

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



**Bebauungsplan "Uhlandstraße / Herderweg"**

Planbereich: 27.01

**BEGRÜNDUNG  
gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**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





## INHALTSVERZEICHNIS

1.	<b>Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans</b> .....	1
2.	<b>Verfahren</b> .....	2
3.	<b>Bestehende Planung</b> .....	3
3.1	Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002.....	3
3.2	Regionalplanung / Regionalplan .....	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan .....	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne .....	5
3.5	Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden .....	6
4.	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	8
5.	<b>Bestand</b> .....	10
5.1	Naturräumliche Gegebenheiten .....	10
5.2	Nutzung .....	10
5.3	Altlasten.....	10
5.4	Verkehr.....	10
5.5	Ver- und Entsorgung.....	10
6.	<b>Planung</b> .....	11
6.1	Gliederung des Plangebiets.....	11
6.2	Bebauung .....	11
6.3	Verkehr.....	11
6.4	Ver- und Entsorgung.....	12
6.5	Verkehrstechnische Untersuchung .....	12
6.6	Schallimmissionen .....	12
7.	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3	Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	15
7.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen .....	17
7.5	Verkehrsflächen.....	18
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
7.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	19



7.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind .....	21
8.	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>23</b>
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	23
8.2	Werbeanlagen .....	23
8.3	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.....	24
8.4	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen .....	25
9.	<b>Artenschutz .....</b>	<b>25</b>



## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart .....	4
Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen .....	5
Abb. 3: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016 .....	7
Abb. 4: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016 .....	8
Abb. 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	9





## **1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans**

Innerhalb des gewachsenen Wohngebiets sind in den vergangenen Monaten im Bereich Schillerstraße, Uhlandstraße, Breuningsweiler Straße und Herderweg mehrere Bauvorhaben genehmigt worden. Das Wohngebiet am südöstlichen Rand der Kernstadt Winnenden ist in den 1960er Jahren entstanden. Die Grundstücke sind nahezu vollständig aufgesiedelt. Bauvorhaben sind aktuell nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Steinweg I - Herderweg" in Winnenden, Planbereich: 27.01, in Kraft getreten am 14.11.1968, zu beurteilen. Das Wohngebiet befindet sich aktuell im Umbruch. In den nächsten Jahren besteht auf Grund eines stetigen Generationenwechsels ein wachsender Neu-, und Umbaubebedarf. Aus städtebaulicher Sicht besonders auffallend sind die kleinteiligen überbaubaren Grundstücksflächen im rechtsgültigen Bebauungsplan "Steinweg I - Herderweg" in Winnenden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans in den Jahren 1967 und 1968 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen nahezu gebäudescharf im Bebauungsplan festgesetzt. Für einzelne unbebaute Flächen wurde darüber hinaus weitere kleinteilige überbaubare Grundstücksfläche für eine mögliche Bebauung festgesetzt. Insgesamt kann aus städtebaulicher Sicht auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und deren räumliche Verortung nicht mehr schutzwürdig vertraut werden.

Das Thema Wohnen, konkret die Bereitstellung von Wohnbauflächen, hat eine hohe Priorität und sollte zielstrebig angegangen werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Winnenden ist ein begehrter Wohnstandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Wohnbaugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat. Um weitere Wohnbaulandpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln hat das Stadtentwicklungsamt entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ auch untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial identifiziert. Zu den Bauflächenpotenzialen zählen die klassischen Baulücken, die geringfügig genutzten Grundstücke und die Flächen mit Entwicklungspotenzial. Bei der klassischen Baulücke steht ein unbebautes erschlossenes Grundstück, das bauplanungsrechtlich bebaubar ist und keine Bodenordnungsmaßnahmen erfordert, für eine Bebauung sofort zur Verfügung. Bei dem geringfügig genutzten Grundstück steht ein im Vergleich zur Umgebungsbebauung bzw. zum baurechtlich zulässigen Maß gering bebauteres erschlossenes Grundstück, das bauplanungsrechtlich bebaubar ist, für eine Bebauung zur Verfügung. Bei der Fläche mit Entwicklungspotenzial steht eine zusammenhängende unbebaute Fläche, für die das erforderliche Planungsrecht noch zu schaffen ist und die Bodenordnung noch nicht vollzogen ist, für eine Bebauung zur Verfügung.

Die Stadt Winnenden verfolgt mit einem kommunalen Flächenmanagement die Strategie mit Flächen und Boden effizient und wirtschaftlich umzugehen. Ziel dieser Strategie ist es den Flächenverbrauch zu reduzieren und verstärkt Bauflächenpotenziale im Innenbereich zu aktivieren.

Durch die Nutzung von Baulücken wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und die Zersiedelung der Landschaft reduziert. Baulücken werden häufig verursacht durch private Bodenbevorratung insbesondere mit dem Ziel, das Grundstück später den Kindern oder den Enkeln zu überlassen.



Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Uhlandstrasse / Herderweg" in Winnenden ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Winnenden in einer Randlage südöstlich der Innenstadt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Uhlandstrasse / Herderweg" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnraum zu schaffen und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

## 2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren "Uhlandstraße / Herderweg" in Winnenden wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Fläche des Plangebiets umfasst 26.818 m<sup>2</sup>. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter den zulässigen 70.000 m<sup>2</sup>, die als Obergrenze zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens definiert ist.

Darüber hinaus ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Prüfung des Einzelfalls, in Bezug auf zu erwartende Umweltauswirkungen, nicht notwendig, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO des Plangebiets auch unter dem Schwellenwert von **20.000 m<sup>2</sup> liegt**, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

In Verbindung mit der Satzung für den Bebauungsplan wird zur Durchführung baugestalterischer Absichten auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Das Verfahren für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften richtet sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.



### **3. Bestehende Planung**

#### **3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Er ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. An ihm sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen zu orientieren. Er ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung für verbindlich erklärt. Die Aussagen des Landesentwicklungsplans werden für die zwölf Regionen des Landes durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Zuständigkeit hierfür liegt nach dem Landesplanungsgesetz bei den Trägern der Regionalplanung.

Die Vorgaben im Landesentwicklungsplan und in den Regionalplänen unterscheiden zwischen Zielen und Grundsätzen. Beide sind für die kommunale Bauleitplanung und die Fachplanung bindend.

**Ziele:** Die Ziele der Landes- und Regionalplanung können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Ziele sind auch für Personen des Privatrechts bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben verbindlich, wenn an ihnen die öffentliche Hand mehrheitlich beteiligt ist oder wenn die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.

**Grundsätze:** Grundsätze sind allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

Der Landesentwicklungsplan wurde von der Regierung des Landes Baden-Württemberg am 23. Juli 2002 als Verordnung als verbindlich erklärt.

Im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg befindet sich die Große Kreisstadt Winnenden in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungssachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

#### **3.2 Regionalplanung / Regionalplan**

Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 22.07.2009 als Satzung beschlossen und ist durch die Bekanntmachung am 12.11.2010 rechtsverbindlich geworden.

Die Große Kreisstadt Winnenden befindet sich gemäß der Strukturkarte des Verbands Region Stuttgart, die auf Basis des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) beruht, in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungssachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet nachrichtlich dargestellt.

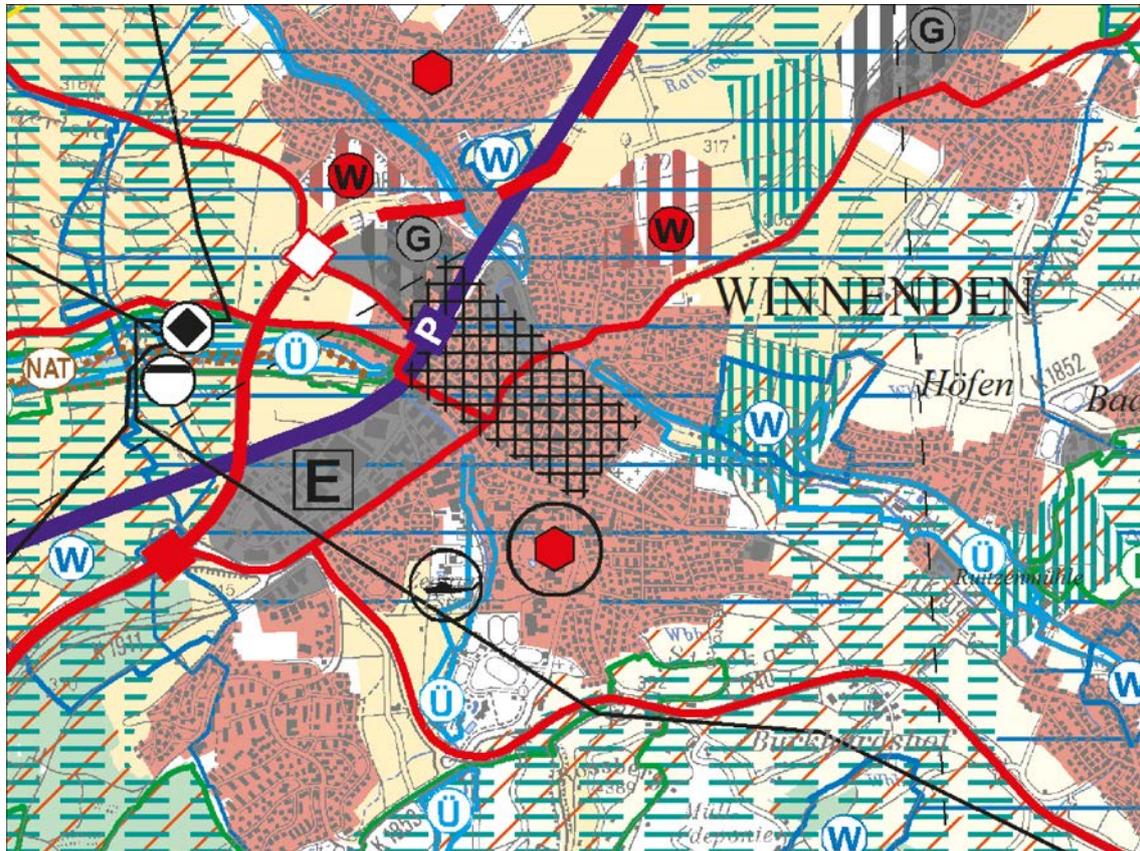


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

### 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet, als Wohnbaufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen in nördlicher Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Steinweg II" in Winnenden, Planbereich: 12.02.30, vom 10.01.1973, in östlicher Richtung der Bebauungsplan "Mörikeweg" in Winnenden, Planbereiche: 27.01.30, vom 06.05.1980, in südlicher Richtung befindet sich Grünland und in westlicher Richtung der Baulinienplan "Unterer Stöckach" in Winnenden, Planbereich: 28.01.10, vom 01.03.1954 an.

Der Bebauungsplan "Uhlandstraße / Herderweg" in Winnenden überlagert den rechtsgültigen Bebauungsplan "Steinweg I" in Winnenden, Planbereich: 27.01.10, vom 13.11.1968 vollständig.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans "Uhlandstraße / Herderweg" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den überlagerten Bereich des Bebauungsplans "Steinweg I" in Winnenden aufgehoben.



### **3.5 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden**

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 die Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen für das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden beschlossen.

Die Wohnbaufläche Kesselrain V bildet eine Wohnbauflächenarrondierung am östlichen Ortsrand von Winnenden, die durch Beschluss des Gemeinderates in das Arbeitsprogramm des Stadtentwicklungsamtes der Großen Kreisstadt Winnenden aufgenommen wurden.

Sofort verfügbare Wohn- und Gewerbeflächen sind im Stadtgebiet Winnenden knapp und die Aktivierung von Bauflächenpotenzialen ist eine andauernde Herausforderung, die sich in den letzten Jahren zugespitzt hat und jüngst über die Flüchtlingszuwanderung einen neuen Aspekt hinzubekommen hat.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen hat eine hohe Priorität und sollte, ohne Abwendung von erprobten städtebaulichen Prinzipien der Siedlungsentwicklung, zielstrebig angegangen werden. Die Innenentwicklung hat weiterhin Vorrang vor der Außenentwicklung. Winnenden ist ein begehrter Wohn- und Gewerbestandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Baugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat.

Um weitere Bauflächenpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln hat das Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ der Großen Kreisstadt Winnenden, neben den im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellten geplanten Wohnbauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen, u. a. untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial und Arrondierungsmöglichkeiten untersucht. Die Prüfung nach städtebaulich geeigneten Wohn- und Gewerbeflächen erfolgte mit der Maßgabe, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen durch einen Flächentausch, an anderer Stelle im Stadtgebiet, gemarkungsübergreifend an einem aus städtebaulichen Gründen geeigneteren Standort darzustellen.

Im Rahmen dieser städtebaulichen Prüfung sind vom Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen in Übersichtslageplänen dargestellt, die weiterverfolgt werden sollen (vgl. Abbildungen 3 und 4).

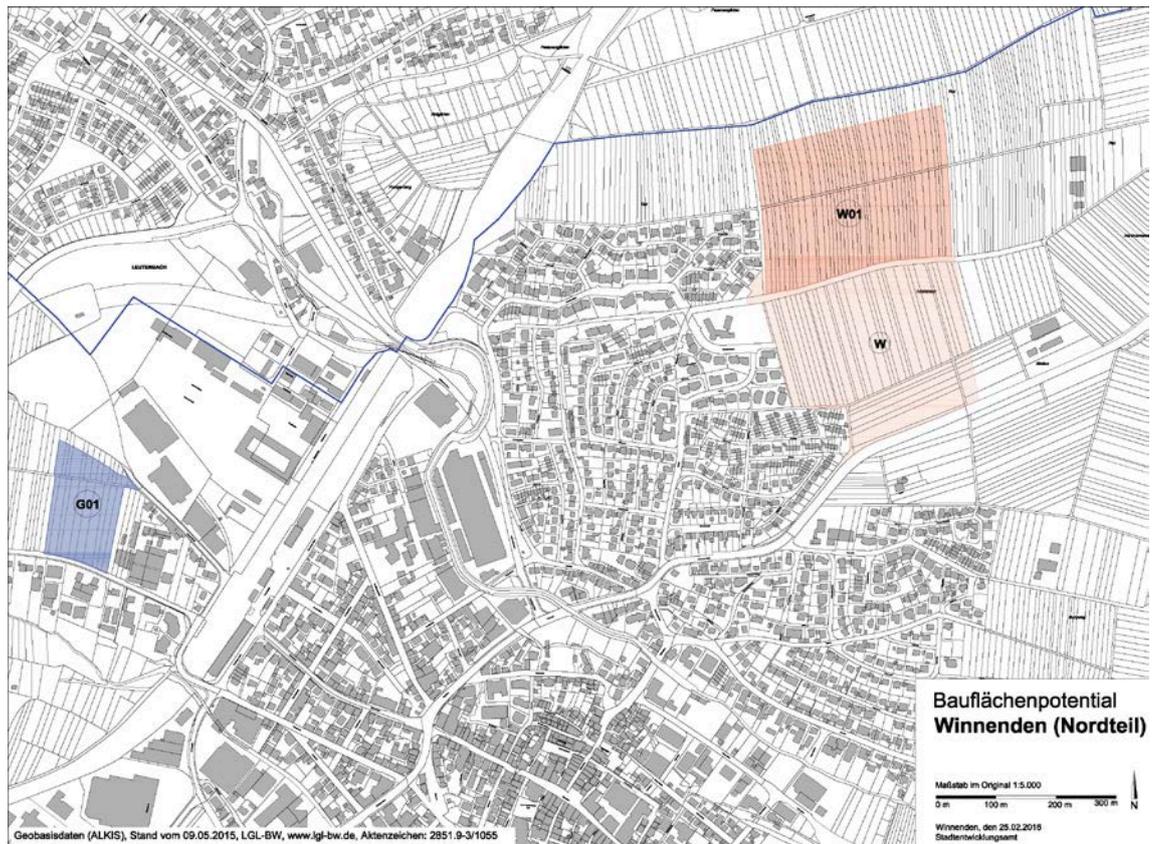


Abb. 3: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016

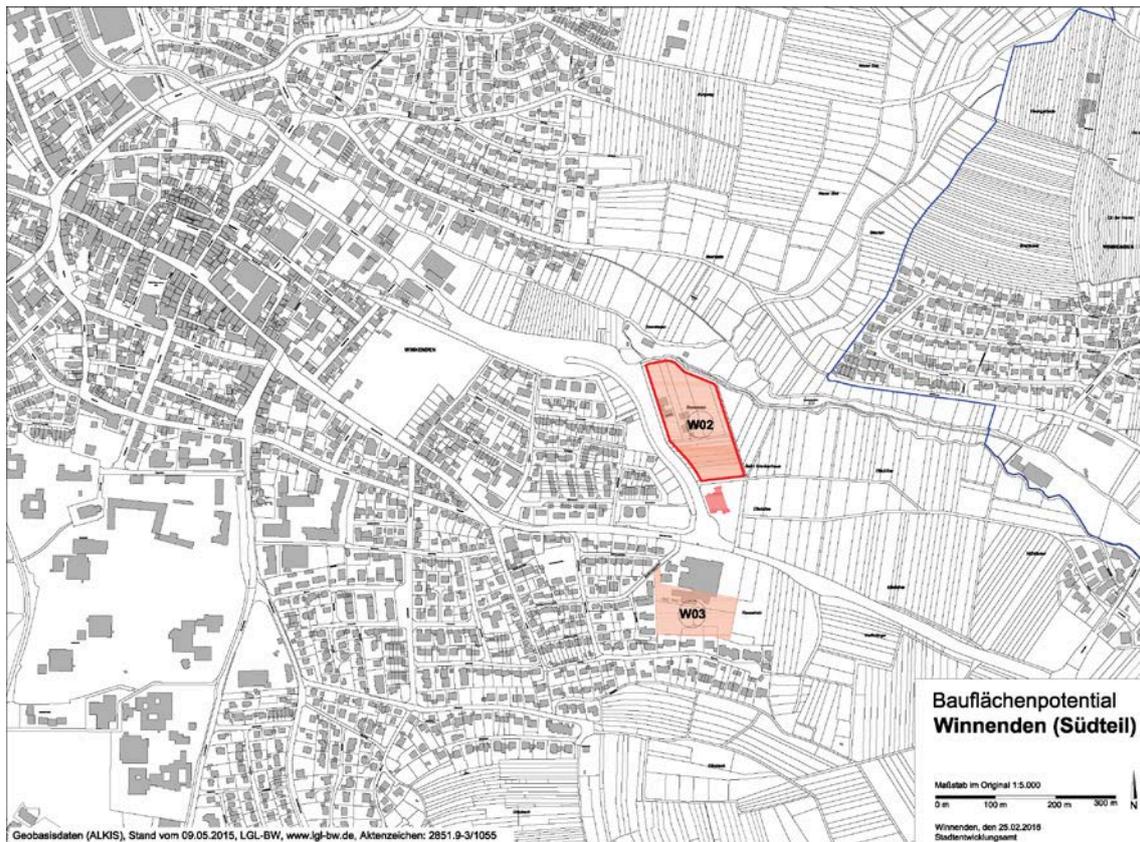


Abb. 4: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016

In den Abbildungen 3 und 4 sind die Wohnbauflächenpotenziale und die gewerblichen Bauflächenpotenziale vollflächig rot bzw. blau dargestellt.

G <sub>01</sub>	Untere Schray	2,0 ha	Bebauungsplan
W <sub>01</sub>	Adelsbach II	7,6 ha	Bebauungsplan
W <sub>02</sub>	Seewasen	1,8 ha	Bebauungsplan (und FNP-Änderung)
W <sub>03</sub>	Kesselrain V	1,0 ha	Bebauungsplan

Die Wohnbaufläche Kesselrain V und der Bereich des Bebauungsplans "Eichendorfweg" in Winnenden bildet eine Wohnbauflächenarrondierung am östlichen Ortsrand von Winnenden.

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Schillerstraße;
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke mit den Flst. Nr.: 6414, 6419, 5204, 5186, 5187, 5201, 5175, 5176, 5178/2, 6809;
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks mit der Flst. Nr. 6809

- im Westen durch die Breuningsweiler Straße.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Winnenden.



Abb. 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



## 5. Bestand

### 5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört Winnenden zur übergreifenden Einheit des Neckarbeckens, an die sich westlich der Schurwald und Welzheimer Wald angliedert. Das Stadtgebiet hat Anteil am Naturschutzgebiet Oberes Zipfelbachtal mit Seitenklinge und Teilen des Sonnenbergs.

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt in südlicher Lage des Stadtgebietes von Winnenden. In südlicher Richtung schließen Grünlandflächen mit Weinbergen an.

### 5.2 Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sind zum einen Teil bebaut und großflächig versiegelt und werden zum anderen Teil als Grünlandfläche genutzt.

### 5.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt. Grundsätzlich können Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden.

### 5.4 Verkehr

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)** – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Breuningsweiler Straße.

Die innere Erschließung über die Uhlandstraße und den verkehrsberuhigten Herderweg.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** – Südlich des Einzugsbereichs des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Hermann-Löns-Weg, die durch die Buslinien 331 und 333 bedient wird. Ebenso befindet sich östlich des Plangebiets Zugang zu weiteren Buslinien über die Haltestellen Hermann-Schwab-Halle oder Winnenden-Kelter. Dort verkehren die weiteren Buslinien 337 und 339. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der vier Linien jeweils tagsüber (Montag - Freitag) überwiegend im Stundentakt.

Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt tagsüber im 30-Minutentakt und während des Berufsverkehrs in den Morgen- und Abendstunden im 15-Minutentakt.

### 5.5 Ver- und Entsorgung

**Energie** – Die Stromversorgung des Plangebiets kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, durch die Syna GmbH, für das Leitungsnetz zuständige Tochter der Süwag Energie AG, sichergestellt werden.



**Trinkwasser** – Die Wasserversorgung kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Leitungsnetz der Stadtwerke Winnenden GmbH sichergestellt werden.

**Entwässerung** – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Kanalnetz der Stadt Winnenden sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

## **6. Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Umlandstraße / Herderweg" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um mehr Wohnbaufläche zu schaffen sowie eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

### **6.1 Gliederung des Plangebiets**

Im Wesentlichen gliedert sich das Plangebiet in eine Baufläche. Die Wohnbaufläche bildet die planungsrechtliche Grundlage für die bauordnungsrechtliche Genehmigung von baulichen Anlagen.

### **6.2 Bebauung**

Die geplante Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern bildet den städtebaulichen Übergang zur bestehenden Bebauung und den Lückenschluss zur Siedlungsentwicklung südlich der Schorndorfer Straße am östlichen Ortsrand.

### **6.3 Verkehr**

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)** – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Breuningsweiler Straße.

Die innere Erschließung über die Umlandstraße und den verkehrsberuhigten Herderweg.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** – Südlich des Einzugsbereichs des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Hermann-Löns-Weg, die durch die Buslinien 331 und 333 bedient wird. Ebenso befindet sich östlich des Plangebiets Zugang zu weiteren Buslinien über die Haltestellen Hermann-Schwab-Halle oder Winnenden-Kelter. Dort verkehren die weiteren Buslinien 337 und 339. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der vier Linien jeweils tagsüber (Montag - Freitag) überwiegend im Stundentakt.



Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt tagsüber im 30-Minutentakt und während des Berufsverkehrs in den Morgen- und Abendstunden im 15-Minutentakt.

#### **6.4 Ver- und Entsorgung**

**Energie** – Die Stromversorgung des Plangebiets kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, durch die Syna GmbH, für das Leitungsnetz zuständige Tochter der Süwag Energie AG, sichergestellt werden.

**Trinkwasser** – Die Wasserversorgung erfolgt durch die Ringleitung DN 100 innerhalb der Straße Paul-Wöhrle-Ring.

Der Versorgungsring DN 100 ist mit Rohren DN 100 GGG, I.Z./ZMU, in offener Bauweise hergestellt. Für die geplanten Gebäude sind bereits Hausanschlüsse aus PE -Hd dA 63 mm (= 5 Abgänge von den Hauptleitungen) hergestellt.

**Entwässerung** – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal.

#### **6.5 Verkehrstechnische Untersuchung**

Durch die geplante Bebauung im Bereich des Bebauungsplans "Uhlandstraße / Herderweg" in Winnenden wird kein zusätzlich induzierter Verkehr erwartet, da sich die Anzahl der Wohneinheiten und das Wohnungsgemeinde nicht wesentlich ändern.

Der Herderweg gilt als verkehrsberuhigte Fläche.

#### **6.6 Schallimmissionen**

Durch die geplante Bebauung im Bereich des Bebauungsplans "Uhlandstraße / Herderweg" in Winnenden werden keine möglichen Pegelerhöhungen erwartet.

### **7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

**Allgemeines Wohngebiet** – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen der umschließenden rechtsgültigen Bebauungspläne, Bebauungsplan "Steinweg II" in Winnenden, Planbereich: 12.02.30, vom 10.01.1973, in östlicher Richtung der Bebauungs-



plan "Mörikeweg" in Winnenden, Planbereiche: 27.01.30, vom 06.05.1980, in südlicher Richtung befindet sich Grünland und in westlicher Richtung der Baulinienplan "Unterer Stöckach" in Winnenden, Planbereich: 28.01.10, vom 01.03.1954, ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Wohngebäude sind bauliche Anlagen, die zum Wohnen geeignet und bestimmt sind. Der Begriff des "Wohnens" umfasst die Gesamtheit der mit der Führung eines häuslichen Lebens verbundenen Tätigkeiten und deren eigenständige Gestaltung. Ihm ist eine gewisse Dauer eigen.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten und der geplante Gebietscharakter für das geplante Baugebiet nicht gestört wird, sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Durch den Betrieb einer Anlage für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen. Anlagen für sportliche Zwecke würden im Umfang und der Typik im Sinne des § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO der Eigenart des Baugebiets widersprechen, da sie objektiv erkennbar in keiner vernünftigen Relation zu dem Plangebiet stehen. Als Voraussetzung für die Zulässigkeit des Ausschlusses einer bestimmten Art von Nutzungen muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bewahrt bleiben. Es kommt allein darauf an, dass das durch die Zweckbestimmung der Baugebietsnorm festgelegte Ziel erreicht werden kann. Demnach dürfen nicht die der allgemeinen Zweckbestimmung dienenden Hauptnutzungen ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten nicht gestört wird, sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Da die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird, bedarf es für den Ausschluss aller Ausnahmen keiner städtebaulichen Begründung und demzufolge auch keiner besonderen Rechtfertigung in der Begründung des Bebauungsplans. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da mit einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes, zwangsläufig verbundene Störungen und sonstige Beeinträchtigungen insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr der Nachbarschaft verbunden sein können. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da sie im engeren Sinne weder der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation noch der Daseinsfür- und -vorsorge dienen. Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da Sie mit der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll, in Bezug auf Größe und Arbeitsweise nicht dem Gebietscharakter des Plangebiets entspricht. Zudem stehen sie dem städtebaulichen Ziel, Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohn-



raumbedarfs, entgegen. Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht der Versorgung des Plangebiets dienen und mit einer Tankstelle, Störungen der Nachbarschaft verbunden sein können.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene beziehungsweise vertretbare Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange zu bestimmen, insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie des Umweltschutzes, vor allem des Bodenschutzes. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollte eine möglichst hohe Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen festgesetzt werden. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzungen innerhalb des Maßes der baulichen Nutzung werden als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung als Höchstmaß fügt sich dem System der planungsrechtlichen Vorschriften, die allgemein den einschränkenden Rahmen bestimmen, innerhalb dessen die Baufreiheit gewährleistet ist, ein. Die Höchstmaßvorschrift, wurde festgesetzt, da sie die von den Festsetzungsmöglichkeiten die in die Baufreiheit am wenigsten eingreifende Bestimmung ist.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist für die Maßfestsetzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die Höhe baulicher Anlagen ausreichend.

**Grundflächenzahl (GRZ)** – Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die GRZ I erfordert nicht, dass diese zwingend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche umsetzbar ist. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) stellt eine kumulative Festsetzung dar. Weitere Festsetzungen, wie z. B. die überbaubare Grundstücksfläche, sind dem städtebaulichen Konzept entsprechend gewählt und zu beachten.

Die zulässige Grundfläche ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist die Kappungsgrenze



nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erreicht und diese soll aus städtebaulichen Gründen auch nicht überschritten werden. Durch die sogenannte Kappungsgrenze ist aus städtebaulichen Gründen gewährleistet, dass 0,2 der Grundstücksfläche, aus Gründen des Bodenschutzes, nicht bebaut werden.

**Zahl der Vollgeschosse** – Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Als oberstes Geschoss ist darüber hinaus noch ein Nicht-Vollgeschoss zulässig.

**Erdgeschossfußbodenhöhe** – Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans angegebene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gibt die Bezugshöhe für die weiteren Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen an.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um 20 cm über- bzw. unterschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss.

**Höhe baulicher Anlagen** – Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante First des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (FH max.) darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 1,0 m von der Traufkante zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,0 m von der Traufkante gilt nicht für Aufzugsüberfahrten.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) des Hautgebäudes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhe über Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Der First von Gebäudeanbauten und Zwerchgebäuden mit Satteldach muss mindestens 0,5 m niedriger als der Hauptfirst ausgeführt werden.

Entsprechend der Bauweise sind Doppelhäuser als Grenzbauten zulässig. Bei Einzelhäusern im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO ist die Hausform mit seitlichen Grenzabständen, für die angrenzenden Grundstücke innerhalb eines im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bereichs einer Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen (FH max), durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Vereinigungsbaulast), gegenseitig zu vereinbaren.

### 7.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

**Bauweise** – Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, festgesetzt.



In Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser, die eine Länge von 30 m nicht überschreiten, zulässig. Maßgebend sind die Geschosse über dem Garagen- bzw. Sockelgeschoss, die städtebaulich in Erscheinung treten.

Das wesentliche Merkmal der Bauweise ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet. Der § 22 BauNVO betrifft nur Gebäude und keine sonstigen baulichen Anlagen. Städtebauliches Ziel ist es, eine maßvolle Verdichtung sicherzustellen, die keine Belästigungen oder Störungen durch eine zu hohe Dichte hervorruft. Die offene Bauweise trägt zu einer Auflockerung und Durchgrünung der Bebauung bei. Die Festsetzung von unterschiedlichen Hausformen ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich und Begriffs- und Abgrenzungsschwierigkeiten können vermieden werden. Die jeweilige Längenbeschränkung entspricht der Objektplanung (Entwurfsplanung) und ist städtebaulich begründet.

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** – Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Um zwischen den einzelnen Gebäuden eine städtebauliche Durchlässigkeit zu erhalten sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, durch eine sogenannte X-Linie, Bereiche unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen festgesetzt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Der unbestimmte Rechtsbegriff "in geringfügigem Ausmaß" entzieht sich einer generellen Festlegung. Vielmehr ist das Ausmaß relativ, jeweils bezogen auf die Größenordnung des Gebäudes, zu bestimmen. Zur Bestimmung des Begriffs "in geringfügigem Ausmaß" kann ferner unter Berücksichtigung des in § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO enthaltenen Rechtsgedankens auf die bauordnungsrechtliche Regelung des § 5 Abs. 6 LBO zurückgegriffen werden, d. h. bei Gebäudeteilen, die den in dieser Vorschrift festgelegten Voraussetzungen entsprechen und die deshalb bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht bleiben, kann zugleich auch angenommen werden, dass sie nur "in geringfügigem Ausmaß" im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vortreten.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen ist auf einer Länge von maximal 4,0 m um bis zu 1,5 m zulässig. Insgesamt dürfen Balkone eines Gebäudes maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Die Beschränkung der Überschreitung der Baugrenze durch Balkone ist städtebaulich begründet.

Bei Staffelgeschossen ist die Außenwandaußenkante des Staffelgeschosses an der in nördliche Richtung zugewandten Seiten um mindestens 1,5 m, an der in östliche und westliche Richtung zugewandten Seiten um mindestens 2,0 m und an der in südliche



Richtung zugewandten Seite um mindestens 2,9 m hinter die Außenwandaußenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Dadurch ist die sichtbare Wandfläche an allen Seiten reduziert und das Staffelgeschoss an allen Seiten zurückgesetzt.

Das Zurückversetzen von der Außenwand gilt nicht für Treppenträume, da diese nur untergeordnet in Erscheinung treten.

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

Durch die vorgeschriebenen Gebäuderichtungen wird die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben. Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen zielt auf die Ausrichtung der Längsachse von Gebäuden ab. Bei Gebäuden mit einem Flachdach ergibt sich die Längsachse aus dem Verhältnis der Seiten zueinander. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen entspricht der Objektplanung (Entwurfsplanung) und ist städtebaulich begründet.

#### 7.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

**Flächen für Stellplätze** – Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung St und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient der Sicherstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der sich insoweit aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung von sogenannten notwendigen Stellplätzen. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sollen Stellplätze und keine Gebäude hergestellt werden.

Nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28.05.2015 sind je Wohneinheit zwei geeignete Fahrradabstellplätze notwendig und zwar wettergeschützt und leicht zugänglich. Die Fahrradstellplätze sollen so hergestellt sein, dass Fahrräder unterschiedlicher Art und Größe standsicher eingestellt werden können. Die Gefahr von Beschädigungen soll minimiert sein. Der Fahrradrahmen soll mit einem Bügelschloss diebstahlsicher am Abstellplatz befestigt werden können.

**Flächen für überdachte Stellplätze** – Überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) mit der Zweckbestimmung Cp und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Überdachte Stellplätze (Carports) sind mindestens dreiseitig offene überdachte Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) sollen Stellplätze und keine Gebäude hergestellt werden.

**Flächen für Garagen** – Garagen nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Garagen- bzw. Sockelgeschoss sind zusammenhängenden Garagen- bzw. Sockelgeschoss möglich. Die Garagen- bzw. Sockelgeschoss sind oberirdische bauliche Anlagen die städtebaulich in Erscheinung treten. Daher regeln die überbaubaren Grundstücksflächen die Zulässigkeit von Garagen zwischen den darüber liegenden Gebäudeteilen.

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

**Nebenanlagen** – Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Na und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bebauungsplan ist nach § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen räumlich eingeschränkt, um bauliche Anlagen räumlich zusammenzufassen.

Ausnahmsweise sind Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträucher zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet sind. In begrenzter Anzahl sind ausnahmsweise Geschirrhütten städtebaulich vertretbar.

## 7.5 Verkehrsflächen

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Bei der öffentlichen Straßenverkehrsfläche handelt es sich um die Uhlandstraße und den Herderweg. Der Herderweg gilt als verkehrsberuhigte Fläche.

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Durch die Straßenbegrenzungslinie werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung untereinander und gegenüber Bauflächen abgegrenzt. Die Straßenbegrenzungslinie ist zwingender Bestandteil eines qualifizier-



ten Bebauungsplans. Für die Ermittlung der Grundfläche als Maß der baulichen Nutzung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die Einfahrtsbereiche für die Garagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Der gekennzeichnete Bereich ist im Hinblick auf die Bedürfnisse des Verkehrs und der Sicherheit von Ein- und Ausfahrten freizuhalten.

## **7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen für Personenkraftwagen** – Die Beläge von Stellplatzflächen sind, mit Ausnahme der Beläge für Lastkraftwagen, wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

**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.

## **7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen, die eine Eingrünung des Plangebiets gewährleisten sollen, festgesetzt. Um eine grünordnerische Qualität im Plangebiet zu etablieren, sind folgende grünordnerische Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Anpflanzen von Bäumen - Standort für einen Einzelbaum** – Der Standort für einen Einzelbaum ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume geringfügig um maximal 3,0 m verschoben werden.

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

Die Festsetzung von einem Standort für einen Einzelbaum trifft Regelungen zur Anpflanzung eines Baums mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm.



**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der privaten Baugrundstücke** – Die unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Die Sträucher sind entsprechend der Strauchliste (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Festsetzung von Flächen zur Begrünung der privaten Baugrundstücke trifft Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen. Die Bepflanzung der privaten Baugrundstücke hat die räumliche Gestaltung, die Gebietsdurchgrünung, die Verbesserung des Siedungsklimas sowie die Wasserrückhaltung zum Ziel. Die Begrünung der Baugrundstücke sichert ein durchgrüntes Wohnumfeld.

**Extensive Dachbegrünung** – Flachdächer (FD) von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einen Abflussbeiwert von 0,3 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieranlagen ist zulässig.

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern trifft Regelungen zur Verminderung von Oberflächenabflüssen (Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung), zur Gebietsdurchgrünung und zur Verbesserung des Siedungsklimas. Die extensive Dachbegrünung hat eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft. Die Flächen für Dachterrassen sind von der extensiven Dachbegrünung ausgenommen. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einen Abflussbeiwert von 0,3 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 und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten). Die genannten Gebäudeteile und Geschirrhütten sind überwiegend nicht für eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Dachform einer Geschirrhütte ist ein Sattel- oder Pultdach mit geringer Dachneigung. Wegen den besonderen Anforderungen für eine Dachkonstruktion für eine extensive Dachbegrünung gilt für die genannten Gebäudeteile und Geschirrhütten keine Verpflichtung. Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.



**Begrünung der Garagen- bzw. Sockelgeschosse** – Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup>, zugehörige Nebeneinrichtungen sowie sonstige zum Wohngebäude gehörende Nutz- und Verkehrsflächen (Garagen- bzw. Sockelgeschosse) sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Wege. Die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung muss mindestens 40 cm betragen.

Die Festsetzung einer Begrünung der Garagen- und Sockelgeschosse trifft Regelungen zur Begrünung. Die Begrünung der Garagen- und Sockelgeschosse hat die räumliche Gestaltung, die Gebietsdurchgrünung, die Verbesserung des Siedlungsklimas sowie die Wasserrückhaltung zum Ziel. Die Begrünung der Garagen- und Sockelgeschosse sichert ein durchgrüntes Wohnumfeld.

Abweichend kann die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung im Anschlussbereich zwischen der Außenwandaußenkante und dem Garagen- bzw. Sockelgeschoss, in einem Abstand von maximal 3,0 m, zwischen 0 cm und mindestens 40 cm betragen.

Die abweichende Festsetzung berücksichtigt die konstruktive Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe eines Gebäudes und die konstruktive Höhenlage des darunter liegenden, auskragenden Garagen- bzw. Sockelgeschosses.

**Begrünung der Tiefgaragengeschosse** – Tiefgaragen sind erdüberdeckt mit mindestens 40 cm Erdsubstrat auszuführen. Diese Flächen sind zu begrünen. Für Tiefgaragen ist eine Erdüberdeckung und Begrünung erforderlich, um diese in das Gebiet zu integrieren. Nicht erdüberdeckte seitliche Wandflächen der Tiefgaragen sind mit Erde anzuböschten oder zu begrünen.

#### **7.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind**

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.

Die genannten Maßnahmen sind zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich. Durch die Festsetzung können außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen hergestellt werden. Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen werden nicht dauernd oder überhaupt als Verkehrsfläche benötigt. Die Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen stellen Eingriffe in die an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Baugrundstücke dar. Der § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB schafft die planungsrechtliche Grundlage, da es zweifelhaft sein kann, ob die planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen einschließt. Im Interesse der Grundstückseigentümer der privaten Baugrundstücke unterleibt die Zuziehung der Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen zu den Verkehrsflächen, um eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf den privaten Baugrundstücken zu vermeiden. Mit der Festsetzung von



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen ist grundsätzlich die Nutzung der privaten Baugrundstücke ohne Einschränkungen möglich.



## 8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### 8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

**Dachform und Dachneigung** – Für Hauptgebäude, Gebäudeteile, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind entsprechend den Festlegungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu wählen.

Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Die Dachform und -neigung von untergeordneten Gebäudeteilen, untergeordneten Überdachungen und Geschirrhütten ist ein Sattel- oder Pultdach mit abweichender Dachneigung.

**Fassaden- und Dachgestaltung** – Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Die örtliche Bauvorschrift regelt besondere baugestalterische Anforderungen an die Gebäudefassaden durch den Ausschluss von Oberflächen, die eine Verunstaltung hervorrufen könnten.

Dachziegel sind in den Farbtönen grau, rot oder braun zu wählen.

### 8.2 Werbeanlagen

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

Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen und dürfen nicht über die Fassade hinausragen. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 0,6 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 10 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen ist auf 5 % der jeweiligen Fassade begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 1,2 m begrenzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Gewerbeeinheit auf eine Stele / ein Pylon beschränkt.

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art sowie in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

Da von Werbeanlagen bei einer unangemessenen Häufung eine visuelle Störwirkung ausgehen kann, sind die Höhe der Werbeanlagen, die Länge der Werbeanlagen im Verhältnis zur Gebäudelänge und die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen der jeweiligen Fassadenseite insgesamt begrenzt. Zusätzlich sind freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen / Pylonen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m in der Anzahl je Gewerbeeinheit begrenzt. Bestimmte Typen von Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da von ihnen eine visuelle Störwirkung ausgehen kann.

Die Gemeinden können gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bau-



ten, Straßen, Plätzen oder Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern örtliche Bauvorschriften über die Anforderungen an Werbeanlagen erlassen und auch bestimmte Werbeanlagen ausschließen. Auch wenn die Gemeinde im Rahmen dieser Regelung nicht auf den Schutz des Status quo und die Verhinderung von Verunstaltungen beschränkt ist, sondern durch örtliche Bauvorschriften auch eine positive Gestaltungspflege betreiben und das Straßen- und Ortsbild aufgrund eigener Überlegungen dynamisch beeinflussen kann, handelt es sich um eine reine Gestaltungsermächtigung. Von Werbeanlagen geht häufig eine visuelle Störwirkung aus, die weitestgehend vermieden werden soll. Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Form zu begrenzen und bestimmte Typen von Werbeanlagen sind auszuschließen.

Dass Werbeanlagen von städtebaulichem Gewicht sind, ergibt sich schon aus dem damit verfolgten Zweck. Denn es ist das Ziel von Werbung, Aufmerksamkeit zu erregen. Bei Werbeanlagen ist zu entscheiden, ob sie an der Stätte der Leistung errichtet sind oder nicht. Eine Werbeanlage, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet wird, ist bauplanungsrechtlich eine eigenständige Hauptnutzung und regelmäßig als eine sonstige nicht störende Gewerbeanlage zu beurteilen.

### **8.3 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**

**Aufschüttungen und Abgrabungen** – Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Die örtliche Bauvorschrift lässt auf Grund der Hanglage mögliche Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen zu.

**Bewegliche Abfallbehälter** – Aus gestalterischen Gründen dürfen bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf durch Bepflanzung oder Einfriedung eingefassten Flächen aufgestellt werden. Durch die Einhausung sind die beweglichen Abfallbehälter vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar und können auf verschiedene Standorte im Plangebiet verteilt werden.

**Einfriedigungen** – Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Nicht lebende Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Lebenden Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,8 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.



Die Höhenbegrenzung für Einfriedigungen im Anschluss an öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Hierdurch wirkt der öffentliche Straßenraum gestalterisch größer und durchgrünt.

#### **8.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**

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. 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. Zu den Niederspannungsleitungen zählen auch die Leitungen der Telekommunikationstechnik (Fernmelde-/ Telekommunikationsleitungen). Mit dem Wort Niederspannungsleitungen sind alle Freileitungen mit niedriger Spannung erfasst.

### **9. Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nach § 44 BNatSchG Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen.

Anhand der Habitatstrukturen im Plangebiet wurde am 18.06.2019 eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt. Dabei wurden nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten (in Verbindung mit europarechtlich geschützten Arten) betrachtet. Im Plangebiet sind überwiegend bebaute und versiegelte Flächen vorhanden.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen bzw. fehlender Nachweise geschützter Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Gefertigt:

Schwaikheim, den 20.09.2021

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. E. Meßmer