höhe als absolute Höhe über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN), nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Nr. 15.10, festgesetzt.

Die Bemessung der Abstandsfläche erfolgt auf das geplante, künftige Gelände.



Abweichungen von maximal 0,3 m über oder unter dem festgesetzten Gelände sind zulässig. Ausgenommen von den festgesetzten Geländehöhen sind die Zufahrten zu zulässigen Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Tiefgaragen sowie die Zugänge zu den Gebäuden.



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 sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 35° bis 45° und Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung (DN) bis maximal 5° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Mülleinhausungen, überdachte Fahrradstellplätze und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

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

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die Dachform und die Dachneigung einheitlich sein. Der Dachfirst und die Dachtraufe müssen entweder auf gleicher Höhe sein oder sie müssen um mindestens 50 cm versetzt sein.

1.2 Dachgauben

Unterschiedliche Arten von Gauben (Giebelgauben, Schleppgauben, Flachdachgauben, etc.) auf einem Gebäude sind nicht zulässig. Dachgauben müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 1,5 m und untereinander von mindestens 1,5 m einhalten. Unterhalb der Gaube und unterhalb des Firstes müssen mindestens 0,5 m Dachfläche durchlaufen. Die Summe der Gaubenlängen auf jeder Dachfläche darf 50 % der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.3 Zwerchgiebel / -haus und Quergiebel / -haus

Die Breite des Zwerchgiebels / -hauses und des Quergiebels / -hauses darf ein Drittel der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,0 m betragen.

Die Firstoberkante des Zwerchgiebels / -hauses und des Quergiebels / -hauses muss mindestens 0,5 m niedriger als der Hauptfirst sein.

1.4 Fassadengestaltung

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



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. 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.

Werbeanlagen sind an den Wandflächen von Straßenniveau bis maximal zur Unterkante der Gebäudeöffnungen im 1. Obergeschoss zulässig.

Werbeanlagen in Form von 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

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.

3.2 Bewegliche Abfallbehälter

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

3.3 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.

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)

5. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

In dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Zickzacklinie gekennzeichneten Bereich sind abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen der Abstandsflächen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB geringere als die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße zulässig, wenn die Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden darf jedoch eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,38 der Wandhöhe nicht unterschreiten.



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.

Auf das Gutachten nebst Anlagen "Artenschutzrechtliche Überprüfung zur Grundstück und Gebäude BBP "Bildackerstraße" Winnenden-Höfen, Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde, Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler, Rauenberg, 26. März 2020" wird verwiesen.

2. Archäologische Bodendenkmäler

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. 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.

Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 01.06.2016 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.

4. 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.

5. 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 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.

6. Hinweis Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Seehaldenbrunnen I + II" vom 19.04.2010 und außerhalb des verordneten Wasserschutzgebiets "Brunnen zwischen den Bächen" vom 01.07.2019.

7. Hinweis Hochwasserschutz

Die geplanten Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme einer Fläche von rund 250 m² bzw. 150 m², außerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überschwemmungsgebietes für 100-jähriges Hochwasser (HQ₁₀₀) bzw. für 50-jähriges Hochwasser (HQ₅₀). Die HQ₁₀₀-Anschlagslinie und die HQ₅₀-Anschlagslinie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Die Überschwemmungsbereiche befinden sich lagemäßig in Richtung Buchenbach.

Ein südlicher Teilbereich des Plangebietes befindet sich mit einer Fläche von rund 1.200 m² innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsgebiete für Extremhochwasser (HQ_{extrem}). 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 ca. 580 m² große Fläche im Bereich des Buchenbaches (geplantes Regenrückhaltebecken) wird bei 50-jährigen Hochwasser (HQ₅₀), bei 100-jährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) sowie bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) komplett überflutet.



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 Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 439, 446), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis sowie §§ 65, 80, 84 und 95 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446), ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit, umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt und bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes bzw. bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Die Verbote und Gebote im Bereich eines Gewässerrandstreifens sind im Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz für Baden-Württemberg in der jeweils aktuell gültigen Fassung geregelt.



IV Pflanzliste

- 1.1 **Bäume**, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung (mDB),
Sortenauswahl ist möglich

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Walnuss	Juglans regia
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Gefertigt:

Stuttgart, den 31.08.2020

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart