

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



Bebauungsplan "Neuaufstellung Schmiede III"

Planbereiche: 39.22 und 39.23

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 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops und Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- nicht selbständige Lagerhäuser, nicht selbständige Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe und
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die auf dem Grundstück mit einem Handwerkbetrieb oder einem Betrieb im Bereich des produzierenden Gewerbes verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² zu veräußern. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor, und weitere Betriebe, die zum Lebensmittelhandwerk gezählt werden können).

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.



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.

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

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

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

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

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

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine), Lichtkuppeln sowie Photovoltaik- und Solarthermieranlagen um bis zu 1,6 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 1,5 m von der Attika zurückversetzt sind und um bis zu 5,5 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 10,0 m von der Attika 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, festgesetzt.

Im GE₁ sind in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser, die eine Länge von 70 m nicht überschreiten, zulässig.

Im GE₂ sind in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser, die eine Länge von 120 m nicht überschreiten, zulässig.



3.2 Überbaubaren und nicht überbaubaren 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.

Unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und unterhalb der Geländeoberfläche dürfen Gebäude und Gebäudeteile auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

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

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße für Baugrundstücke ist im GE₁ auf 1.800 m² festgesetzt.

Die Mindestgröße für Baugrundstücke ist im Bereich GE₂ auf 28.750 m² festgesetzt.

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

5.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen herzustellen.

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

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

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.



6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

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

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

Die öffentlichen Grünflächen sind als sonstige Grünflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch die überlagernden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB bestimmt und 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 Fahr- und Stellplatzflächen für Personenkraftwagen

Die Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen sind, mit Ausnahme der Beläge für Lastkraftwagen, wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen über eine 30 cm starke grasbewachsene Bodenzone zu versickern.

8.2 Flüssigkeitsdichte Ausführung von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen im Wasserschutzgebiet Zone 3

Die Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen sind flüssigkeitsdicht auszuführen (z. B. Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbelägemit enger Fugenausbildung).

8.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Das starke verkehrliche und stoffliche belastete Regenwasser der Fahr- und Stellplatzflächen der gewerblichen Baugrundstücke muss dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Unverschmutztes (und gering verschmutztes) Niederschlagswasser soll weitgehend auf dem Grundstück zurückgehalten und über den Regenwasserkanal (gedrosselt) zum Vorfluter abgeleitet werden. Möglich ist auch eine Versickerung über eine 30 cm starke grasbewachsene belebte Bodenschicht soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

8.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von unverschutztem bzw. gering verschmutztem Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und zugehöriger Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird Niederschlagswasser von Grundstücken vorrangig dezentral beseitigt, sofern dies schadlos möglich ist. Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnahe in ein



oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Vor einer ortsnahen Einleitung über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken ist der vom Baugrundstück abgeleitete maximale Abfluss durch Versickerung / Rückhaltung so zu begrenzen, dass der bisherige Abfluss von der natürlichen Fläche nicht überschritten wird. Die Drosselabflussspende in Angleichung an dem natürlichen Abfluss wird mit $q_d = 15 \text{ l / (s * ha)}$ bezogen auf die Grundstücksfläche festgesetzt. Dies entspricht einem hohen natürlichen Abfluss aus diesem Gebiet vor der Bebauung. Die Einhaltung des Drosselabflusses und die Berechnung der dafür erforderlichen Maßnahmen ist nach DWA-A 117 mit einer Überlaufhäufigkeit von $n = 0,2 / a$ ($T_n = 5a$) mit Ermittlung des maßgebenden Regens durchzuführen, d. h. max. mit der Häufigkeit von 1-mal in 5 Jahren darf der Drosselabfluss überschritten werden. Zum Nachweis für die Einhaltung der obenstehenden Bedingungen ist dem Baugesuch ein "qualifiziertes Regenwassermanagement" beizufügen.

(Zum qualifizierten Regenwassermanagement siehe III Hinweise, 5. Hinweis qualifiziertes Regenwassermanagement)

8.5 Regenwassersammler-System

Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt im modifizierten Mischsystem. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

8.6 Gehölzrodungen

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

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

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).

CEF 1 / E 1 - Anlage von Buntbrachen und Lerchenfenstern

Die Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch die Anlage von vier Buntbrachen und durch das Anlegen von zehn Feldlerchenfenstern bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Ackerflächen innerhalb der nachfolgend in der Abbildung gekennzeichneten Suchräume zu kompensieren. Die Standorte für die Buntbrachen können alle zwei bis sechs Jahre und die Standorte für die Feldlerchenfenster können jedes Jahr innerhalb der gekennzeichneten Suchräume wechseln.

Die vier Buntbrachen haben je Maßnahmenfläche eine Flächengröße von rund 0,2 ha. Die Maßnahmenfläche entsteht durch die Aussaat einer Mischung von Kulturpflanzen und Wildarten auf den landwirtschaftlichen Ackerflächen. Die Bracheflächen sind dabei im Frühjahr (bis spätestens 31.05.) anzusäen. Bei starkem Aufkommen von Ackerunkräutern (Ackerkratzdistel, Quecke) kann eine mechanische Bearbeitung erfolgen. Die Flächen sind jeweils zur Hälfte im Herbst eines jeden Jahres umzupflügen und neu einzusäen. Als Saatmischung kann beispielsweise die Saatmischung „Blühende Landschaft-Süd“ der Fa. Rieger-Hofmann bzw. die Saatmischung im Anwenderhandbuch Vertragsnaturschutz NRW (Paket 4041) verwendet werden.

Die zehn Feldlerchenfenster haben je Maßnahmenfläche eine Flächengröße von rund 20 m². Die Maßnahmenfläche entsteht durch eine kleine, künstliche Störstelle inmitten der landwirtschaftlichen Ackerfläche. Bei der Aussaat wird für einige Meter die Sämaschine angehoben.

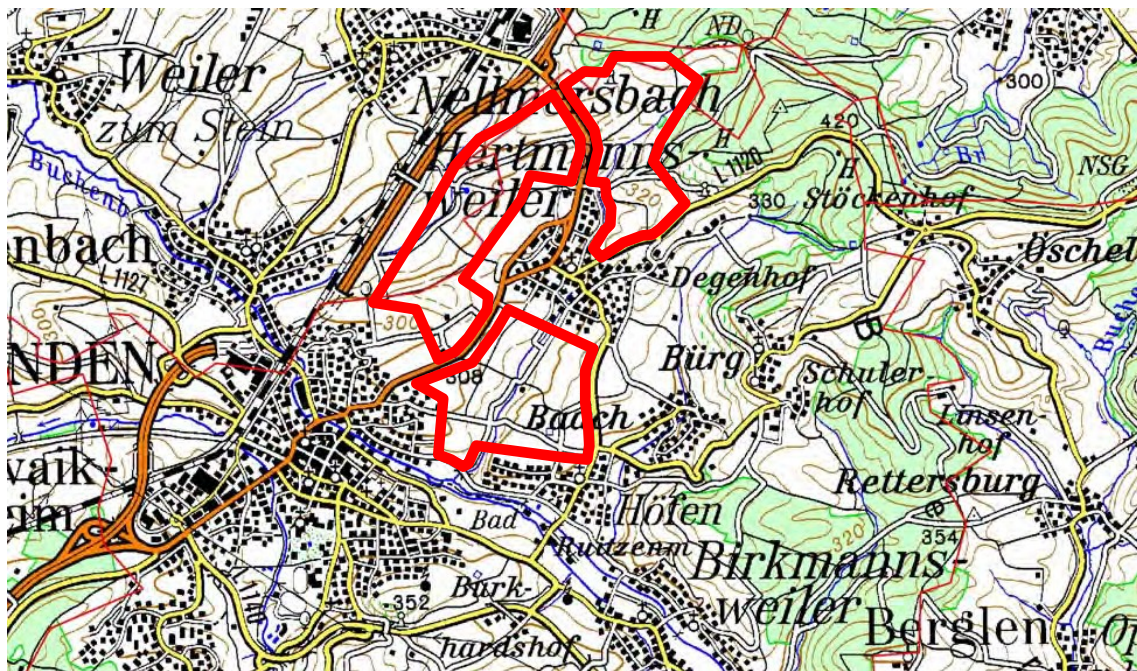


Abb.: Suchräume für Maßnahmenflächen-Feldlerche (Maßnahme CEF 1 / E 1)

Monitoring Feldlerche

Um die Wirksamkeit der artenschutzrechtlich notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfassen und bewerten zu können ist von der Stadt Winnenden ein Monitoring durchzuführen. Die Monitoringberichte sind dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis zeitnah vorzulegen.



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

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen LR sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche sind weder bauliche Anlagen, noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die 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 und Sträuchern - Standorte für Bäume und Flächen für Sträucher zur Eingrünung des Siedlungsrandes innerhalb der öffentlichen Grünfläche (PFG A)

Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume geringfügig um maximal 5 m verschoben werden.

Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Solitär oder Hochstamm 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.

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern (PFG A) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind Sträucher entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzte ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

10.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen - Anlage einer artenreichen Wiese zur Eingrünung des Siedlungsrandes innerhalb der öffentlichen Grünfläche (PFG A)

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen (PFG A) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen ist eine artenreiche Wiese mit einer Gras-Kräuteransaat z. B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese" dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Es ist autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet "Süddeutsches Hügel- und Bergland" mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Fehlende bzw. schadhafte Wiesenflächen sind durch eine geeignete Nachsaat zu reparieren.



10.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Standorte für Bäume und Flächen für Sträucher zur Eingrünung des Siedlungsrandes (PFG B)

Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume geringfügig um maximal 5 m verschoben werden.

Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Solitär oder Hochstamm 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.

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern (PFG B) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind Sträucher entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

10.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen - Anlage einer artenreichen Wiese zur Eingrünung des Siedlungsrandes (PFG B)

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen (PFG B) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen ist eine artenreiche Wiese mit einer Gras-Kräuteransaat z. B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese" dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Es ist autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet "Süddeutsches Hügel- und Bergland" mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Fehlende bzw. schadhafte Wiesenflächen sind durch eine geeignete Nachsaat zu reparieren.

10.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Anlage einer Streuobstwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche (PFG C)

Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume geringfügig um maximal 5 m verschoben werden.

Die Obsthochstämme sind im Pflanzraster von 10 m x 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang 10 - 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen, zu verwenden. Es sind langlebige Obstbäume robuster Sorten auf Sämlingsunterlagen zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen (PFG C) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen ist eine artenreiche Wiese mit einer Gras-Kräuteransaat z. B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese" dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Es ist autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet "Süddeutsches Hügel- und Bergland" mit



Herkunftsnachweis zu verwenden. Fehlende bzw. schadhafte Wiesenflächen sind durch eine geeignete Nachsaat zu reparieren.

Ein neues Regenrückhaltebecken mit einem Retentionsvolumen von ca. 150 m³ wird in das Pflanzgebot integriert (PFG C im Umweltbericht).

10.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Standorte für Bäume und Flächen für Sträucher innerhalb des privaten Baugrundstücks (PFG D)

Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume geringfügig um maximal 5 m verschoben werden.

Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Solitär oder Hochstamm 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.

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern (PFG 2) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind Sträucher entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher), 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu verwenden. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

10.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen - Anlage einer artenreichen Wiese innerhalb des privaten Baugrundstücks (PFG D)

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen (PFG D) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen ist eine artenreiche Wiese mit einer Gras-Kräuteransaat z. B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese" dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Es ist autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet "Süddeutsches Hügel- und Bergland" mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Fehlende bzw. schadhafte Wiesenflächen sind durch eine geeignete Nachsaat zu reparieren.

10.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der privaten Baugrundstücke (PFG E)

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

Je angefangener 1.000 m² privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Des Weiteren sind je angefangener 1.000 m² privater



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

10.9 Extensive Dachbegrünung (PFG F)

Flachdächer, mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5°, von Gebäudeteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports), mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind auf mindestens 50 % 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 Solarthermieranlagen ist zulässig.

Die Verpflichtung für eine extensive Dachbegrünung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Aufzugsüberfahrten, Nebenanlagen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten). Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

Eine extensive Dachbegrünung kann durch eine planinterne oder externe Ausgleichsmaßnahme entsprechend der Anzahl der Ökopunkte für die nicht hergestellte Dachbegrünung ersetzt werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

10.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich von PKW-Stellplätzen (PFG G)

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

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

Das Baumumfeld ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, Bodendeckern und Stauden (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher, 1.3 Bodendecker, 1.4 Stauden und Gräser) zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.



11. 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 privaten Baugrundstücken bis zu einer Tiefe von 0,25 m festgesetzt.

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude, Gebäudeteile, 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 und untergeordnete Überdachungen sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

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

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

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

Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen und dürfen nicht über die Fassade hinausragen. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 30 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen ist auf 20 % der jeweiligen Fassade begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen und Fahnen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 4,00 m und die Höhe eines Fahnenmasts ist auf 6,00 m begrenzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Grundstück auf eine Stele / ein Pylon und die Anzahl der Fahnenmaste ist je Grundstück auf drei Fahnenmaste beschränkt.



Werbeanlagen in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, 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 in gleichmäßigen Abschnitten von max. 1,50 m Höhe zu unterteilen. Zwischen den Geländesprüngen sind mindestens 2,00 m Abstand einzuhalten. Alternativ sind die Geländesprünge mit einem Winkel von max. 35° anzuböschten.

3.2 Bewegliche Abfallbehälter

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

3.3 Einfriedigungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher), Holzzäune mit senkrechten Latten und einem überwiegenden Lochanteil sowie Stabgitter-Metall-Zäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig. Die nicht lebenden Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 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, 4. Hinweis Telekommunikationslinien)



III Hinweise

1. Hinweis Artenschutz

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

2. Hinweis Bodenschutz

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

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

Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Bodendenkmals "HERT003" gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Gewerbefläche "Schmiede II" wurden in den Jahren 2009 und 2010 und innerhalb des Plangebiets selbst wurden im Jahr 2018 umfangreiche archäologische Grabungen durchführt, die die Existenz einer Siedlung der sogenannten "Rössener Kultur" und möglicher zugehöriger Körpergräber bestätigten. Aufgedeckt wurde eine jungsteinzeitliche Hofstelle (5000 - 4000 v. Chr.) mit verschiedenen Gebäuden, Lehmementnahmegruben und einer oder zwei Palisaden. Diese Siedlung erstreckte sich über mehrere Besiedlungsphasen und verlagerte sich immer weiter nach Norden. Mit dem Abschluss der archäologischen Untersuchungen sind keine weiteren vollflächigen Grabungen erforderlich.

Zufällige Funde können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.



Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Fundmeldung in unverändertem Zustand zu belassen, wenn nicht das Regierungspräsidium Stuttgart einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bestimmungen in § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

5. Hinweis Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Seehaldenbrunnen I + II" vom 19.04.2010. Auf das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 14.09.2017 wird hingewiesen.

6. 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.

Die Einleitung von unverschmutztem oder gering verschmutztem Niederschlagswasser direkt über die Regenwasserkanalisation wird auf 15 l / s * ha ($T_n = 5a$) begrenzt.

7. Hinweis Pflanzplan

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

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 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.



IV Pflanzliste

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

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birne	Pyrus communis
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Speierling	Sorbus domestica
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
heimische Obstbäume, robuste Sorten	2 x verpflanzt ohne Ballen, StU 10-12

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

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
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wein-Rose	Rosa rubiginosa

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

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



1.4 Stauden und Gräser, geeignet zur Bepflanzung des 'Album' Baumumfeldes

Prachtstorchschnabel	Geranium x magnificum
Weißer Storchschnabel	Geranium sanguineum
Waldstorchschnabel	Geranium sylvaticum 'Mayflower'
Storchschnabel	Geranium endressii
Storchschnabel	Geranium macrorrhizum 'Spessart'
Teppich-Waldsteinia	Waldsteinia ternata
Taglilien	Hemerocallis in Sorten
Immergrün	Vinca minor
'Grüner Teppich' Salbei	Salvia officinalis, in Sorten
Katzenminze	Nepeta x faassenii
Fetthenne	Sedum telephium
'Herbstfreude' Oregano	Origanum vulgare, in Sorten
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium
Reitgras	Calamagrostis x
acutiflora Rutenhirse	Panicum virgatum
Riesensegge	Carex pendula

1.5 Extensive Dachbegrünung, ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm

Stauden:	Dalmatiner Polster-Glockenblume	Campanula portenschlagiana
	Hängepolster-Glockenblume	Campanula poscharskyana
	Teppich-Hornkraut	Cerastium arvense
	Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
	Teppich-Schleierkraut	Gypsophila repens 'Rosa Schönheit'
	Gewöhnliches Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
	Frühlings-Fingerkraut	Potentilla neumanniana
	Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora
	Kleines Seifenkraut	Saponaria ocymoides
	Illyrisches Bohnenkraut	Satureja montana ssp. illyrica
	Trauben-Steinbrech	Saxifraga paniculata
	Kleinasien-Sedum	Sedum lydium
	Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
	Kamtschatka-Fetthenne	Sedum kamtschaticum
	Tripmadam	Sedum reflexum
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium
	Dachwurz-Hybriden	Sempervivum-Hybriden
	Bressingham Thymian	Thymus doerferi Bressingham Seedling'
	Kriechender Thymian	Thymus serpyllum
Gräser:	Blau-Schwingel	Festuca glauca
	Stachel-Schwingel	Festuca punctoria
	Blaugraues Schillergras	Koeleria glauca



Zwiebel- und Knollen- Pflanzen:	Blau-Lauch	<i>Allium caeruleum</i>
	Nickender Lauch	<i>Allium cernuum</i>
	Gelber Lauch	<i>Allium favum</i>
	Nickender Lauch	<i>Allium nutans</i>
	Berg-Lauch	<i>Allium senescens</i> ssp. <i>montanum</i>
	Kugel-Lauch	<i>Allium sphaerocephalon</i>
	Kleine Bart-Iris in Sorten	<i>Iris-Barbata-Nana</i> in Sorten

Gefertigt:

Winnenden, den 25.10.2021

Schlecht

Stadtentwicklungsamt