

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



Bebauungsplan "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße"

Planbereiche: 01.02 und 01.04.

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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- 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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (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 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen gem. §§ 7 Abs. 2 Nr. 7 sowie 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO) sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO),
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO), auch jene im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).



2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen, dazu zählen die Flächen der Stellplätze einschließlich Fahr-gassen sowie die Flächen der für die Stellplätze bzw. Garagen erforderlichen Nebenräume, und sind auf die Geschossfläche nicht anzurechnen.

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

Die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) für Sattel- und Tonnendächer (SD, TD) sowie die maximale Wandhöhe WH für Flachdächer (FD) sind im zeichnerischen Teil als absolute Höhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

Bezugspunkt für die max. Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie des Hauptdachs. Bei Tonnendächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt des Hauptdachs (Scheitelpunkt des Bogens). Bezugspunkt für die max. Traufhöhe (TH) ist der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bezugspunkt für die max. Wandhöhe (WH) bei Flachdächern ist der oberste Abschluss des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage (Oberkante Attika bzw. höchster Abschluss Außenwand).

Die festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden. Betriebsbedingte Aufbauten (ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten) sind mindestens 0,5 m von der Attika zurückzusetzen.

Liegen betriebsbedingte Aufbauten auf Verbindungsbauten mit Flachdach (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. II, 1.1), darf die jeweilige Wandhöhe des Verbindungsbaus um bis zu 1,2 m überschritten werden. Sie dürfen die Firsthöhen der angrenzenden Hauptgebäude mit Satteldach nicht überschreiten. Betriebsbedingte Aufbauten (ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten) sind mindestens 0,5 m von der Attika zurückzusetzen.

Zu Dachaufbauten siehe örtliche Bauvorschrift Nr. II, 1.3, zu Solaranlagen siehe örtliche Bauvorschrift Nr. II, 1.4.

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 Grundstückflächen 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.)

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil durch unterschiedliche Baugrenzen für unterschiedliche Geschosse (Baugrenzen, die für alle oberirdischen Geschosse gelten und Baugrenzen, die nur für das Erdgeschoss (EG) und das 1. Obergeschoss (1.OG) gelten) festgesetzt. Alle Baugrenzen gelten nur oberirdisch.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Balkonüberdachungen ist nur bis zu einem Maß von 2,5 m x 5 m (Tiefe x Breite) zulässig und nur an den straßenabgewandten Fassaden.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist für Satteldachgebäude im zeichnerischen Teil durch Darstellung der Firstrichtung für die Hauptdächer festgesetzt.

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.

5. **Flächen für Nebenanlagen, für Kfz-Stellplätze und Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

5.1 Überdachte Kfz-Stellplätze (§ 12 BauNVO)

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



5.2 Flächen für nicht überdachte Kfz-Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der „Flächen für nicht überdachte Stellplätze und ihre Zufahrten (St)“ und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Fläche für unterirdische Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

Unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der „Fläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrt“ und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen (siehe Festsetzung Nr. 5.5) zulässig. Weitere Nebenanlagen (außer jene nach Festsetzung Nr. 5.5) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5.5 Flächen für Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen und die Verortung von Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter sind nur innerhalb der „Fläche für Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (A)“, der „Flächen für nicht überdachte Kfz-Stellplätze“ (St), der Fläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrten (TG) und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Siehe örtliche Bauvorschrift Nr. II, 2.1.

6. Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen ist nur innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichs zulässig.

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

7.1 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen für Personenkraftwagen

Die Beläge von Stellplatzflächen (mit Ausnahme der Beläge für Lastkraftwagen, siehe Festsetzung Nr. I, 7.2), Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster etc.). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

7.2 Flüssigkeitsdichte Ausführung von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen im Wasserschutzgebiet Zone III

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



7.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme für durch eine Bauzeitenbeschränkung – Vögel der Gilde Gebäudebrüter

Zum Schutz der Gebäudebrüter ist ein Abbruch oder Rückbau von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit: April bis September) durchzuführen.

7.4 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme um das Vogelschlag-Risiko zu vermindern

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Besonders groß ist das Risiko, dass besonders geschützte Vogelarten durch Kollision an Glasflächen, verstärkt durch Spiegelung von Vegetation und zusätzliche Lichteffekte, zu Tode kommen. Maßnahmen, die das Vogelschlag-Risiko minimieren sind umzusetzen. Anregungen hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012).

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

8.1 Anpflanzung von Bäumen - Standort für einen Einzelbaum

Der Standort für einen Einzelbaum ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. In begründeten Einzelfällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse, Stellplatz, Untergrundverhältnisse etc.) kann der Standort des Baumes um maximal 2,0 m verschoben werden.

8.2 Extensive Dachbegrünung

Flache und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,3 aufweisen. Es ist ein schadstoffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Die Verpflichtung für eine extensive Dachbegrünung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen, Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Dachterrassen, Terrassenüberdachungen, Kinderspielplatzflächen, Wegen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten). Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.



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

Die Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil festgesetzt (SD = Satteldach, TD= Tonnendach, FD = Flachdach). Flachdächer (FD) sind mit einer maximalen Dachneigung (DN) von bis zu 5° zulässig. Tonnendächer sind nur für Hauptgebäude zulässig, die nicht an der Marktstraße stehen.

Werden zur Gliederung von Hauptgebäuden Verbindungsbauten mit Flachdach vorgesehen, so muss der Abstand zwischen dem First des angrenzenden Hauptdachs und dem obersten Einbindepunkt des Verbindungsbaus in die Dachhaut mindestens 2,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut).

1.2. Dacheindeckung

Für Satteldächer von Hauptgebäuden sind Dachdeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen der Farben naturrot über rotbraun bis braun zulässig. Mischöne der aufgeführten Farben sind zulässig. Grelle/ leuchtkräftige Farben sowie glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

Tonnendächer dürfen nur als Metalldach mit nichtglänzendem/ blendungsfreiem Material ausgeführt werden.

Zu flache und flachgeneigte Dächer siehe Festsetzung Nr. I, 8.2.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Auf den Hauptdächern sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel (durchbrechen die Traufe) zulässig.

Als Dachaufbauten sind nur Sattel-, Schlepp- und Flachdachgauben sowie Zwerchgiebel zulässig. Zweireihige, übereinanderliegende Dachgauben (-bänder) sind nicht zulässig.

Dachgauben (unterbrechen nicht die Traufe)

Gauben dürfen in der Summe maximal 50 % der Trauflänge einnehmen. Die Traufe darf durch Gauben nicht unterbrochen werden. Der Abstand zwischen First und dem obersten Einbindepunkt der Gaube in die Dachhaut muss mindestens 2,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut).

Der Abstand zwischen dem untersten Einbindepunkt der Gaube und der Traufe des Hauptdachs (Abschluss Dachhaut) muss mindestens 0,4 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut, ohne Regenrinne). Gauben müssen zu den Ortgängen (seitlicher Dachabschluss) mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten.

Beim Tonnendach sind Gauben nur in Form von Flach- oder Tonnendachgauben zulässig. Es ist ebenfalls die Errichtung einer Aufzugsüberfahrt zulässig. Sie darf die Firsthöhe des Tonnendachs nicht überschreiten.



Dacheinschnitte

Dacheinschnitte dürfen in der Summe maximal 30 % der Trauflänge einnehmen. Entlang der Turmstraße sind Dacheinschnitte ohne Beschränkungen in der Länge zulässig. Dacheinschnitte dürfen mit Balkonen nur kombiniert werden, wenn diese auf der straßenabgewandten Dachseite angeordnet werden.

Zwerchgiebel (unterbrechen die Traufe)

Zwerchgiebel dürfen bei Satteldächern in der Summe maximal 75 % der Trauflänge einnehmen. Der Abstand zwischen First und dem obersten Einbindepunkt der Gaube in die Dachhaut muss mindestens 2,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut).

Zwerchgiebel müssen zu den Ortgängen (seitlicher Dachabschluss) mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten.

1.4. Solaranlagen

Solaranlagen sind auf Dachflächen und an der Fassade nur zulässig, wenn sie entweder in die Dachfläche/ Fassadenfläche integriert oder in gleicher Neigung wie die Dach-/ Fassadenfläche (parallel zur Fläche) angebracht werden. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dach-/ Fassadenhaut darf maximal 0,30 m betragen.

Auf Flachdächern dürfen aufgeständerte Solaranlagen nur errichtet werden, wenn sie zur Außenkante Dachrand mindestens den Abstand einhalten, der ihrer Konstruktionshöhe entspricht.

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

Diese örtlichen Bauvorschriften regeln Werbeanlagen in Form von Schildern, Beschriftungen, Bemalungen, Symbolen, Warenzeichen und Schaukästen. Beklebungen von Schaufenstern, Fenstern, Türen und sonstigen Bauteilen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen, sind auch Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung. Alle Werbeanlagen können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten, sofern ein Bezug zur tatsächlichen Nutzung vorhanden ist, sie einheitlich gestaltet sind und die Werbung für den genannten Hersteller und Zulieferer nicht störend hervortritt.

Werbeanlagen sind in ihrer Gestaltung dem Stadtbild anzupassen. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung sowie Waren- und Firmenzeichen.

Bauteile und architektonische Gestaltungs- und Gliederungselemente, die dem Gebäude ihr charakteristisches Gepräge geben, dürfen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen sind zum Schutz der rückwärtigen Wohn- bzw. Grünbereiche nur an den an einen öffentlich zugänglichen Bereich direkt angrenzenden Fassaden zulässig. Werbeanlagen an Fassaden dürfen nur aus Einzelbuchstaben oder Schriftzügen sowie Symbolen oder Warenzeichen bestehen. Hierunter fallen auch farblich harmonisierende Wandbeschriftungen. Flächige Werbetafeln, mit aufgedruckten Buchstaben und Symbolen, sind nur zulässig,



wenn sich der flächige Hintergrund der Werbetafel farblich harmonisierend in die Fassade einfügt.

Werbeanlagen sind nur zulässig im Erdgeschoss und zwischen den Fenstern des Erdgeschosses sowie den Fenstern des Obergeschosses (Brüstungszone des 1. Obergeschosses) zulässig. Die Brüstungszone im 1. Obergeschoss darf nicht in Zusammenhang mit Werbung verändert werden, z. B. abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden.

Bei fensterlosen Fassaden oder abweichender Fassadengliederung darf die Werbeanlage in einem Bereich von 3,0 m Höhe, gemessen vom Niveau des öffentlich zugänglichen Bereichs, im oberen Drittel, angebracht werden.

Bei eingeschossigen Gebäuden und Fassaden sind die Werbeanlagen, im oberen Drittel, nur bis unterhalb der Dachtraufe zulässig.

Für Betriebe, deren Geschäftsräume ausschließlich in den Obergeschossen liegen, können ausnahmsweise auch Werbeanlagen oberhalb des Brüstungsfeldes des 1. Obergeschosses angebracht werden, wenn eine Anbringung auf der Fläche der Brüstungszone des 1. Obergeschosses ausgeschlossen ist.

Die Gesamtlänge aller Werbeanlagen an der an einen öffentlich zugänglichen Bereich angrenzenden Fassade darf bei einer Fassadenbreite von kleiner als 7,0 m maximal 70 % der Fassadenlänge / Gebäudebreite und bei einer Fassadenbreite ab 7,0 m maximal 60 % der Fassadenlänge / Gebäudebreite betragen. Die maßgebende Fassadenbreite der Fassaden an der seitlichen Grundstücksgrenze ist auf die von dem öffentlich zugänglichen Bereich sichtbare Fassadenfläche beschränkt.

Schriften von Werbeanlagen dürfen nur horizontal auf der Fläche der Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden. Dabei dürfen Werbeanlagen die Fensteröffnungen nicht überlagern. Die Schrifthöhe darf maximal 90 cm hoch sein. Die Werbeanlage einschließlich konstruktiver Bauteile darf insgesamt maximal 15 cm tief sein.

Im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen in den Außenabmessungen maximal 90 cm hoch, maximal 1,0 m breit und maximal 10 cm tief sein. Die Ausladung in den öffentlich zugänglichen Bereich darf maximal 1,0 m betragen und muss mit dem Lot auf den Gehweg mindestens 1,0 m von der straßenseitigen Gehwegkante entfernt sein. Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 2,5 m über dem Gehweg bzw. dem öffentlich zugänglichen Bereich liegen. Die Anzahl der im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) ist je Gewerbeeinheit auf einen Ausleger beschränkt.

Werbebanner dürfen maximal 60 cm in den öffentlich zugänglichen Bereich hineinreichen, wobei eine lichte Durchgangshöhe über dem Gehweg bzw. dem öffentlich zugänglichen Bereich von mindestens 2,5 m einzuhalten ist.

Der Abstand von der seitlichen Grundstücksgrenze beträgt mindestens das Dreifache des Maßes der Ausladung. In der Höhe darf der Ausleger maximal bis zur Brüstung des 2. Obergeschosses reichen.

Mehrere Werbeanlagen, insbesondere bei mehreren Gewerbeeinheiten in einem Gebäude, müssen so errichtet, angeordnet und gestaltet werden, dass ein einheitliches Gesamtkonzept vorliegt. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.



Werbeanlagen dürfen hinterleuchtet und beleuchtet werden, wenn sie sich der öffentlichen Beleuchtung der jeweiligen Umgebung deutlich unterordnen. Die Beleuchtung ist beschränkt auf den Bereich der Werbeanlage und sie darf keine beeinträchtigenden Reflexionen und Störungen der Verkehrsteilnehmer verursachen. Die direkten und indirekten Beleuchtungen von Werbeanlagen und Fassaden sind nur in zeitlich konstantem und weißem oder annähernd weißem Licht zulässig.

Eine flächige Beklebung von Schaufenstern, Fenstern, Türen und sonstigen Bauteilen in Form von Schrift- und Bildwerbung ist nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Kleinteilige Beklebung der Schaufenster, der Fenster, der Türen und der sonstigen Bauteile mit Einzelbuchstaben sind in einer Höhe von max. 60 cm zulässig und sonstigen kleinteiligen Werbeanlagen sind mit jeweils maximal 1,5 m² Ansichtsfläche zulässig. Die gesamte Ansichtsfläche aller Teilansichtsflächen einer Fassadenseite beträgt maximal die Hälfte der maßgebenden Schaufenster-, Fenster-, Türen- und sonstigen Bauteilfläche.

LED-Displays und sonstige Anzeigegeräte mit bewegten Bildern, durch die auf die angebotenen Leistungen aufmerksam gemacht wird, dürfen im Erdgeschoss an die an einen öffentlich zugänglichen Bereich angrenzenden Fassaden, hinter Schaufenstern, Fenstern und sonstigen transparenten Außenwandflächen oder in diese integriert, angebracht werden. Die Außenabmessung darf maximal 1,8 m breit und maximal 1,5 m hoch sein. Die jeweilige Ansichtsfläche darf maximal 1,8 m² betragen. Die gesamte Ansichtsfläche aller Teilansichtsflächen der LED-Displays und sonstiger Anzeigegeräte mit bewegten Bildern beträgt maximal ein Drittel der maßgebenden Schaufenster-, Fenster- und sonstigen transparenten Außenwandflächen und maximal 2,0 m². Der Bildwechsel darf nicht offensichtlich störend und in visueller Sicht anstrengend sein.

Freistehende Stelen / Pylonen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art sind nicht zulässig. Vor öffentlichen Gebäuden und sonstigen öffentlichen Einrichtungen sind Fahnenmasten für eine zeitlich befristete Beflaggung zulässig.

Werbeanlagen in Form von sich bewegende Werbeanlagen, Wechselanlagen und Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht (Laser- und Lauflichtanlagen, Lichtprojektionen oder vergleichbaren Anlagen und Installationen) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen in Neonfarben sowie grellen, reflektierenden oder fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.



2. 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)

2.1. Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen, bewegliche Abfallbehälter

Standorte / Abstellflächen für Müllbehälter sind in die Hauptgebäude oder in bauliche Anlagen zu integrieren. Außerhalb davon sind diese durch Eingrünung oder Verkleidung gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen. Die Standorte sind um mindestens 1,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken. Siehe Festsetzung Nr. I, 5.4.

2.2. Einfriedigungen

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Marktstraße und zur Turmstraße sind Einfriedigungen nicht zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen als Hecken und Zäunen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig. Hecken und Zäune dürfen mit Mauern (Höhe max. 0,8 m) kombiniert werden.

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

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des Kerngebiets nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften wie zum Beispiel das Telekommunikationsgesetz (TKG) bleiben davon unberührt.

(Zu den bundesrechtlichen Vorschriften siehe Hinweis Nr. III, 3. 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.

Die Durchführung vertiefender Untersuchungen für Fledermäuse und Vögel (Gebäudebrüter) wird empfohlen.

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.

3. Hinweis Telekommunikationslinien

Leitungsträger von Telekommunikationslinien sollen aus städtebaulichen Gründen gem. § 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.

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.



5. Hinweis archäologisches Bodendenkmal (Prüffall) und zufällige Bodenfunde

Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Bodendenkmals "Mittelalterlicher und frühzeitlicher Ortsbereich Winnenden" (Prüffall) gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Innerhalb der kartierten archäologischen Verdachtsfläche können Kulturdenkmale des Mittelalters und der Neuzeit gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) liegen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht einzeln ausgewiesen sind. Bei einem Prüffall kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenden Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Bebauungsplans können vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde 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.

6. Hinweis Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden ist in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

7. Hinweis Werbeanlagenkonzeption

Die Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden ist in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Gefertigt:

Stuttgart, den 14.02.2022 / 16.05.2022

Strumberger

schreiberplan GmbH Stadtplanung Architektur Landschaftsarchitektur, Stuttgart