

Städtebaulicher Vertrag zum Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo)

**zur Aufstellung des Bebauungsplans
"Bildackerstraße" in Winnenden-Höfen**

-Herstellung-

Die Stadt Winnenden

vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Hartmut Holzwarth
(nachfolgend Stadt genannt),

die Weisenburger Projekt GmbH

Werkstraße 11
76437 Rastatt
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Sven Müller
(nachfolgend Eigentümer genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Vorbemerkung

Am 14.05.2019 wurde vom Gemeinderat der Stadt Winnenden die Überarbeitung des Handlungskonzepts soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) beschlossen. Ab dem 1. August 2018 haben Grundstückseigentümer im Gebiet der Stadt Winnenden vor Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans, der Wohngebäude und Wohnungen ermöglicht, ab einer zulässigen Geschossfläche von 500 m² für eine Wohnnutzung auf mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen. Die zulässige Geschossfläche für eine Wohnnutzung ist aus allen Grundstücken des Grundstückseigentümers innerhalb des jeweiligen Plangebiets zu ermitteln. Gleiches gilt, wenn ein Bebauungsplan eine höhere bzw. weitreichendere Ausnutzung der Grundstücke des Eigentümers in dem Plangebiet für eine Wohnnutzung zulässt, soweit eine zusätzliche zulässige Geschossfläche von 500 m² für eine Wohnnutzung ermöglicht wird.

Der Eigentümer verpflichtet sich zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Bildackerstraße" zur Umsetzung des Handlungskonzepts auf seinen Grundstücken Flst.-

Nr., 94/1, 95/1, 95/2, 96, 99, 100/1, 100/2, 101/2, 101/1, 102, 103, und Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 30/1, 88, 93/1, 94/2, 101, 104, 105, 106, 107, 108, alle Gemarkung Höfen.

Zur Regelung der Verpflichtung zur Umsetzung des HasoWo im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Bildackerstraße" in Winnenden wird folgender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

§ 1 Grundsatz

- (1) Um den steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zukünftig ausreichend decken zu können, sieht das Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) vor, dass Grundstückseigentümer für alle Grundstücke, für die neues Baurecht geschaffen wird, ab einer für eine Wohnnutzung zulässigen Geschossfläche von 500 m² auf mindestens 20 % der für eine Wohnnutzung zulässigen Geschossfläche den sozialen Wohnungsbau unterstützen.
- (2) Die Stadt hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Bildackerstraße" am 17.07.2018 beschlossen, dieser Bebauungsplan sieht die Schaffung von neuem Baurecht für eine Wohnnutzung auf den in der Vorbemerkung genannten Grundstücken des Vertragspartners vor. Entsprechend des städtebaulichen Vertrags vom 01.07.2020 haben Stadt und Eigentümer vor Offenlage des Bebauungsplans einen städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des HasoWo abzuschließen.
- (3) Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten des Eigentümers berechtigen und verpflichten diese jeweils nur in Bezug auf die in der Vorbemerkung genannten und in Ihrem Eigentum stehenden Grundstücke und Grundstücksteilflächen.

§ 2 Grundstück und Planungsrecht

- (1) Das Vertrags- und Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans "Bildackerstraße" in Winnenden-Höfen. Das Vertrags- und Plangebiet ergibt sich aus dem als Anlage 1 beiliegenden Bebauungsplanentwurf. Der Vertragspartner ist Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 94/1, 95/1, 95/2, 96, 99, 100/1, 100/2, 101/2, 101/1, 102, 103, und Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 30/1, 88, 93/1, 94/2, 101, 104, 105, 106, 107, 108 im Plangebiet.
- (2) Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans "Bildackerstraße" wird eine Neuordnung der Grundstücke durch Neuvermessung und Veränderungsnachweise seitens des Eigentümers durchgeführt. Im Zuge dieser Neuordnung sollen dem Eigentümer nach dem als Anlage 2 beigefügten Entwurf des Bebauungsplans die dort markierten zukünftigen Baugrundstücke A (grün), B (orange), C (blau) und D (rot) zugeteilt werden.

- (3) Der Bebauungsplanentwurf setzt auf den in Absatz 2 genannten Grundstücken eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 (A), 0,5 (B) und 0,7 (C und D) fest. Bei einer maßgebenden Grundstücksfläche von 3.841 m² (A), 668 m² (B), 1.492 m² (C) und 942 m² (D) ergibt dies für eine Wohnnutzung eine zulässige Geschossfläche von 6.263 m². Für die Grundstücke im Eigentum des Investors besteht bereits Planungsrecht begründet aus den Bebauungsplänen "Wiesgarten - Bildäcker", in Kraft getreten am 18.05.1967, "Bildäcker", in Kraft getreten am 08.05.1958 und "Sport- und Freizeitbereich Wi-Höfen", in Kraft getreten am 09.09.1975 in Summe von ca. 3.084 m² Geschossfläche. Der zukünftige Bebauungsplan „Bildackerstraße“ schafft zusätzliches Planungsrecht auf den Grundstücken des Investors in Höhe von 3.179 m². Gemäß des HasoWo sind auf 20 % dieser Geschossfläche Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen entsprechend des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) herzustellen. Dies entspricht einer Geschossfläche von 636 m². Es wird angenommen, dass die Wohnfläche 80 % der Geschossfläche beträgt. Die herzustellende Wohnfläche beträgt daher 509 m².

§ 3 Umsetzung HasoWo

- (1) Zur Umsetzung des Handlungskonzepts soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) können Grundstückseigentümer alternativ
- a) die geforderten Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau vorrangig im jeweiligen Plangebiet mit Mittel der Landeswohnraumförderung herstellen und für mindestens 15 Jahre binden,
 - b) ein unbebautes Grundstück zur Schaffung von sozialem Wohnraum an die Stadt übertragen oder
 - c) eine Ausgleichszahlung an die Stadt tätigen, welche zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau verwendet wird.
- (2) Der Eigentümer setzt Variante a) um.

§ 4 Baupflicht

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, auf dem Grundstück Flst.-Nr. „A“ die Wohnungen gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 selbst herzustellen. Zur Herstellung sind die Mittel der Landeswohnraumförderung für eine Mietpreis- und Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren abzurufen. Förderanträge werden bei der Wohnraumförderungsstelle des Landratsamt Rems-Murr-Kreis gestellt. Dieses leitet den Antrag an die L-Bank weiter. Der Förderbescheid der L-Bank regelt die Konditionen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG).

Der Stadt ist spätestens binnen 6 Monaten nach Vertragsschluss ein Nachweis über die Beantragung der Förderung der L-Bank vorzulegen.

- (2) Es ist eine Wohnfläche von 509 m² auf dem geplanten Grundstück „A“ herzustellen. Die Wohnfläche ist aufzuteilen in:
- a. 5 Wohnungen bis zu 45 m² Wohnfläche mit bis zu zwei Wohnräumen
 - b. 5 Wohnungen bis zu 60 m² Wohnfläche mit mindestens zwei und höchstens 3 Wohnräumen
 - c. 0 Wohnungen bis zu 75 m² Wohnfläche mit mindestens drei und höchstens vier Wohnräumen
 - d. 0 Wohnungen bis zu 90 m² Wohnfläche mit mindestens vier und höchstens fünf Wohnräumen.
 - e. 0 Wohnungen bis zu 105 m² Wohnfläche mit mindestens fünf und höchstens sechs Wohnräumen.
 - f. 0 Wohnungen bis zu XX m² Wohnflächen mit mindestens xx und höchstens xx Wohnräumen die barrierefrei (nach DIN 18040-2) ausgeführt werden
- (3) Der Eigentümer verpflichtet sich, den sozialen Wohnraum nach den vorstehenden Absätzen innerhalb von 24 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung bezugsfertig herzustellen und für die Dauer von 15 Jahren in der Mietpreis- und Belegungsbindung zu belassen.

Der Eigentümer hat einen genehmigungsfähigen, vollständigen Bauantrag innerhalb von 6 Monaten nach Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB und nach Vorliegen des Nachweises über die Beantragung der Förderung der L-Bank einzureichen.

Die vorgenannte Realisierungsfrist kann mit Zustimmung der Stadt Winnenden verlängert werden.

- (4) Sollte der Eigentümer auf seinen Antrag bei der L-Bank keine Förderung nach dem LWoFG erhalten ist eine Ausgleichszahlung an die Stadt Winnenden für den sozialen Wohnungsbau zu tätigen (vgl. § 6). Ein Nachweis über die Ablehnung ist der Stadt vorzulegen. Eine Ablehnung wegen fehlender Unterlagen wird seitens der Stadt nicht anerkannt. Der Antrag ist dann erneut mit den erforderlichen Unterlagen zu stellen.

§ 5 Zwischenmiete

Die Stadt Winnenden wird, während der Mietpreis- und Belegungsbindung, Mieter der sozialgebundenen Wohnungen. Die Stadt fungiert somit als Zwischenmieter und wird die sozialgebundenen Wohnungen an Wohnungssuchende vergeben, die die Voraussetzungen zur Wohnberechtigung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz erfüllen. Dieses Vorgehen entspricht weiterhin den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes. Zwischen dem Eigentümer und der Stadt Winnenden wird über die Dauer ein separater Mietvertrag geschlossen.

§ 6 Ausgleichszahlung

- (1) Im Falle der Ablehnung nach § 4 Abs. 4 verpflichtet sich der Eigentümer, der Stadt zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau eine Ausgleichszahlung für den sozialen Wohnungsbau zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung richtet sich nach dem Wert eines im Plangebiet gelegenen unbebauten Grundstücks, auf dem bezogen auf alle Grundstücke des Eigentümers im Plangebiet die ermittelten 20 % der für eine Wohnnutzung zulässigen Geschossfläche als sozialer Wohnraum hergestellt werden kann. Die Stadt ist nicht im Besitz eines im Plangebiet liegenden Grundstücks. Die Herstellung des sozialen Wohnungsbaus durch die Stadt erfolgt daher im Baugebiet Kreuzwiesen in Birkmannsweiler. Der Wert der Grundstücke im Baugebiet Kreuzwiesen wurde vom Gutachterausschuss mit 600 €/m² bewertet. Von dem ermittelten Grundstückswert wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 20 % für die Möglichkeit der Stadt das Grundstück nach Ablauf der 30 Jahre nicht mehr für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden, abgezogen. Der Eigentümer verpflichtet sich daher, der Stadt eine Ausgleichszahlung in Höhe von 305.176,00 € zu leisten (Anlage 3).
- (2) Die Stadt Winnenden verpflichtet sich, die in Abs. 1 genannte Ausgleichszahlung zweckgebunden für die Schaffung von sozialem Wohnraum auf dem zukünftigen Flurstück 3398, Gemarkung Birkmannsweiler im Baugebiet Kreuzwiesen zu verwenden.

§ 7 Vertragsstrafe

- (1) Für den Fall, dass der Eigentümer entgegen § 4 Abs. 1 ff. seine Herstellungspflicht nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt, verspricht der Eigentümer der Stadt Winnenden eine Vertragsstrafe i.H.v. bis zu 305.176,00 € (in Worten: Dreihundertfünftausendeinhundertsechundsiebzig Euro).

Für den Fall, dass der Eigentümer einen Veräußerungsvertrag nach § 8 Abs. 1 ohne Zustimmung der Stadt oder trotz verweigerter Zustimmung der Stadt nach § 8 Abs. 2 abschließt und vollzieht, verspricht er der Stadt eine Vertragsstrafe i.H.v. bis zu 305.176,00 € (in Worten: Dreihundertfünftausendeinhundertsechundsiebzig Euro).

- (2) Die Vertragsstrafe nach Abs. 1 und nach Abs. 2 entspricht jeweils maximal der Höhe der Ausgleichszahlung bei Ablösung der Herstellungsverpflichtung (vgl. § 6). Bei einer nur teilweisen Realisierung der Verpflichtungen aus § 4 verringert sich die Gesamthöhe der Vertragsstrafe nach Abs. 1 entsprechend. Innerhalb dieses Rahmens bestimmt die Stadt die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen, nach billigem Ermessen.

- (3) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Abs. 1 setzt voraus, dass die Stadt den Eigentümer zuvor in schriftlicher Form eine angemessene Nachfrist zur Erfüllung seiner Herstellungspflicht gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe für den Fall der nicht rechtzeitigen Erfüllung angedroht hat.
- (4) Die Stadt kann die Vertragsstrafe nach Abs. 1 neben der Erfüllung der entsprechenden Vertragspflichten verlangen.
- (5) Vertragsstrafen in dem Förderbescheid der L-Bank bleiben hiervon unberührt.

§ 8 Veräußerung von Grundstücken vor bezugsfertiger Herstellung des sozialen Wohnraums

- (1) Veräußert der Eigentümer Grundstücke, auf denen er sich in diesem Vertrag verpflichtet hat sozialen Wohnraum zu errichten, – ganz oder teilweise – an Dritte oder schließt er mit Dritten einen Erbbaurechtsvertrag an diesen Grundstücken ab, bedarf der schuldrechtliche Veräußerungsvertrag der Zustimmung der Stadt, wenn der soziale Wohnraum noch nicht bezugsfertig hergestellt ist.
- (2) Die Stadt ist berechtigt, die Zustimmung zu der Veräußerung nach Abs. 1 innerhalb eines Monats nach schriftlicher Mitteilung des Veräußerungsvertrages durch den Eigentümer zu verweigern. Die Stadt kann die Zustimmung zur Veräußerung nach Abs. 1 nur verweigern, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass der neue Eigentümer/Erbbauberechtigte nicht bereit oder in der Lage ist, die Rechte und Pflichten des Eigentümers aus diesem Vertrag zu erfüllen. Verweigert die Stadt ihre Zustimmung nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Mitteilung bei der Stadt, gilt die Zustimmung als erteilt.

§ 9 Vertragsanpassung

Wird der Bebauungsplan "Bildackerstraße" gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf in Punkten geändert, die Auswirkungen auf diesen Vertrag haben, werden die Vertragsparteien den Vertrag entsprechend anpassen.

§ 10 Zahlungsfrist, Vollstreckung

- (1) Die vom Eigentümer gemäß diesem Vertrag zu leistenden Geldzahlungen werden einen Monat nach Anforderung durch die Stadt zur Zahlung fällig.
- (2) Der Eigentümer unterwirft sich im Falle der Nichterfüllung, der nicht voll-

ständigen Erfüllung sowie der nicht rechtzeitigen Erfüllung von Geldleistungen nach diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung (§ 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz).

§ 11 Rücktrittsrechte

- (1) Für den Fall, dass der Bebauungsplan "Bildackerstraße" so wesentlich von beiliegendem Entwurf (Anlage 1) abweicht, dass dem Eigentümer die beabsichtigte Realisierung von privaten Bauvorhaben auf seinen sonstigen Grundstücken im Plangebiet unter Berücksichtigung der in diesem Vertrag übernommenen Pflichten hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist oder die Voraussetzungen aus § 1 nicht mehr erfüllt sind, ist der Eigentümer berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt muss spätestens einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erklärt werden.
- (2) Für den Fall, dass der Bebauungsplan "Bildackerstraße" in einem gerichtlichen Verfahren für unwirksam erklärt wird oder nicht bis zum 31.12.2021 in Kraft getreten ist, ist der Eigentümer berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht nach Satz 1 erlischt für die Vorhaben des Eigentümers im Vertrags- und Plangebiet für die eine bestandskräftige Baugenehmigung erteilt worden ist.
- (3) Ein etwaiger Rücktritt ist gegenüber der Stadt schriftlich zu erklären.

§ 12 Kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans

Den Vertragsparteien ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Verfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Durch die in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen und Absichtserklärungen wird kein Anspruch des Eigentümers auf Aufstellung eines Bebauungsplans und keine vertragliche Verpflichtung der Stadt zur Durchführung eines eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens, oder Einleitung eines neuen Bebauungsplanverfahrens begründet. Somit bleibt § 1 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs unberührt.

§ 13 Haftungsausschluss

- (1) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Eigentümers, die dieser im Hinblick auf die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans oder den Vollzug dieses Vertrags tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die

Nichtigkeit des Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

- (2) Eine Haftung der Stadt im Falle des Rücktritts nach § 11 ist ebenfalls ausgeschlossen.

§ 14 Rechtsnachfolger

Der Eigentümer verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Eigentümer haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben ihren etwaigen Rechtsnachfolgern weiter, sofern diese die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht übernommen haben.

§ 15 Wirksamkeitsvoraussetzung

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn für den Bebauungsplanentwurf "Bildackerstraße" die formelle und materielle Planreife im Sinne des § 33 Abs. 1 BauGB vorliegt und auf dieser Grundlage eine Baugenehmigung zu Gunsten des Eigentümers erteilt wird, spätestens aber wenn der Bebauungsplan "Bildackerstraße" in Kraft tritt.

§ 16 Laufzeit

Dieser Vertrag gilt für den Eigentümer als erfüllt, sobald er die Pflichten aus § 4 dieses Vertrages für die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke erstmalig insgesamt erfüllt hat und die Laufzeit der Zwischenmiete nach § 5 abgelaufen ist. Auf Verlangen des Eigentümers bestätigt die Stadt nach Ablauf dieser Laufzeit schriftlich, dass der Eigentümer seine Pflichten erfüllt hat.

§ 17 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile dieses Vertrags sind:

- a) Anlage 1: Entwurf Bebauungsplan
- b) Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan mit geplanten Grundstücken
- c) Anlage 3: Berechnung Ausgleichszahlung

§ 18 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen zu Ihrer Wirk-

samkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.

- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Verpflichtungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst weitgehend entsprechen.
- (3) Die Vertragsparteien sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.

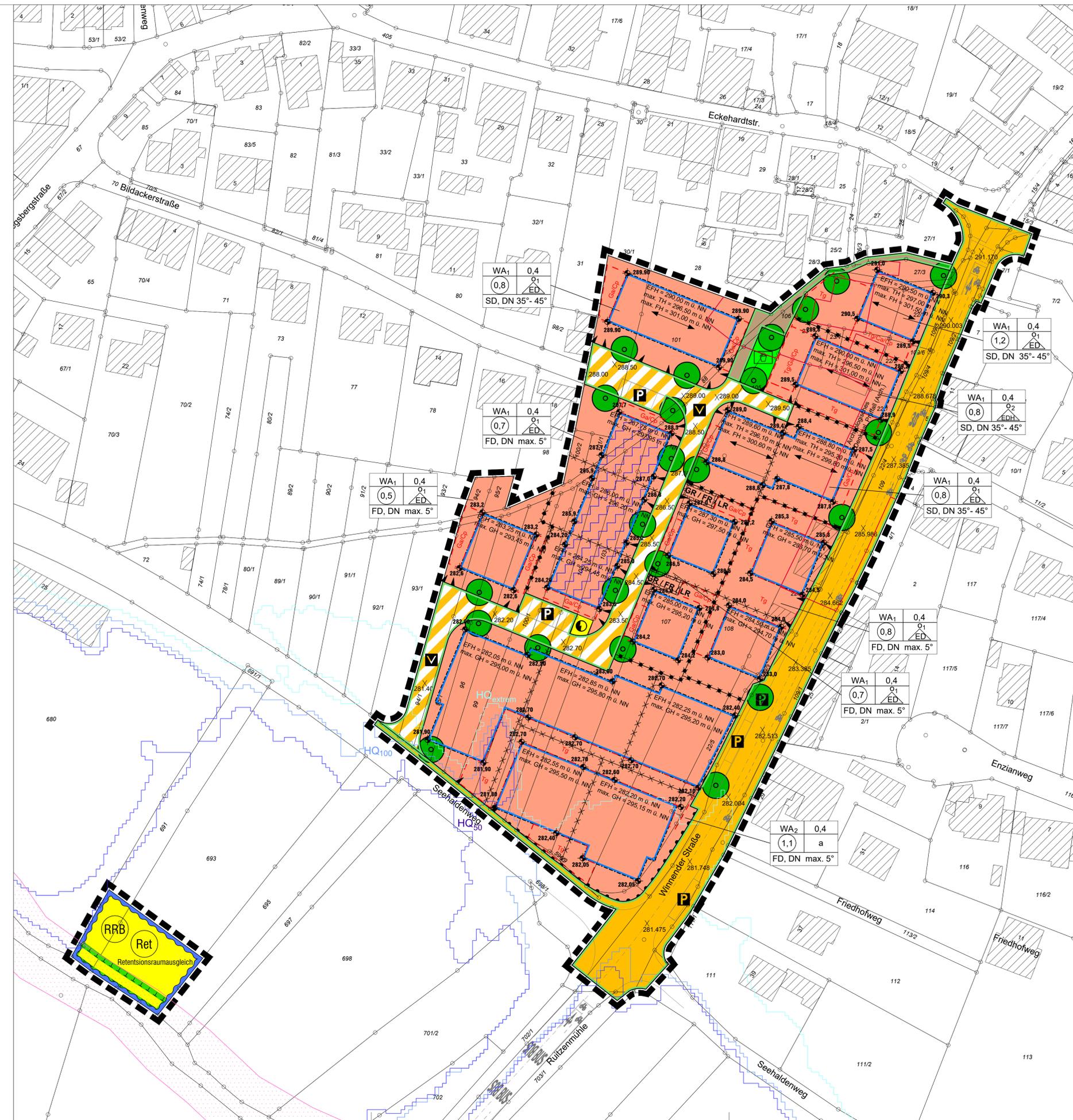
Winnenden, den

Für die Stadt:

Für die Weisenburger Projekt GmbH

Hartmut Holzwarth, Oberbürgermeister

Sven Müller, Geschäftsführer



Zeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
- max. TH maximal zulässige Traufhöhe
- max. FH maximal zulässige Firsthöhe
- max. GH maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- EDH nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen

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

abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Trafostation

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

Regenrückhaltebecken (RRB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz

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

Fläche für den Retentionsausgleich (Ret) und für den Hochwasserschutz

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

Gewässerrandstreifen

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

Anpflanzen von Bäumen

Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Höhenlage: geplante, künftige Geländeoberfläche / Geländehöhe in Metern ü. NN

Sonstige Planzeichen

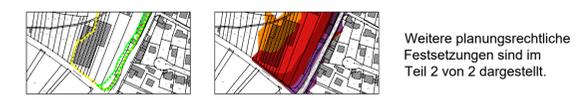
- Tg Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ga / Cp Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Tg / Ga / Cp Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- GR / LR Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GR / FR / LR Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise
Dachform und Dachneigung	

Nachrichtliche Darstellungen

- P Straßenverkehrsflächen: Öffentliche Parkplätze
- Prüffälle von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Archäolog Archäologisches Denkmal, Prüffall
- HQ₅₀ Überflutungsfläche HQ₅₀
- HQ₁₀₀ Überflutungsfläche HQ₁₀₀
- HQ_{extrem} Überflutungsfläche HQ_{extrem}
- Geschütztes Biotop "Buchenbach östlich von Winnenden" (Biotop-Nr. 171221190143)
- x 283.50 Straßenniveau (OK Asphaltdeckschicht) in absoluten Höhen in m ü. NN an dem jeweils gekennzeichneten Standort



Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind in beiden Teilen kumulativ dargestellt.

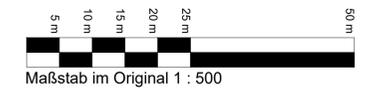
**Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Höfen**

**Bebauungsplan
"Bildackerstraße"**

**in Winnenden-Höfen
Planbereiche: 36.02 und 36.05
Teil 1 von 2**



- Verfahrensvermerke:**
1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am:
 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt (§ 2 Abs. 1 BauGB) am:
 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) am:
 4. Feststellung des Entwurfs am:
 5. Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB) am:
 6. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis wird bestätigt. Winnenden, den
 7. Bekanntmachung der erneuten Auslegung im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB) am:
 8. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis wird bestätigt. Winnenden, den
 9. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) am:
 10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt am:
 11. Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 - 44 BauGB erlöschen am:

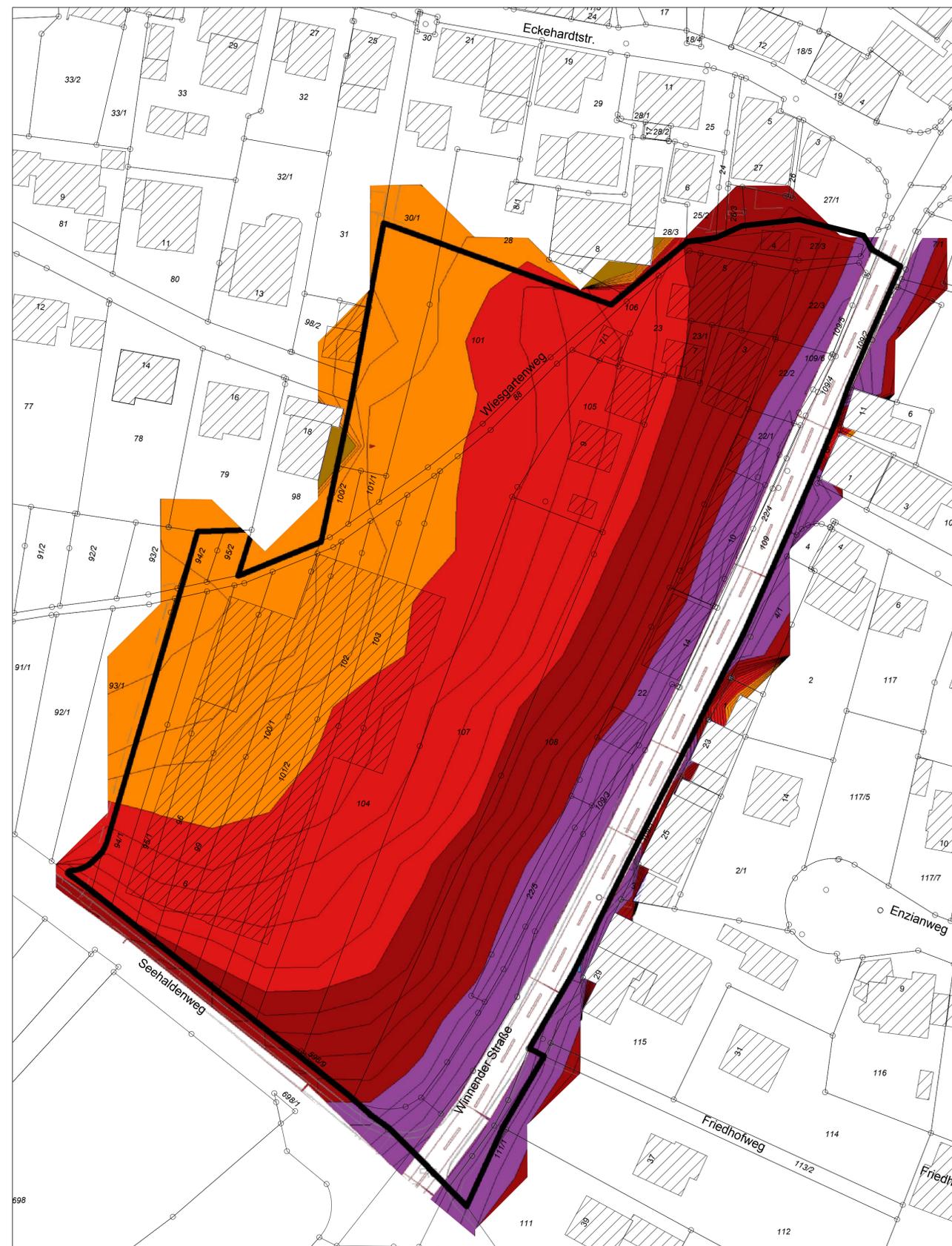


Gefertigt:
Winnenden, den 31.08.2020 / 05.11.2020 /
08.12.2020

Zur Beurkundung:
Winnenden, den



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes



Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

Zeichenerklärung

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

-  Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche
-  Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum

-  ≤55 Lärmpegelbereich I
-  ≤60 Lärmpegelbereich II
-  ≤65 Lärmpegelbereich III
-  ≤70 Lärmpegelbereich IV
-  ≤75 Lärmpegelbereich V
-  ≤80 Lärmpegelbereich VI
-  ≤85 Lärmpegelbereich VII

Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) nach DIN 4109

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



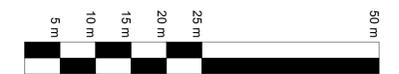
**Bebauungsplan
"Bildackerstraße"**

in Winnenden-Höfen
Planbereiche: 36.02 und 36.05

Teil 2 von 2

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am:
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt (§ 2 Abs. 1 BauGB) am:
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) am:
4. Feststellung des Entwurfs am:
5. Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB) am:
6. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis wird bestätigt. Winnenden, den
7. Bekanntmachung der erneuten Auslegung im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB) am:
8. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis wird bestätigt. Winnenden, den
9. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) am:
10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt am:
11. Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 - 44 BauGB erlöschen am:



Maßstab im Original 1 : 500



Norden

Gefertigt:
Winnenden, den 31.08.2020 / 05.11.2020

Zur Beurkundung:
Winnenden, den



Bebauungsplan "Bildackerstraße" Ermittlung der Flächen Hasowo in Winnenden-Höfen Planbereiche: 36.02 und 36.05

Legende:

- Fläche A = 3.840,78 m²
- Fläche B = 667,75 m²
- Fläche C = 1.492,20 m²
- Fläche D = 942,24 m²



WA ₁	0,4
0,8	ED
FD, DN max. 5°	

WA ₁	0,4
0,7	ED
FD, DN max. 5°	

WA ₂	0,4
1,1	a
FD, DN max. 5°	

Maßstab im Original 1 : 500



Gefertigt:
Winnenden, den 12.01.2021

Stadtentwicklungsamt



"Bildackerstraße"

Berechnung der Ausgleichszahlung nach § 4 des städtebaulichen Vertrags

Zu Ermittlung der Ausgleichszahlung wird die Quote von 20% der zulässigen (realisierbaren) Geschossfläche ermittelt. Die Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau wird dann durch die GFZ des Grundstückes geteilt, auf dem der soziale Wohnungsbau realisiert werden soll. Die somit ermittelte Grundfläche wird mit dem um 20% verringertem Grundstückswert des Grundstückes, auf dem die Realisierung stattfinden soll multipliziert.

Sofern die Größe der Baufenster in Verbindung mit der zulässigen Vollgeschossanzahl eine abweichende Geschossfläche zulassen als die Festsetzung der GFZ, ist die tatsächlich realisierbare Geschossfläche zur die Berechnung der Geschossfläche HasoWo heranzuziehen. Hier wird die Geschossigkeit analog der Abwassergebührensatzung der Stadt Winnenden in der jeweils geltenden Fassung ermittelt)

- a) Grundstücksfläche x GFZ (auslösendes Grundstück) x 20% = Geschossfläche HasoWo
 b) Größe Baufenster x Anzahl Vollgeschosse x 20% = Geschossfläche HasoWo
 Geschossfläche HasoWo ÷ GFZ (Grundstück Herstellung) = Grundstück HasoWo
 Grundstück HasoWo x (Grundstückswert x Abschlag 20%) = Ausgleichszahlung

Berechnungsgrundlagen:

Grundstücke A (Geschosswohnungsbau):

Grundfläche (auslösendes Grundstück)	3.841 m ²
a) GFZ (auslösendes Grundstück):	1,1
zulässige Geschossfläche	4.225 m ²
b) Grundfläche Baufenster	2.529
max. Gebäudehöhe (Firsthöhe)	abweichend m
Geschosshöhe	- m
Anzahl Vollgeschosse (gerundet)	3
mögliche Geschossfläche	7.587 m ²
GFZ (Grundstück Herstellung):	0,8
Grundstückswert (Grundstück Herstellung):	600 €/m ²
Grundstückswert mit Abschlag 20 % (Grundstück Herstellung):	480 €/m ²

Anzuwenden ist die Geschossfläche aus a), da diese geringer ist.

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{a)} & 3.841 \text{ m}^2 & \times & 1,1 & \times & 20\% & = & 845 \text{ m}^2 \\
 & 845 \text{ m}^2 & \div & 0,8 & & & = & 1056 \text{ m}^2 \\
 & 1.056 \text{ m}^2 & \times & 480 \text{ €/m}^2 & & & = & \mathbf{507.012 \text{ €}}
 \end{array}$$

Grundstück B (Doppelhausbebauung):

Grundfläche (auslösendes Grundstück)	668 m ²
a) GFZ (auslösendes Grundstück): zulässige Geschossfläche	0,50 334 m ²
b) Grundfläche Baufenster max. Gebäudehöhe (Traufhöhe)	234 abweichend m
Geschosshöhe	- m
Anzahl Vollgeschosse (gerundet)	2
mögliche Geschossfläche	468 m ²
GFZ (Grundstück Herstellung):	0,8
Grundstückswert (Grundstück Herstellung):	600 €/m ²
Grundstückswert mit Abschlag 20 % (Grundstück Herstellung):	480 €/m ²

Anzuwenden ist die Geschossfläche aus a), da diese geringer ist.

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{a)} & 668 \text{ m}^2 & \times & 0,5 & \times & 20\% & = & 67 \text{ m}^2 \\
 & 67 \text{ m}^2 & \div & 0,8 & & & = & 83 \text{ m}^2 \\
 & 83 \text{ m}^2 & \times & 480 \text{ €/m}^2 & & & = & \mathbf{40.065 \text{ €}}
 \end{array}$$

Grundstück C (Doppelhausbebauung):

Grundfläche (auslösendes Grundstück)	1.492 m ²
a) GFZ (auslösendes Grundstück): zulässige Geschossfläche	0,70 1.045 m ²
b) Grundfläche Baufenster max. Gebäudehöhe (Traufhöhe)	750 abweichend m
Geschosshöhe	- m
Anzahl Vollgeschosse (gerundet)	2
mögliche Geschossfläche	1.500 m ²
GFZ (Grundstück Herstellung):	0,8
Grundstückswert (Grundstück Herstellung):	600 €/m ²
Grundstückswert mit Abschlag 20 % (Grundstück Herstellung):	480 €/m ²

Anzuwenden ist die Geschossfläche aus a), da diese geringer ist.

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{a)} & 1.492 \text{ m}^2 & \times & 0,7 & \times & 20\% & = & 209 \text{ m}^2 \\
 & 209 \text{ m}^2 & \div & 0,8 & & & = & 261 \text{ m}^2 \\
 & 261 \text{ m}^2 & \times & 480 \text{ €/m}^2 & & & = & \mathbf{125.345 \text{ €}}
 \end{array}$$

Grundstück D (Doppelhausbebauung):

Grundfläche (auslösendes Grundstück)	942 m ²
a) GFZ (auslösendes Grundstück): zulässige Geschossfläche	0,70 659 m ²
b) Grundfläche Baufenster	358
max. Gebäudehöhe (Traufhöhe)	abweichend m
Geschosshöhe	- m
Anzahl Vollgeschosse (gerundet)	2
mögliche Geschossfläche	716 m ²
GFZ (Grundstück Herstellung):	0,8
Grundstückswert (Grundstück Herstellung):	600 €/m ²
Grundstückswert mit Abschlag 20 % (Grundstück Herstellung):	480 €/m ²

Anzuwenden ist die Geschossfläche aus a), da diese geringer ist.

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{a)} & 942 \text{ m}^2 & \times & 0,7 & \times & 20\% & = & 132 \text{ m}^2 \\
 & 132 \text{ m}^2 & \div & 0,8 & & & = & 165 \text{ m}^2 \\
 & 165 \text{ m}^2 & \times & 480 \text{ € /m}^2 & & & = & \mathbf{79.128 \text{ €}}
 \end{array}$$

Auf den Grundstücken des Investors ist besteht bereits Planungsrecht durch die Bebauungspläne "Wiesgarten - Bildäcker", in Kraft getreten am 18.05.1967, "Bildäcker", in Kraft getreten am 08.05.1958 und "Sport- und Freizeitbereich Wi-Höfen", in Kraft getreten am 09.09.1975. Für dieses vorhandene Planungsrecht sind 3.084 m² Geschossfläche in Abzug zu bringen.

Grundstücksfläche gesamt	6.943 m²
Für Wohnnutzung zulässige Geschossfläche	6.263 m²
Geschossfläche vorhandenes Planungsrecht	3.084 m²
Für HasoWo heranzuziehende Geschossfläche	3.179 m²
Geschossfläche HasoWo gesamt	636 m²
Wohnfläche HasoWo gesamt	509 m²
Ausgleichszahlung für Grundstück A, B, C und D:	305.176 €

ermittelt am 12.01.2021
Stadtentwicklungsamt Winnenden
Hermannspan