

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden



Bebauungsplan "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße"

Planbereiche: 01.02 und 01.04

Gegenüberstellung der Änderungen im zeichnerischen Teil und im Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)



Gegenüberstellung der Änderungen im zeichnerischen Teil und im Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

In der folgenden Gegenüberstellung sind für den zeichnerischen Teil die Änderungen auf der jeweiligen gegenüberliegenden Seite in den Planausschnitten dargestellt und sind für den Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die Textstellen mit einzelnen Änderungen auf der jeweiligen gegenüberliegenden Seite in roter Schriftfarbe kenntlich gemacht.



Fassung vom 14.02.2022

I Zeichnerische Teil

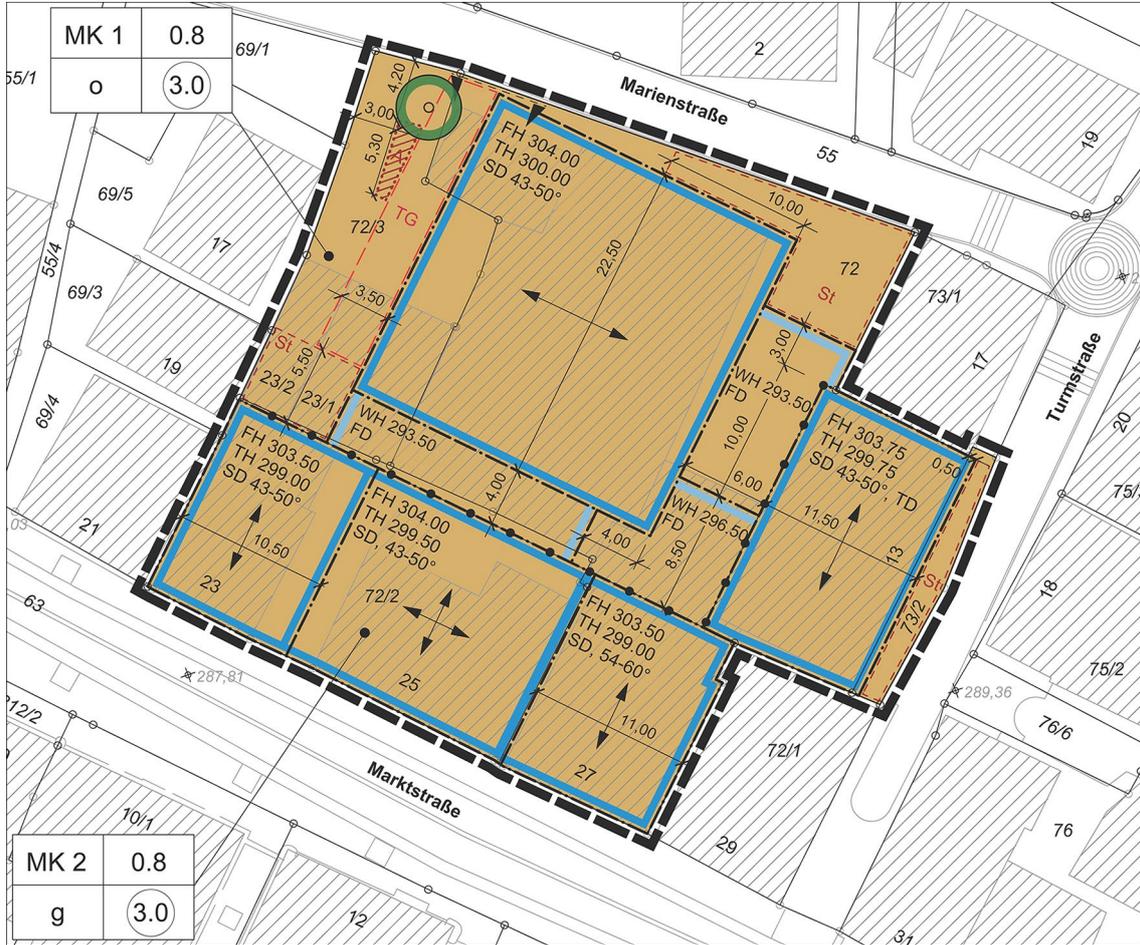


Abb.: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2022

Die Abbildung stellt nur einen Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2022 dar. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2022.

Fassung vom 14.02.2022



I Zeichnerische Teil

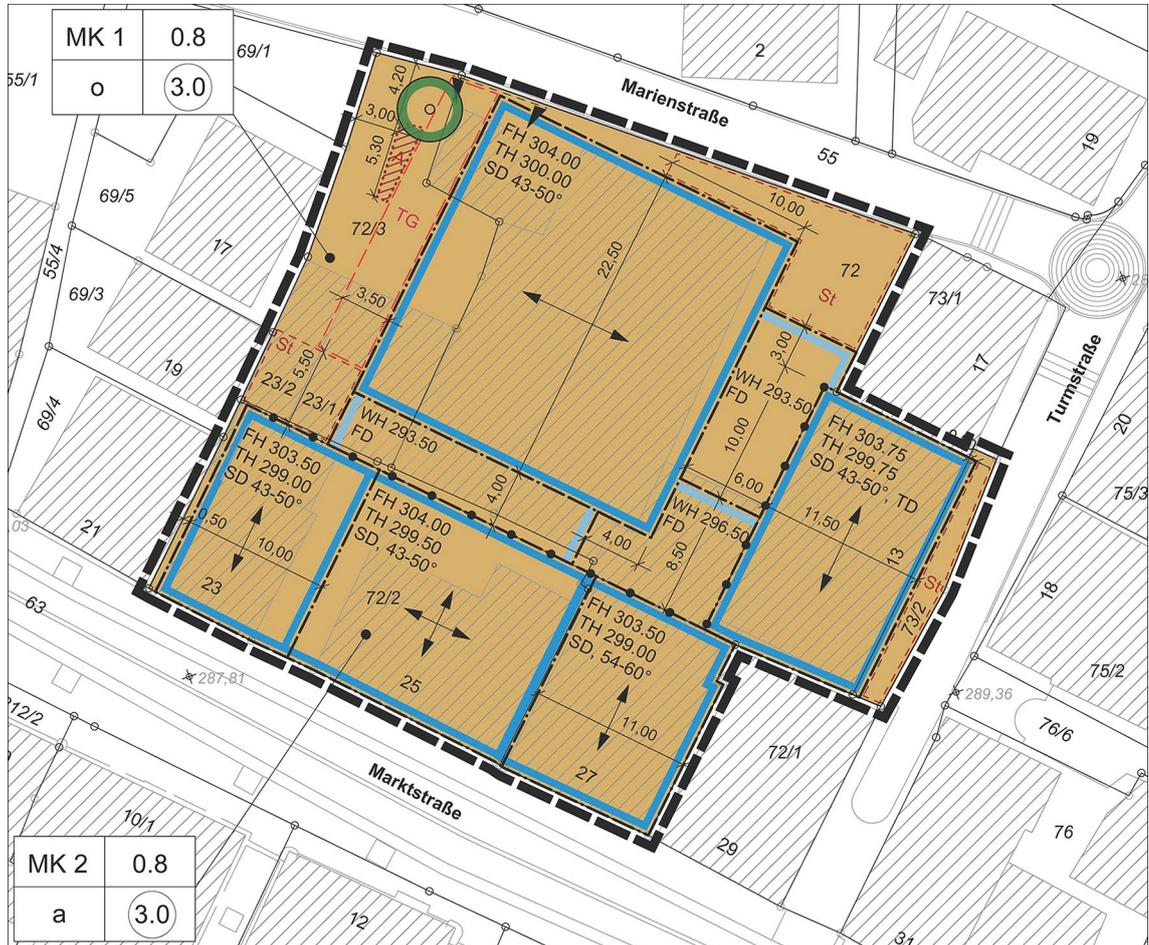


Abb.: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2022 / 16.05.2022

Die Abbildung stellt nur einen Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2022 / 16.05.2022 dar. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2022 / 16.05.2022.

Die nordwestliche Baugrenze entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Marktstraße 21, Flst. Nr. 69/4, wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans um 0,5 m in das Baugrundstück hinein verschoben.

Im MK 2 wurde die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt.



Fassung vom 14.02.2022

II Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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 in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Kerngebiet MK 1 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im Kerngebiet MK 2 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO als geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Fassung vom 14.02.2022



II Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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 in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Kerngebiet MK 1 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im Kerngebiet MK 2 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude im Sinne der geschlossenen Bauweise zu errichten. Soweit dies der umliegende Gebäudebestand und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulassen, ist an die seitlichen Grundstücksgrenzen direkt heranzubauen. Wenn aufgrund der bestehenden Bebauung oder aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenzen ein Abstand zur Grenze erforderlich ist, ist das Einhalten eines seitlichen Grenzabstands zu den Nachbargrenzen bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig. Der Abstand zur Grenze muss in solchen Fällen mindestens 0,5 m betragen. (Siehe hierzu auch Festsetzung Nr. I, 4.)

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

Im Kerngebiet MK 2 kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO die seitliche Abstandsfläche entsprechend der abweichenden Bauweise (siehe Festsetzung Nr. I, 3.1) auf eine Tiefe von bis zu 0,5 m reduziert werden, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.



Fassung vom 14.02.2022

III Hinweise

2. 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 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" vom 08.06.2020. Auf das Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III“ des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 14.09.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung wird hingewiesen.

Gefertigt:

Stuttgart, den 14.02.2022

Strumberger

schreiberplan GmbH Stadtplanung Architektur Landschaftsarchitektur, Stuttgart

Fassung vom 14.02.2022



III Hinweise

2. Hinweis Beleuchtung

Grundsätzlich ist der Einsatz von künstlichem Licht auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Freien sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen (z. B. warmweiße LED-Leuchten mit Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin, Natriumdampf-Niederdruckleuchten) 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.

Es wird empfohlen, vollständig abgeschlossene Lampengehäuse (nach oben abgeschirmt und nach unten gerichtet), deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden, einzusetzen. Leuchten sollen möglichst niedrig angebracht werden, um eine weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden.

4. Hinweis Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" vom 08.06.2020. Auf das Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III“ des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 14.09.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung wird hingewiesen.

Bei der Planung und Bauausführung sind auch die Merkblätter "Bauen im Grundwasser" sowie "Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten" zu beachten.

Gefertigt:

Stuttgart, den 14.02.2022 / 16.05.2022

Strumberger

schreiberplan GmbH Stadtplanung Architektur Landschaftsarchitektur, Stuttgart