

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



Bebauungsplan "Erweiterung Wunnebad"

Planbereich: 29.02

TEXTTEIL

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

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist



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

1. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) – Zweckbestimmung Hallen- und Freibad

Die Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Hallen- und Freibad, ist entsprechend Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Hallen- und Freibad, sind Gebäude, Einrichtungen, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Stellplatz- und Parkierungsanlagen sowie eine Saunalandschaft und sonstige Anlagen, die der Hallen- und Freibadnutzung dienen, zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie in Verbindung mit der Hauptnutzung stehen.

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.

Auf der Gemeinbedarfsfläche westlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg, die die beiden Gemeinbedarfsflächen voneinander trennt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen mit Einrichtungen, Nebenanlagen, Stellplatz und Parkierungsanlagen, die der Hallen- und Freibadnutzung dienen sowie einer Saunalandschaft, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Auf der Gemeinbedarfsfläche östlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg, die die beiden Gemeinbedarfsflächen voneinander trennt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen mit Einrichtungen, Nebenanlagen, Stellplatz und Parkierungsanlagen, die der Hallen- und Freibadnutzung dienen sowie einer Saunalandschaft, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Meter (m) über NN festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die oberste Begrenzung des Daches, einschließlich Attika, festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Lüftungskanäle), Lichtkuppeln sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 2,5 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 1,5 m von der Außenkante des Dachrandes zurückversetzt sind.



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.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen allgemein zulässig, soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Nebenanlagen und sonstigen Anlagen, die der Hallen- und Freibadnutzung dienen, ist allgemein zulässig, soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

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

4.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese Flächen sind mit „St“ gekennzeichnet.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf sind überdachte und offene Fahrradstellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.



5.2 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

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

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

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Mulden-Rigolen-Systeme und sonstige technische Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen.

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

Die öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

8.1 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen für Personenkraftwagen

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. Ausnahmen sind bei der Herstellung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung zulässig. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

8.2 Wasserdurchlässige Ausführung von Wegeflächen

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



8.3 Vermeidungsmaßnahme 1 – Zeitraum für Rodungsarbeiten

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ist die Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 15. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze bzw. Habitatbäume unmittelbar vor der Entfernung durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

8.4 Vermeidungsmaßnahme 2 – Zeitraum für Rodungsarbeiten der Habitatbäume Nr. 3, 7 und 8

Die Entnahme der Habitatbäume Nr. 3, 7 und 8 (siehe Karte 1, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planbar Gütler, Ludwigsburg, vom 03.12.2018/16.10.2020) muss zwischen dem 1. November und 28./ 29. Februar, bei länger andauerndem Frost (mindestens drei Tage) erfolgen. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Habitatbäume unmittelbar vor der Entfernung durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Fledermäusen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

8.5 Vermeidungsmaßnahme 3 – Zeitraum für Abbrucharbeiten

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ist der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 01. November bis zum 28./ 29. Februar zulässig. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, muss der Gebäudebestand unmittelbar vor dem Abbruch durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen

8.6 Vermeidungsmaßnahme 4 – Zeitraum für Mahd der Fläche mit Weidenröschen

Mahd des Flurstücks 624/2 im Jahr vor geplanter Überbauung dieser Fläche zwischen 1. September und 31. März. Im Anschluss ist die Vegetation bis zum Beginn der Baumaßnahmen kurz zu halten, so dass ein Aufwuchs von Weidenröschen nachhaltig verhindert wird. Sollte das Flurstück Nr. 624/2 erst in einem späteren Bauabschnitt bebaut werden, sind die dortigen Bestände des Weidenröschens während der Umsetzung früherer Bauabschnitte in den angrenzenden Flächen durch Bauzäune zu schützen. Der Bauzaun muss geeignet sein, das Betreten / Befahren der Flächen oder das Ablagern von Baustoffen/ Müll während der Bauphase zu unterbinden. Anlage, Unterhalt und Funktionstüchtigkeit sind während der Bauphase laufend zu kontrollieren und sicher zu stellen.

8.7 Vermeidungsmaßnahme 5 – Umhängen von bestehenden Nisthilfen

Die drei künstlichen Fledermausquartiere und acht Vogelnisthilfen innerhalb des Plangebiets sind vor Beginn der Baumaßnahmen und im Zeitraum zwischen 1. November bis zum 28./ 29. Februar in einen ungestörten Bereich im räumlich-funktionalen Zusammenhang umzuhängen. (siehe Karte 1, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planbar Gütler, Ludwigsburg, vom



03.12.2018/16.10.2020). Entfallende Fledermausquartiere im Bereich der Attika des Hauptgebäudes (siehe Karte 1, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planbar Güthler, Ludwigsburg, vom 03.12.2018/16.10.2020) sind durch jeweils zwei Fledermausfassadenquartiere pro Himmelsrichtung am Neubau oder einem anderen Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ersetzen.

8.8 Vermeidungsmaßnahme 6 – Ersatzpflanzungen

Entfallende Habitatbäume (siehe Karte 1, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planbar Güthler, Ludwigsburg, vom 03.12.2018/16.10.2020) sind durch Nachpflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen innerhalb des Plangebiets im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

8.9 Vermeidungsmaßnahme 7 – Maßnahmen für den Vogelschutz (Glasflächen)

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen und der offenen Feldflur unzulässig.

Alternativ ist ein Konzept zur Vermeidung eines erhöhten Vogelschlags zu erstellen.

8.10 Vermeidungsmaßnahme 8 – Schutz von Habitatbäumen während der Bauphase

Entsprechend der Karte 1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Planbar Güthler, Ludwigsburg, vom 03.12.2018/16.10.2020 sind während der Bauphase folgende Vermeidungsmaßnahmen zu den eingetragenen Habitatbäumen zu beachten:

- Gehölze dürfen für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden,
- Können Habitatbäume innerhalb des Vorhabensbereichs erhalten bleiben sind diese während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen, z.B. durch Bauzäune, zu sichern.
- Die Entfernung von Gehölzen und insbesondere von Habitatbäumen muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- Erhalt bzw. Schutz weiterer, benachbarter Habitatbäume im Nahbereich der Baustelle während der Bauarbeiten.

8.11 Vermeidungsmaßnahme 9 – Maßnahme für den Ersatz des Weidenröschens

Die entfallende Fläche (Standort für Weidenröschens) auf Flurstück Nr. 624/2 ist durch die Anlage von 1.900 m² eines trockenwarmen Saums auf lockerem Boden mit Weidenröschens (*Epilobium hirsutum*, *E. tetragonum*, *E. angustifolium* oder *E. dodonaei*) sowie Natternkopf (*Echium vulgare*), Wiesensalbei (*Salvia pratensis*) oder Nelken (*Dianthus*, *Silene*) zu ersetzen. Die Maßnahme ist auf den Flurstücken Nr. 619 und 624/2 durchzuführen.

Da keine konkreten Nachweise der Art vorliegen und aufgrund der unstillen Lebensweise und großen Mobilität der Art diese somit nicht zwingend auf die



kontinuierliche Verfügbarkeit des entfallenden Lebensraums angewiesen ist, kann die Maßnahmenumsetzung nach fachgutachterlicher Einschätzung auch noch nach Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen. Der trockenwarme Saum muss im Rahmen der Überbauung des Ausgangshabitats im räumlich-funktionalen Zusammenhang hergestellt werden.

8.12 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, d. h. Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitate oder Standorte (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site / resting place), sind vor Baubeginn durchzuführen, um eine Aktivierung der Verbotsfolgen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

CEF 1 - Nisthilfen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse

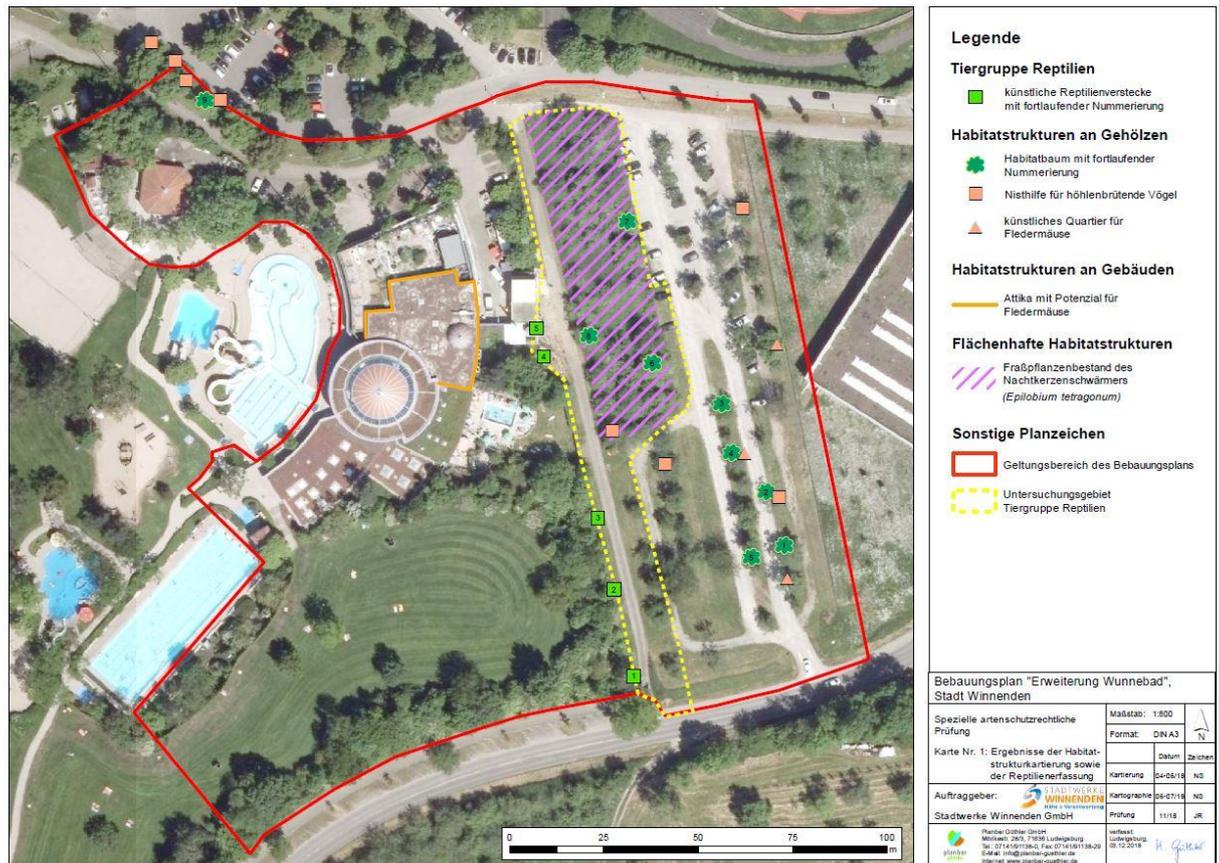
Die entfallenden Baumhöhlen im Bereich der im Gutachten gekennzeichneten Habitatbäume (siehe Karte 1, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planbar Gütthler, Ludwigsburg, vom 03.12.2018/16.10.2020) sind zeitlich vorgezogen zum Eingriff durch künstliche Vogelnisthilfen und Fledermausquartiere im räumlichfunktionalen Zusammenhang zu ersetzen. In Abhängigkeit der tatsächlich entfallenden Habitatbäume sind folgende Nisthilfen bzw. Quartiere auf dem Flurstück 633 zu installieren:

Habitatbaum Nr.	Zu installierende Nisthilfe bei Entfall:
1	1 Großraumnisthöhle, 1 Starenhöhle
2	1 Nischenbrüterhöhle
3	1 Starenhöhle, 1 Fledermaushöhle
4	1 Großraumnisthöhle
5	1 Großraumnisthöhle
6	1 Starenhöhle
7	1 Fledermaushöhle
8	1 Halbhöhle, 1 Fledermaushöhle
9	1 Starenhöhle

CEF 2 - Nisthilfen für Haussperling

Für den Entfall der Brutplätze des Haussperlings ist zeitlich vorgezogen zum Eingriff ein Sperlings-Koloniehauses mit mindestens zwei Brutkammern am Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 633 zu installieren.

Hinweis zu Ziffer 8:



Karte 1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Planbar Güthler, Ludwigsburg, vom 03.12.2018/16.10.2020

Monitoring

Das Monitoring zur Überprüfung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahme für die oben genannten Vögel erfolgt pro Monitoringjahr in Form einer Revierkartierung mit drei Begehungen zwischen Anfang April und Anfang Juni. Die Begehungen erfolgen jeweils bei günstigen Witterungsverhältnissen ab der Morgendämmerung mit Registrierung revier- und brutanzeigenden Verhaltens (Gesang, Balz, Nestbau, fütternde Altvögel). Dabei werden sowohl die arttypischen Gesänge und Rufe aufgenommen als auch Sichtbeobachtungen (unter Verwendung eines Fernglases). Der Fokus liegt dabei auf der unmittelbaren Umgebung der angebrachten Kästen. Erfassung und Wertung der Nachweise entsprechend der in SÜDBECK et al. (2005) definierten Kriterien.

Des Weiteren ist die Funktionsfähigkeit der Vogelnisthilfen aufrecht zu erhalten. Dazu bedarf es ihrer jährlichen Reinigung und Wartung. Dabei festgestellte Nutzungsspuren (Nestformen, Nistmaterial, Eier, Eierschalenreste, Kot, Totfunde etc.) geben zusätzliche Auskunft über eine Belegung der Kästen, insbesondere auch im Hinblick auf Zweitbruten und Bruterfolg.

Das Monitoring zur Überprüfung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahme für Fledermäuse erfolgt pro Monitoringjahr in Form einer Überprüfung der künstlichen Fledermausquartiere auf Nutzungshinweise im späten Frühjahr zur Wochenstubezeit der Fledermäuse.



Des Weiteren ist die Funktionsfähigkeit der Quartiere aufrecht zu erhalten. Dazu bedarf es ihrer jährlichen Reinigung und Wartung. Dabei festgestellte Nutzungsspuren (Kot, Urin, Totfunde etc.) geben zusätzliche Auskunft über eine Belegung der Kästen.

Das Monitoring der CEF-Maßnahmen in Bezug auf den Bebauungsplan „Erweiterung Wunnebad“, Stadt Winnenden wird standardmäßig auf fünf Jahre nach Realisierung der Maßnahmen angelegt. Dabei erfolgen die Bestandserfassungen gemäß der o. g. Kartiermethodik in den Jahren 1, 3 und 5 (voraussichtlich 2021, 2023 und 2025) nach Umsetzung der Maßnahmen.

Bei den Standorten auf den Flurstücken 619, 624/2 und 633 handelt es sich um Grundstücke der Stadtwerke Winnenden, einer Tochtergesellschaft der Stadt Winnenden. Die Standorte werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Winnenden gesichert.

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 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen GR FR sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Syna GmbH zu belastende Fläche LR ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, weder bauliche Anlagen noch Bäume oder Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Leitungsrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

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

10.1 Anpflanzen von Bäumen - Standorte für Einzelbäume (PFG 1)

Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume um maximal 5,0 m verschoben werden. Im Bereich von PKW-Stellplätzen ist je 10 Stellplätze ein Baum pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Bereich der Parkplatzfläche festgesetzten Standorte für Einzelbäume können angerechnet werden. Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen für die Bäume sind offen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.



10.2 Pflanzgebot zum Anpflanzen von Sträuchern (PFG 2)

Die Standorte zum Anpflanzen von Sträuchern sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Sträucher sind entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

10.3 Pflanzgebot zum Anlegen eines trockenwarmen Saums (PFG 3)

Die Standorte für das Anlegen eines trockenwarmen Saums bzw. eines mageren Wiesensaums auf lockerem Boden mit autochthonem Saatgut mit Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*, *E. tetragonum*, *E. angustifolium* oder *E. dodonaei*) sowie Natternkopf (*Echium vulgare*), Wiesensalbei (*Salvia pratensis*) oder Nelken (*Dianthus*, *Silene*) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Im Bereich zum Grundstück der Alfred-Kärcher-Sporthalle ist ein zwei Meter breiter Saum für das Weidenröschen anzulegen. Dieser ist abschnittsweise maximal einmal im Jahr in den Herbst- oder Wintermonaten (September – Februar) zu mähen. Die restlichen Flächen bedürfen eines Mahdturnus von ein- bis zweimal im Jahr mit Abräumen des Mahdguts.

10.4 Allgemeines Pflanzgebot (PFG 4)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen des privaten Baugrundstücks sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen) (siehe IV Pflanzliste). Im Bereich des Saunagartens kann von der Pflanzliste abgewichen werden.

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.

10.5 Extensive Dachbegrünung (PFG 5)

Flachdächer (FD) von Hauptgebäuden sowie überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sind, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, auf mindestens 40 % der Dachflächen 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 und Aufzugsüberfahrten.

Hinweis: Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.



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

11.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen - Erhaltung von Einzelbäumen (PFB 1)

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 gleichwertig zu ersetzen.

11.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFB 2)

Die Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung Bäumen und von sonstigen Bepflanzungen (PFB 2) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind Bäume dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers 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 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 die Hauptgebäude, überdachte Nebenanlagen, 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. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzten Bereichs ist eine Sonderdachform („Kuppeldach“) zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

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

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

2.1 Anforderungen an Werbeanlagen zur Eigenwerbung

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

Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen und Fahnenmasten zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 4,00 m und die Höhe eines Fahnenmasts ist auf 10,00 m begrenzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist auf zwei Stelen / zwei Pylonen und die Anzahl der Fahnenmaste auf insgesamt sechs Fahnenmasten begrenzt. Dabei ist eine örtliche Konzentration von maximal drei Fahnenmasten 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

Die Höhe von Einfriedungen darf eine Höhe von 2,5 m 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, 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.

Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 10.02.2020 wird hingewiesen.

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 archäologisches Bodendenkmal und zufällige Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.



5. 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 Kanal einzuleitenden Wassermengen sind zu quantifizieren. Zur Erfüllung der Vorgaben der § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) und § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation auf 35 l/s ha begrenzt.

Zusätzlich ist das Merkblatt "Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 09.06.2020 oder in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten.

6. Hinweis Grundwasserschutz / Bauen im Grundwasser

Im Plangebiet befindet sich zum Teil in der Talauie des Zipfelbachs. Mit einem erhöhten Grundwasserspiegel ist zu rechnen.

Für das Bauen im Grundwasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt 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 Erlaubnis Antrag zu begründen.

Aufgrund erhöhter Grundwasserstände werden 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" oder gem. DIN 18195 Teil 6), 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.

Des Weiteren wird auf das Merkblatt "Bauen im Grundwasser" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 01.06.2016 oder in der jeweilig gültigen Fassung hingewiesen.

7. Hinweis Hochwasserschutz

Das geplante Baugrundstück befindet sich außerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten



Überschwemmungsgebietes für 100-jähriges (HQ₁₀₀) und 50-jähriges (HQ₅₀) Hochwasser (HQ₁₀₀). Die HQ₁₀₀- sowie die HQ₅₀-Anschlaglinie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Der Überschwemmungsbereich befindet sich lagemäßig in Richtung Zipfelbach.

Ein nordwestlich gelegener Bereich des Plangebietes befindet sich 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.

Auf das Merkblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 18.09.2017 oder in der jeweilig gültigen Fassung wird hingewiesen.

8. 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 des Trägers der Wegebauart (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen.

9. Hausanschlussleitungen

Auf dem Grundstück der Stadtwerke befinden sich Hausanschlussleitungen. Im Genehmigungsverfahren sind Leitungsauskünfte bei den Leitungsträgern einzuholen. Werden Leitungsumlegungen unumgänglich ist dies rechtzeitig den Leitungsträgern mitzuteilen.



IV Pflanzliste

1.1 **Bäume**, Stammumfang 16-18 cm / 18-20 cm / Solitär Höhe 300-350 cm (Sortenauswahl ist möglich)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birne	Pyrus communis
Elsbeere	Sorbus torminalis
Mannaesche	Fraxinus ornus
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Silberlinde	Tilia tomentosa
Speierling	Sorbus domestica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Walnuss	Juglans regia
Rotbuche	Fagus sylvatica
zusätzliche Arten:	
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Chinesische Wild-Birne	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Eibe	Taxus baccata
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Esche	Fraxinus excelsior
Haselnuß	Corylus colurna
Himalaja-Birke	Betula utilis
Paulownie	Paulownia tomentosa
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Silber-Weide	Salix alba
Sumpf-Eiche	Quercus pallustris
Weidenblättrige Ölweide	Elaeagnus angustifolia
Waldkiefer	Pinus sylvestris

1.2 **Sträucher**, verpflanzt mit Ballen, Höhe 100-150 cm (Sortenauswahl ist möglich)

Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnlicher Liguster *	Ligustrum vulgare
Gewöhnliches Pfaffenhütchen *	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder *	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball *	Viburnum lantana



Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Silber-Weide	Salix alba
Fahl-Weide	Salix rubens
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Gewöhnliches Pfaffenhütchen *	Euonymus europaeus
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra

* nicht auf Kinderspielplätzen

zusätzliche Arten:

Gewöhnliche Felsenbirne

Kupfer-Felsenbirne

Sommerflieder

Kirschlorbeer

Perückenstrauch

Weißer Hartriegel

Amelanchier ovalis

Amelanchier lamarckii

Buddleja davidii

Prunus laurocerasus

Cotinus coggygria

Cornus alba

- 1.3 **Extensive Dachbegrünung**, ohne Wasseranbau, Schichthöhe 10 cm
Für die Dachbegrünung ist eine extensive Bepflanzung vorzusehen (Sedumpflanzung mit punktueller Stauden-, Gräser- und Kräuterflur).

Gefertigt (im Auftrag der Stadt Winnenden):

Stuttgart, den 28.10.2020

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky