

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden



Bebauungsplan "Gerberstraße II"

Planbereich: 01.01

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 zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



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),
WA₁ - WA₃ gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans**

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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 den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu der in der Nutzungsschablone hierfür festgesetzten Grundflächenzahl überschritten werden.

2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 19 BauNVO)

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

Bei der Ermittlung der Geschosßfläche 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. Zahl der Vollgeschosse und oberste Geschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Für die baurechtliche Beurteilung der Vollgeschosse ist die neue Geländehöhe heranzuziehen. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist nicht festgesetzt.

Die Grundfläche des obersten Geschosses darf maximal 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Dies gilt nur für Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen.

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

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

Als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt. Für die FH gilt der höchste Punkt des Dachs (OK First) als oberer Bezugspunkt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (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 (mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten) mindestens 1,0 m von der Außenkante der Attika zurückversetzt sind.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine) um bis zu 1,2 m überschritten werden.

HINWEIS:

Die planerischen Annahmen der Fertigfußbodenhöhen im Erdgeschoss (EFH) ü. NN. sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Information unverbindlich eingeschrieben.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Im WA1 sind unter Beachtung des sich bei Umsetzung des Retentionsausgleichs ergebende HQ₁₀₀ Baugrenzen gesondert festgesetzt:



- Baugrenzen gültig für Bauteile / Gebäudeteile bis zur max. Höhe von 276,50 m ü. NN,
- Baugrenzen gültig für Bauteile / Gebäudeteile über der Höhe von 276,50 m ü. NN.

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 durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen ist bis zu einer Länge von maximal 4,0 m und bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig.

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der für Tiefgaragen (Tg) festgesetzten Flächen sind im Untergeschoss auch Nebennutzungen zulässig.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen.

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

4.1. Allgemeines:

Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

4.2. Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze (St) sind auf der gesamten Baugrundstücksfläche, mit Ausnahme der Flächen zwischen dem Buchenbach und den dem Buchenbach zugewandten Baugrenzen, zulässig.

4.3. Flächen für überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) sind auf der gesamten Baugrundstücksfläche, mit Ausnahme der Flächen zwischen dem Buchenbach und den dem Buchenbach zugewandten Baugrenzen, zulässig. Zu den Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

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

4.4. Flächen für Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



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

Tiefgaragen (Tg) sind Garagen, deren Fußboden im Mittel nicht weniger als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegen. Für die Ermittlung der maßgebenden Geländeoberfläche gilt das neue Gelände.

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig.

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

Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung gewässerbegleitende Grünfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind gewässerökologische Maßnahmen zulässig.

6. **Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)**

Die Wasserfläche des Buchenbachs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

7.1 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 ab der Linie des Mittelwasserstandes.

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

7.2 Behandlung des Niederschlagswassers im Baugebiet

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

Dachdeckungen bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können (unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink, Blei etc.), sind nicht zulässig.



7.3 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen

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

7.4 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. Diese Festsetzung gilt nicht für die private Fahrerschließung.

7.5 Gehölzrodungen

Um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, ist eine Rodung der vorhandenen Gehölze nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. / 29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

Gehölze außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans dürfen für die Herstellung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.

7.6. Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist zu beachten:

Die Entnahme von für Brutvögel als Nistplatz und für Fledermäuse als Tagesquartier geeigneten Strukturen (Gehölze, Gebäude) muss außerhalb der Brutzeit der Vögel und Aktivitätszeit der Fledermäuse erfolgen.

7.7 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.

Als Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich sind umzusetzen:

Installation von Nisthilfen für die in Höhlen und an Gebäuden brütenden Vogelarten gemäß Maßnahme C1 der artenschutzrechtlichen Prüfung vor Beginn der Baumaßnahmen.

Installation eines großen Fledermausflachkastens an einem Gebäude in der Umgebung (max. 200 - 300 m vom Eingriffsgebiet entfernt) gemäß Maßnahme C2, spätestens bevor die Tiere wieder aus dem Winterquartier kommen und Tagesquartiere benötigen.

HINWEIS:

Die erforderlichen Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich C 1 und C 2 sind gemäß der Stellungnahme des Büros GÖG vom 22.03.2021 bereits umgesetzt.



8. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Von der schematischen Plandarstellung kann abgewichen werden, sofern die Planungsabsicht erhalten bleibt.

- Ir 1: Leitungsrecht für den öffentlichen Abwasserkanal (der im Rahmen der Planumsetzung verlegt und aufdimensioniert wird) zu Gunsten der Stadt Winnenden und den Stadtwerken Winnenden.
- gr 1, fr 1: Geh- und Fahrrecht als private Erschließungsfläche zu Gunsten der Baugrundstücke im Plangebiet, zu Gunsten der Stadt Winnenden und den Stadtwerken Winnenden.
- Ir 2: Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und Gebäude im Plangebiet zu Gunsten der Leitungsträger, der Stadt Winnenden und den Stadtwerken Winnenden.
- gr 2, fr 2: Geh- und Fahrrecht für die Zuwegung / Zufahrt zum Gewässerrandstreifen des Buchenbachs zu Gunsten der Stadt Winnenden.
- gr3, fr 3, Ir 3: Geh- Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung, Ver- und Entsorgung zu Gunsten Flst. 16/4 (Gerberstr. 37).
- Ir 4: Leitungsrecht für die Ableitung von Niederschlagswasser in den Buchenbach zu Gunsten Flst.Nr. 18 (Mühltorstraße 35).

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

Grundlage der Festsetzungen ist die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 26.07.2021, Gutachten 11279-01. Gas Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

9.1. Festsetzung für die Grundrissorientierung aufgrund der Einwirkungen durch Anlagenlärm der Feuerwehr:

In dem in der Anlage 5.1 des Gutachtens 11279-01 an der Mühltorstraße in der Farbe Magenta markierten Bereich sind offenbare Fenster von Wohnräumen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel nach TA Lärm von 45 dB(A) nachts oder weniger vorliegen.

Der Bereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

9.2. Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Einwirkungen durch Verkehrslärm:

Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß den in der Anlage 5.2 des Gutachtens



11279-01 dargestellten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Anlage 5.2 des Gutachtens 11279-01 dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Anlage 5.2 dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Juli 2021 (Gutachten 11279-01).

9.3. Festsetzung für die Belüftung von Schlafräumen:

Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

9.4. Festsetzung für Außenwohnbereiche aufgrund der Einwirkungen durch Verkehrslärm:

In dem in der Anlage 5.1 des Gutachtens 11279-01 entlang der Mühltorstraße grün schraffierten Bereich mit Beurteilungspegel von $L_r > 65$ dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 65 dB(A) tags eingehalten sind.

Der Bereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von $L_r = 65$ dB(A) eingehalten ist.



Abb.: Bereiche mit Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen, Maßgebliche Außenlärmpegel DIN 4109 (Überlagerung Straßen- und Anlagenlärm)

Quelle: Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH, Gutachten 11279-01, vom 26.07.2021, Anlage 5.1

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Baugrenze
- Abgrenzung Bereich mit Festsetzungen zum Schallschutz: Passive Schallschutzmaßnahmen (gesamtes Plangebiet)
- Abgrenzung Bereich mit Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen für Freibereiche
- Abgrenzung Bereich mit Festsetzungen zum Schallschutz: keine offenbare Fenster oder vorgelagerte bauliche Maßnahmen

Maßgebliche Außenlärmpegel
DIN 4109
in dB(A)

	≤ 55	Lärmpegelbereich I
	$55 <$	Lärmpegelbereich II
	$60 <$	Lärmpegelbereich III
	$65 <$	Lärmpegelbereich IV
	$70 <$	Lärmpegelbereich V
	$75 <$	Lärmpegelbereich VI



Abb.: Bereiche mit Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen, Maßgebliche Außenlärmpegel DIN 4109 (Überlagerung Straßen- und Anlagenlärm), Anzeigetes Stockwerk: Höchster Pegel je Fassade

Quelle: Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH, Gutachten 11279-01, vom 26.07.2021, Anlage 5.2

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Hauptgebäude, geplant
- Nebengebäude
- Nebengebäude, geplant
- Rechengebiet Lärm
- Baugrenze

Maßgebliche Außenlärmpegel
DIN 4109
in dB(A)

- ≤ 55 Lärmpegelbereich I
- 55 < ≤ 60 Lärmpegelbereich II
- 60 < ≤ 65 Lärmpegelbereich III
- 65 < ≤ 70 Lärmpegelbereich IV
- 70 < ≤ 75 Lärmpegelbereich V
- 75 < Lärmpegelbereich VI



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

10.1. Pflanzgebot 1 (pfg 1): Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen

Entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Gehölze der Hartholzzone (z. B. Bergahorn, Gemeine Esche, Traubenkirsche, Hasel) und Obstbäume wie Apfel und Kirsche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Standorte dürfen um bis zu 3 m vom Planeintrag abweichen.

10.2. Allgemeines Pflanzgebot: 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 (Landschaftsrassen).

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.

10.3. Extensive Dachbegrünung:

Flachdächer (FD) von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) / 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).

10.4 Begrünung von Tiefgaragen und Garagen- bzw. Sockel- oder Gartengeschossen:

Die nicht durch bauliche Anlagen überdeckten Deckenbereiche von Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung muss mindestens 40 cm betragen. Die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung kann im Anschlussbereich zwischen der Gebäudeaußenwand des Hauptgebäudes und der Decke über dem Tiefgaragen- bzw. Sockelgeschoss in einem Abstand zur Gebäudeaußenwand von maximal 3 m von 40 cm auf bis zu 0 cm Stärke reduziert werden.



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 als Dachform nur Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung (DN) bis max. 3° zulässig. Im WA 3 sind als Dachform auch Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 42° bis 47° zulässig.

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

1.2. Fassadengestaltung

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

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 1,2 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der hergestellten Geländehöhe an der jeweiligen Werbeanlage festgesetzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Gewerbeeinheit auf eine Stele / ein Pylon beschränkt.

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



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

3.1. Aufschüttungen und Abgrabungen

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

Die in der Planung zum Retentionsausgleich festgelegten Geländehöhen sind herzustellen. Nachträgliche Veränderungen des hergestellten Geländes können ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn der Retentionsraum nicht verkleinert, und der Wasserabfluss nicht nachteilig beeinflusst wird.

3.2. Einfriedigungen

Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien als Einfriedigung ist nicht zulässig.

Überwiegend geschlossene Einfriedigungen (z. B. Mauern, geschlossene Bretterzäune etc.) entlang öffentlicher Flächen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

3.3. Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter dürfen - mit Ausnahme des Aufstellens der Behälter zur Abholung / Leerung - nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf durch Bepflanzung oder Einfriedigung eingefasste Flächen aufgestellt werden.

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten 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 / Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

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 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.

3. Kennzeichnung Altlast

Der Altstandort Gerberstr. 29 (Flurstück-Nr. 16/2, Flächen-Nr. 01155-000) mit Handlungsbedarf „Belassen - Neubewertung bei Änderung der Exposition“ ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Gemäß der „Untergrunduntersuchung nach Abbruch“ vom 07.05.2021, Projekt Nr. 18088, GUU Dr. Stefan Wozazek, Vordere Hauptstr. 27, 73099 Adelberg wird wie folgt vorgegangen: Im Zuge der anstehenden Neubebauung werden die künstlichen Auffüllungen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche abgeschoben, haufwerkweise abfalltechnisch beprobt, eingestuft und entsprechend der Einstufung gesondert entsorgt. Nach der Baugrubenerstellung wird die Baugrubensohle mittels Sohlmischproben untersucht und bezüglich bodenschutztechnischer Belange bewertet. Die durchgeführten Maßnahmen und Untersuchungen werden in einem Bericht dargestellt und bewertet.

4. Hinweis Denkmalschutz

Der südöstliche Teilbereich des Plangebiets liegt im Bereich des archäologischen Bodendenkmals "Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Siedlungs- und Stadtbereich Winnenden" (Prüffall) gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Innerhalb der kartierten archäologischen Verdachtsfläche können Kulturdenkmale des Mittelalters und der Neuzeit gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) liegen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht einzeln ausgewiesen sind.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

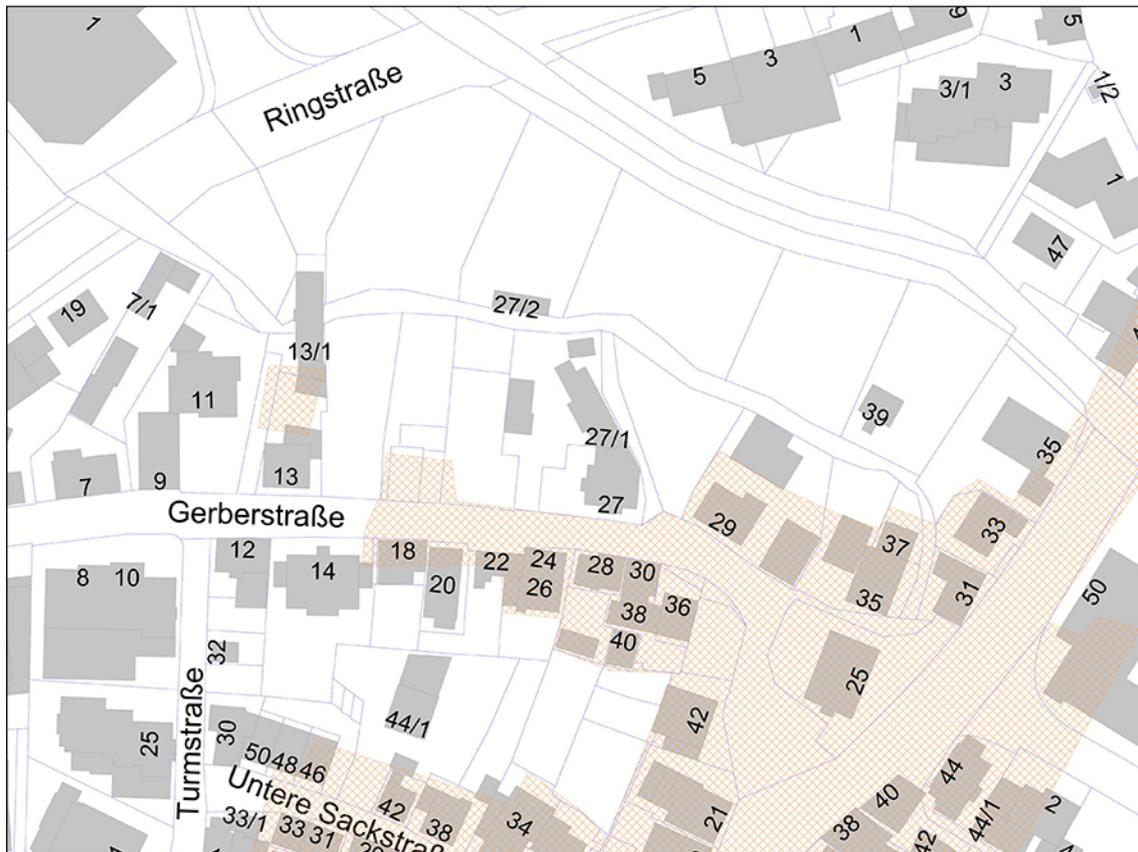


Abb.: Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege (LAD) im Regierungspräsidium Stuttgart

-  Archäologisches Denkmal
-  Prüffall (Arch.)
-  Bauliche Anlage
-  Verkehrs- und Wirtschaftsfläche
-  Grünfläche
-  Wasserfläche
-  Gesamtanlage
-  Prüffall (BuK)
-  Kleindenkmal/Bauteil

5. Hinweis Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße“ (WSG-Nr. 119074 vom 08.06.2020), Zone III und IIIA. Auf die entsprechende Rechtsverordnung wird hingewiesen.



6. Hinweis Hochwasserschutz / Ausnahmegenehmigung für das Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet / nachrichtliche Darstellung HQ₁₀₀

Der Ausgleich des Retentionsraums als Bedingung für die Ausnahmegenehmigung für das Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und die wasserrechtliche Genehmigung sind Voraussetzungen für das Inkrafttreten des Bebauungsplans. Zur Herstellung des Ausgleichs des Retentionsraums ist eine Genehmigung für die Abgrabung am Buchenbach erforderlich.

Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung für das Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, einschließlich der Untersuchung zur Gewässerhydraulik des Buchenbachs, wurde frühzeitig erarbeitet, mit dem Landratsamt Waiblingen abgestimmt, ergänzt und final eingereicht:

- „Antrag auf Ausnahmegenehmigung für das Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet“, Stand 27.09.2021, von Bolz + Palmer Beratende Ingenieure PartG mbB, Winnenden,
- „BV Gerberviertel II, Winnenden, Gewässerhydraulik Buchenbach, Hydraulische Berechnung - Abgestimmter Planungsstand August 2021 -“ (Stand 03.09.2021) von BIT Ingenieure AG, Standort Heilbronn,

Beinhaltet ist auch der Antrag zur Einleitung von Niederschlagswasser von den Neubauten im Plangebiet in den Buchenbach. Das entsprechende Genehmigungsverfahren wird zusammen mit dem Plangenehmigungsverfahren für die Abgrabung am Buchenbach parallel zum Bebauungsplanverfahren "Gerberstraße II" durchgeführt.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die sich mit der Umsetzung des Retentionsausgleichs ergebende, zukünftige Ausdehnung des HQ₁₀₀ (hunderjährliches Hochwasser) nachrichtlich dargestellt. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Die Fläche zwischen dem Buchenbach und der Bebauung, und damit auch der dort geplante Kinderspielplatz, kann auch bei deutlich niedrigeren Hochwasserereignissen überschwemmt werden.

7. Hinweis Beleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung sollen die Grundsätze einer umweltverträglichen Beleuchtung beachtet werden. Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen ist bedarfsorientiert; in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung.

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 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.

9. Hinweis Pflanzplan

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

10. Hinweise für die weitere Planung der Tiefgarage (Schallschutz)

Der detaillierte Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm kann erst erbracht werden, wenn die Planungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend feststehen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Planung werden folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Die Stützwände der Rampe sind schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,6$ bei 500 Hz).
- Die Abdeckung der Regenrinne ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszuführen, z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten.
- Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszuführen.
- Die zulässigen Schallemissionen von ggf. erforderlichen Lüftungsmaßnahmen sind im Detail zu prüfen.

Des Weiteren werden folgende Maßnahmen aus fachlicher Sicht empfohlen:

Zur Minderung der Schallabstrahlung der Öffnungsfläche sollten die Wände und die Decke der Tiefgaragenzufahrt im Öffnungsbereich bis zu einer Tiefe von 4 m schallabsorbierend verkleidet werden (Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,6$ bei 500 Hz).

Gefertigt:

Stuttgart, den 30.08.2021 / 29.11.2021

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten