16.11.2020 / 05.03.2021

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden

Bebauungsplan "Körnle Erweiterung"

Planbereich: 30.00

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 Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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)

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V.m. § 1 BauNVO), WA_1 - WA_3 gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die überlagernde Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesbetreuung, ist im WA_1 ist kumulativ festgesetzt.

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

2.1. Maßgebliche Grundstücksfläche im WA_{2a}

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche im WA_{2a} ist die außerhalb des Baugrundstücks gelegene WA_{2a} - Fläche (zwischen Planstraße und Gehweg) hinzuzurechnen.

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

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

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

Bei der Berechnung der GRZ ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen der gesamte Baukörper im Verhältnis zur gesamten Baugrundstücksfläche zu setzen.

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

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

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

Bei der Berechnung der GFZ ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen der gesamte Baukörper im Verhältnis zur gesamten Baugrundstücksfläche zu setzen.

2.4. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Für die baurechtliche Beurteilung der Vollgeschosse ist die neue Geländehöhe heranzuzuziehen.

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

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

Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Oberlichter sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten (mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten) mindestens 1,0 m von der Außenkante der Attika zurückversetzt sind.

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

Im $WA_{2a/b}$ ist die maximal zulässige Höhe der Erddeckung des Untergeschosses / der Tiefgarage im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit absoluten Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Von den schematisch dargestellten Abgrenzungen zwischen den verschiedenen Höhenfestsetzungen kann im Rahmen der Freianlagenplanung abgewichen werden. Die Höhe von Gestaltungselementen in der Freiflächenplanung (z. B. Pflanzbeete) sowie notwendige Flächen für die Feuerwehr dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

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

3.1. Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt:

o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

H D = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

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

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

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

4.1. Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze (St) sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung St und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2. Flächen für überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) mit der Zweckbestimmung Cp, sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen mit der Zweckbestimmung Ga und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

4.3. Flächen für Garagen (§ 12 BauNVO)

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

Tiefgaragen (Tg) sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit der Zweckbestimmung Tg und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Tiefgaragen (Tg) sind Garagen, deren Fußboden im Mittel nicht weniger als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegen. Für die Ermittlung der maßgebenden Geländeoberfläche gilt das neue Gelände.

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

Im WA_1 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Im $WA_{2a/b}$ sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrradabstellplätzen und / oder beweglichen Abfallbehältern, sowie andere gemeinschaftlich genutzte Nebenanlagen (z. B. Wetterschutzüberdachungen als Teil der Freianlagen, Geschirrhütten) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; ein Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten.
Anböschungen der Tiefgarage bzw. des Sockelgeschosses gelten nicht als Nebenanlage und sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im WA_3 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Na und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrradabstellplätzen und / oder beweglichen Abfallbehältern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Na zulässig; ein Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten.

Pro Doppelhaushälfte / Reihenhaus ist jeweils eine Geschirrhütte (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m³ Bruttorauminhalt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten.

5. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kindertagesbetreuung, ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt und überlagert die Festsetzung des WA_1. Die Nutzung Kindertagesbetreuung ist innerhalb der überschaubaren Grundstücksfläche mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 295,00 m ü NN festgelegt. Die Kindertagesbetreuung ist auf zwei Ebenen, Erdgeschossebene (ANNAHME für EFH 290,00 m ü NN) und die darunterliegende Gartengeschossebene, verteilt.

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

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Von der dargestellten Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen darf abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

6.2. Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.3. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.4. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze / Zufahrten / Gehweg / Baumstandorte ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.5. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze / Zufahrten / Gehweg / Baumstandorte, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.6. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.7. Die Verkehrsgrünflächen (V) sind als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.8. Einfahrtsbereiche für die Garagen

Der Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage im $WA_{2a/b}$ ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Der Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage im WA_1 ist im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze / Zufahrten / Gehweg / Baumstandorte zulässig.

6.9. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Über die im Planteil festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Grundstückszu- und Ausfahrten zulässig.

Notwendige Feuerwehrzufahrten über die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt können zugelassen werden.

7. Versorgungsflächen einschließlich Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7.1 Fläche für eine Trafostation (§ 12 BauNVO)

Die Versorgungsfläche, einschließlich der Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, mit der Zweckbestimmung Elektrizität, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist eine Trafostation zur Transformation der elektrischen Energie zulässig.

7.2 Fläche für Regenrückhaltebecken (§ 12 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist für das bestehende unterirdische Regenrückhaltebecken eine Versorgungsfläche festgesetzt.

8. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt und überlagert die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche, mit der Zweckbestimmung “Kinderspielplatz“.
Von der schematischen Abgrenzung der Fläche darf innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen abgewichen werden.

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

Die öffentlichen Grünflächen, mit folgenden Zweckbestimmungen, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt:

- Zweckbestimmung “Kinderspielplatz“,
- Zweckbestimmung “wegbegleitende Grünfläche“.

Die die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Kinderspielplatz“ überlagernde Festsetzung der Fläche für Maßnahmen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist kumulativ festgesetzt.

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen dargestellten Wegeführungen sind unverbindlich; abweichende sowie weitere Wegeführungen sind zulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Beläge von Stellplatzflächen und privaten Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu

pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Private Wegeflächen können alternativ auch in seitliche Grünflächen entwässert werden.

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

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

11.1. gr fr lr 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wohngebäudes im WA_{2b} auf der Ebene der Tiefgarage zum Durchgang / zur Durchfahrt / zur Durchleitung durch die gemeinsame Tiefgarage.

11.2. gr 2: Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit.

11.3. lr 2: Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Winnenden für die Entwässerung.

11.4. gr 3 / lr3: Gehrecht zu Gunsten der Wohngebäude im WA_3 / Leitungsrecht zu Gunsten der Wohngebäude im WA_3.

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

Grundlage der Festsetzungen ist die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 07.10.2019, Gutachten 11956-01. Gas Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Hinweis des Gutachters zur Anwendung der DIN 4109:
„Mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen -VwV TB [10] wurde in Baden-Württemberg die DIN 4109-1 [11] und die DIN 4109-2 [12], jeweils Ausgabe Juli 2016 baurechtlich eingeführt. Die E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 kann für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.
Diese sollen nachfolgend für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist die dann aktuell gültige Fassung der DIN 4109 zu prüfen und bei den planungsrechtlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.“

12.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen

In der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans schematisch dargestellten Lage ist eine Lärmschutzwand von mindestens 2,2 m Höhe über dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Gelände herzustellen (s. Anlage 5.1 des Gutachtens).
Die Lärmschutzwand ist nach den Vorgaben der "Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, ZTV-Lsw 06, Ausgabe 2006" auszuführen.
Andere Ausführungen des Lärmschutzes sind zulässig, wenn die erforderliche Schutzwirkung sichergestellt ist.

12.2. Passive Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzten Bereichs (s. Anlage 5.1 des Gutachtens) sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 ("Schallschutz im Hochbau -Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.5.5) auszubilden.
Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.
Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 07.10.2019 (Gutachten 11956-01).

Belüftung von Schlafräumen:
Innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzten Bereichs (s. Anlage 5.1 des Gutachtens) ist für Schlaf-und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

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

13.1. Pflanzgebot 1 (pfg 1): Einzelbäume entlang der Forststraße in Verkehrsgrünflächen und Einzelbäume als Solitäre in öffentlichen Flächen:

Entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind mittel - großkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die

Standorte dürfen um bis zu 5 m vom Planeintrag abweichen. Artenauswahl siehe IV, Pflanzliste 1.

13.2. Pflanzgebot 2 (pfg 2): Einzelbäume entlang der Planstraße in öffentlichen Verkehrsflächen, Einzelbäume in öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grundstücksflächen:

Entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind klein - mittelkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Standorte dürfen um bis zu 5 m vom Planeintrag abweichen. Artenauswahl siehe IV, Pflanzliste 2.

13.3. Pflanzgebot 3 (pfg 3): Einzelbäume entlang des Weges westlich und südlich WA_3:

Entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind schmalkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Standorte dürfen vom Planeintrag abweichen. Artenauswahl siehe IV, Pflanzliste 3.

13.4. Allgemeines Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der privaten Baugrundstücke:

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

Kies, Schotter und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind bei einem Anteil von mehr als einem Viertel der unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke, die gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind, keine gärtnerische Gestaltung im Sinne dieses Pflanzgebotes.

13.5. Extensive Dachbegrünung:

Flachdächer (FD) von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) / Garagen - mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen - sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,3 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubtrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Die Verpflichtung für eine extensive Dachbegrünung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Aufzugsüberfahrten und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten).

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

Die Decke der Tiefgaragen und Garagen- bzw. Sockel- oder Gartengeschosse sind zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Wege, Plätze, Zufahrten und Stellplätze. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

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

Die unterbauten Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen. Flächenbefestigungen sind hier mindestens wasserdurchlässig (z. B. Schotterrasen) auszuführen.

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen, Befestigungen) sind im Anschluss an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken bis zu einer Tiefe von 0,5 m festgesetzt.

15. Maßnahmen zum Artenschutz:

Grundlage der Festsetzung ist die “Artenschutzprüfung zum Bebauungsplanverfahren Körnle“, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart vom September 2018.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

15.1. Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Die Entnahme von für Zweigbrüter und Höhlenbrüter als Nistplatz geeigneten Strukturen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Mitte Februar kann davon ausgegangen werden, dass alle Tiere geschlüpft sind und Jungvögel das Nest bereits verlassen haben, so dass im Falle der mobilen Artengruppe der Vögel nicht mit einer vermeidbaren Tötung gerechnet werden muss.

15.2. Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)

Der Baubeginn sollte nicht in die Brutzeit des Turmfalken fallen, damit dieser durch die Störung nicht eine gegebenenfalls begonnene Brut aufgibt und das Gelege oder die Jungen dadurch zugrunde gehen. Die erste Eiablage kann im April erfolgen, die Aufzucht der Jungen ist spätestens Ende August abgeschlossen. In dieser Zeit sollte der Bau nicht beginnen.

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

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

1.1. Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind als Dachform nur Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung (DN) bis max. 5° zulässig.

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

1.2. Fassadengestaltung

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

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

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

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

Werbeanlagen sind an den Wandflächen von Straßenniveau bis maximal zur Unterkante der Gebäudeöffnungen im 1. Obergeschoss zulässig.

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

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

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

3.1. Aufschüttungen und Abgrabungen

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

3.2. Geländehöhen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind durch schematischen Planeintrag Bereiche dargestellt, innerhalb derer die maximale Höhenlage des neuen Geländes als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt sind. Die festgesetzten Höhen dürfen nicht überschritten werden.

3.3. Stützmauern

Im WA_3 sind Stützmauern zur Geländeerhöhung nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind durch schematischen Planeintrag Bereiche dargestellt, in denen Stützmauern zur Geländeerhöhung bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,5 m zulässig sind.

3.4. Einfriedigungen

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

Überwiegend geschlossene Einfriedigungen (z. B. Mauern, geschlossene Bretterzäune etc.) entlang öffentlicher Flächen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Diese Vorschrift gilt nicht für die im Bebauungsplan als WA_1 festgesetzte Fläche.

3.5. Bewegliche Abfallbehälter

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

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

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

(Zu den bundesrechtlichen Vorschriften siehe III Hinweise, Hinweis Telekommunikationslinien)

III Hinweise

1. Hinweis Artenschutz

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

2. Hinweis Bodenschutz

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich innerhalb des Baugebiets. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen. Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 10.02.2020 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.

3. Hinweis Denkmalschutz

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

4. Hinweis Beleuchtung

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

5. Hinweis Telekommunikationslinien

Leitungsträger von Telekommunikationslinien sollen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 68 Abs. 3 Satz 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) neue Telekommunikationslinien in der Regel unterirdisch führen. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien und die Änderung vorhandener Telekommunikationslinien bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Träger der Wegebaulast (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen.

6. Hinweis Pflanzplan

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

IV Pflanzlisten - Artenauswahllisten

(Roosplan, Stadt- und Landschaftsplanung, Backnang)

Generell sollte die natürliche Art, ohne Sortenzüchtung Verwendung finden. Im Einzelfall kann z.B. durch die Nähe zu Verkehrsflächen eine Sortenauswahl erfolgen. Für die Auswahl von geeigneten Sorten der aufgeführten Baumarten, wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen.

Pflanzenliste 1

Mittel - großkronige, hochstämmige Laubbäume**,** Stammumfang: mind. 20/25 cm.

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplanatnus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	-	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	-	Hopfenbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus petrea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

Pflanzenliste 2

Klein - mittelkronige, hochstämmige Laubbäume**,** Stammumfang: mindestens 15 cm.

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche (Baumform)
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn (Baumform)
Liquidambar styraciflua	-	Amberbaum
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

Pflanzenliste 3

Schmalkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 15 cm.

Acer campestre ‘Elsrijk’	-	Feldahorn
Acer platanoides ‘Columnare’	-	Spitzahorn
Carpinus betulus ‘Frans Fontaine’	-	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus ‘Lucas‘	-	Säulen-Hainbuche
Cornus mas	-	Kornellkirsche (Baumform)
Sorbus aria ‘Majestica‘	-	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia ‘Brouwers‘	-	Schwedische Mehlbeere

Stuttgart, den 16.11.2020 / 05.03.2021

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten