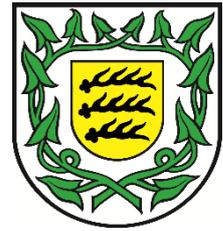


**Große Kreisstadt Winnenden  
Rems-Murr-Kreis  
Gemarkung Breuningsweiler**



## **Bebauungsplan "Haselsteinstraße"**

Planbereich: 40.02

## **TEXTTEIL**

### **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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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, 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1)
- 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

**PLANUNG+UMWELT**

Stuttgart+Berlin [www.planung-umwelt](http://www.planung-umwelt)

**Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch**

Hauptsitz Stuttgart:

Felix-Dahn-Str. 6

**70597 Stuttgart**

Tel. 0711/ 97668-0

Fax 0711/ 97668-33

E-Mail: [Info@planung-umwelt.de](mailto:Info@planung-umwelt.de)

Büro Berlin:

Dietzgenstraße 71

**13156 Berlin**

Tel. 030/ 477506-14

Fax. 030/ 477506-15

[Info.Berlin@planung-umwelt.de](mailto:Info.Berlin@planung-umwelt.de)



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

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

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

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

### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossfläche (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.

### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO)

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

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Sie kann um 50 cm über- bzw. unterschritten werden.

Die maximal zulässigen Traufhöhen (max. TH), die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) und 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 auf Satteldächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Traufhöhe (max. TH) der Schnittpunkt der Dachhaut und Außenwand und für die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachstein/ -ziegel) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage bzw. der höchste Punkt der Dachhaut festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über NN.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) dürfen mit betriebsbedingten Anbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnischen Anlagen, etc.), Lichtkuppeln sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten bei einem Gebäude mit Flachdach mindestens 1,5 m von der Attika zurückversetzt sind und die Aufbauten aus gestalterischen Gründen vollflächig verblendet werden. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. von der Attika gilt nicht für Aufzugsüberfahrten.

Die Höhen der privaten Erschließungsanlagen (u. a. Zu- und Abfahrtsflächen zu Stellplätzen und Garagen sowie sonstige Zuwegung zu den Gebäuden) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhe über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) als Mindestmaß festgesetzt. Die Höhen der privaten Erschließungsanlagen sind als Mindestmaß festgesetzt und dieses Mindestmaß kann um 50 cm unterschritten werden, wenn der Nachweis für eine funktionierende Notentwässerung erbracht werden kann.

### 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

#### 1.3.1 Bauweise

Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser, die eine Länge von 25,0 m nicht überschreiten, zulässig. Maßgebend sind die Geschosse hangseitig unterhalb der Haselsteinstraße bzw. hangseitig unterhalb der Bebauung in zweiter Reihe an der Haselsteinstraße, die städtebaulich in Erscheinung treten.

Abweichend ist zwischen dem Grundstück, Flst. Nr. 438/1 sowie dem Grundstück, Flst Nr. 439, die Bauweise als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise und der geschlossenen Bauweise, festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 25,0 m nicht überschreiten, zulässig.

### 1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Eine Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen ist auf einer Länge von maximal 10 m um bis zu 1,5 m zulässig.

Bei Staffelgeschossen ist die Außenwandaußenkante des Staffelgeschosses an den talseitig zugewandten Seiten um mindestens 1,5 m hinter die Außenwandaußenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Das Zurückversetzen von der Außenwand gilt nicht für Treppenträume.

### 1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

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

## 1.4 Offene Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO, und § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

### 1.4.1 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen herzustellen. Auf dem Grundstück, Flst. Nr. 439, ist die Anzahl der maximal zulässigen Stellplätze, Carports und Garagen auf insgesamt maximal vier Kraftfahrzeuge beschränkt.

### 1.4.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Außenwand der Tiefgarage oder der Fuß der Böschung entlang der Außenwand der Tiefgarage gegenüber anderen Grundstücken einen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einhält. Tiefgaragen sind Garagen, deren Fußboden im Mittel nicht weniger als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegen. Auf dem Grundstück, Flst Nr. 439, ist die Anzahl der maximal zulässigen Stellplätze, Carports und Garagen auf insgesamt maximal vier Kraftfahrzeuge beschränkt.

#### 1.4.1 Flächen für Nebenanlagen

Flächen für Nebenanlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Gebäude ist eine Geschirrhütte (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträucher (Pflanzliste) zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet ist und einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweist.

### 1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 1.5.1 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

#### 1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

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

#### 1.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Im Bereich zwischen dem landwirtschaftlichen Weg (Brunnwengertweg) und den südwestlich liegenden Baugrenzen, ausgenommen auf dem Grundstück, Flst. Nr. 439, sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

### 1.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Mindestbreite von 4,0 m festgesetzt. Niederschlagswasser ist in hierfür auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen zu sammeln oder innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu versickern. Innerhalb der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind technische Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit einem Überlauf und einer gedrosselten Ableitung in den Regenwasserkanal herzustellen.

Die Anlagen sind so herzustellen und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist (vgl. Kapitel 3.5). Die Anlagen zum Rückhalt des Niederschlagswassers müssen dem Stand der Technik entsprechen. Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Ein Überbauen oder ein Verfüllen ist nicht zulässig. Abweichend ist auf dem Grundstück, Flst. Nr. 439, für die mögliche Ein- und Ausfahrt von dem landwirtschaftlichen Weg (Brunnwengertweg), ein Brückenbauwerk innerhalb der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Alle Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser befinden sich auf privaten Grundstücken und werden im Rahmen der Baugenehmigung hergestellt. Die Bemessung der Anlagen richtet sich nach den Bauvorhaben. Nachweise sind im Bauantrag zu erbringen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **1.7.1 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen**

Die Beläge von Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

### **1.7.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Artengruppe Vögel**

Eine Entnahme von Strukturen, welche sich als Fortpflanzungs- und Ruhestätten eignen (z. B. Hecken, Bäume und Gebäude), ist, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig. Für die Artengruppe der Vögel kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Zeitraum alle Tiere geschlüpft sind und Jungvögel das Nest bereits verlassen haben. Bei der Entnahme von Strukturen, welche sich als Niststandort für Vögel eignen, ist in diesem Zeitraum somit nicht mit einer Tötung oder Verletzung von Individuen zu rechnen.

### **1.7.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Zauneidechsen**

Eine aktive Umsetzung der Zauneidechsen ist von Anfang August bis Ende September, vor Beginn von Abrissarbeiten oder sonstigen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück, durch qualifizierte Fachkräfte durchzuführen. Die Umsiedlung beinhaltet das Abfangen der Tiere aus dem Eingriffsbereich und das Verbringen dieser in das Ersatzhabitat.

### **1.7.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sogenannte CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, d. h. Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitate oder Standorte (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site/ resting place), sind vor Baubeginn durchzuführen, um eine Aktivierung der Verbotsfolgen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

#### **CEF 1 - Installation von Nisthilfen für den Haussperling**

Die Verluste der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Haussperling sind durch die Installation von Nisthilfen an Bäumen und Gebäuden im räumlichen Zusammenhang des Eingriffsbereiches zu kompensieren. Die ökologische Funktion für die beanspruchten Lebensstätten des Haussperlings wird im räumlich-funktionalen Zusammenhang gesichert. Das Ausbringen und Versetzen der Nisthilfen erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Die

Maßnahme wird als Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (CEF-Maßnahmen) durchgeführt. Der Vollzug und die dauerhafte Unterhaltung und Pflege werden vertraglich vereinbart.

### **CEF 2 - Anpflanzen von Gehölzen in Form von Feldgehölzen oder Hecken für den Bluthänfling**

Die Verluste der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Bluthänfling sind durch das Anpflanzen von Gehölzen in Form von Feldgehölzen oder Hecken für den Bluthänfling im räumlichen Zusammenhang des Eingriffsbereiches zu kompensieren. Die ökologische Funktion für die beanspruchten Lebensstätten des Bluthänflings wird im räumlich-funktionalen Zusammenhang gesichert. Die für die Anpflanzung vorgesehene Ersatzfläche befindet sich auf dem städtischen Grundstück, Flst. Nr. 50/1, Gemarkung Breuningsweiler, in Winnenden-Breuningsweiler. Der Standort ist in der folgenden Abbildung durch ein Rechteck verdeutlicht. Die Maßnahme wird als Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (CEF-Maßnahmen) durchgeführt. Der Vollzug und die dauerhafte Unterhaltung und Pflege werden vertraglich vereinbart.

### **CEF 3 - Errichtung von zwei Steinriegeln mit vorgelagerten Sandlinsen für die Zauneidechse**

Die Verluste der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie das signifikant erhöhte Mortalitätsrisiko für die Zauneidechse sind durch die Umsiedlung der Zauneidechsen zu kompensieren. Der Erhaltungszustand der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen sowie die Vermeidung von Tötungen durch Umsiedlung in ein geeignetes Habitat mit Anbindung an bestehende Vorkommen werden gesichert. Die für die Umsiedlung vorgesehene Ersatzfläche befindet sich auf dem Grundstück, Flst. Nr. 46, Gemarkung Breuningsweiler, in Winnenden-Breuningsweiler. Der Standort ist in der folgenden Abbildung durch ein Rechteck verdeutlicht. Zur Habitatoptimierung für die Zauneidechse wurde ein etwa 200 m<sup>2</sup> umfassender Bereich ausgewählt, welcher auf Grund der vorhandenen Hanglage mit südwestlicher Exposition optimal für die Anlage eines Ersatzhabitats geeignet ist. Auf dem Grundstück und dem südöstlich angrenzenden städtischen Grundstück sind krautige Vegetation sowie randlich Gebüsche vorhanden, wodurch ein ausreichendes Nahrungsangebot für die Zauneidechse besteht. Die Anlage von zwei Steinriegeln mit vorgelagerten Sandlinsen sowie dazwischen liegend einem Reisig- bzw. Totholzhaufen aus Schnittgut ist vorgesehen. Die Maßnahme wird als Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) durchgeführt. Der Vollzug und die dauerhafte Unterhaltung und Pflege wird vertraglich vereinbart.



Abb.: Lage der geplanten Ersatzhabitate (Maßnahme CEF 2 und CEF 3)

## 1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreis zu belastenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche LR sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, weder bauliche Anlagen noch Bäume oder Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Leitungsrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Durch die Teilung eines Grundstücks dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans erschweren oder ihnen widersprechen.

## 1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 1.9.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung der privaten Grundstücke

Zur Gestaltung des Baugebiets und zur besseren Einbindung der Bauwerke in die Landschaft sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und

dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört u. a. die Ansaat eines Landschaftsrasens.

### 1.9.2 Dachbegrünung

Flachdächer (FD) von Hauptgebäuden, Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen und Aufbauten, sind mit einer Dachbegrünung entsprechend der Pflanzliste (vgl. Kapitel 4.2 Artenliste Dachbegrünung) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig. Die Dachflächen der talseitigen Gebäude am Brunnenweg sind über die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (vgl. Kapitel 1.6) zu entwässern.

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

### 1.9.3 Begrünung der Garagengeschosse

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

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.

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

Die Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen, Befestigungen) sind im Anschluss an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken bis zu einer Tiefe von 0,25 m festgesetzt.

## **2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

### **2.1 Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **2.1.1 Dachform und Dachneigung**

Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform geneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) von 25° bis 45° und Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° zulässig.

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

Für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind Dachdeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen der Farben rot, braun oder grau zulässig. Mischöne der aufgeführten Farben sind zulässig.

#### **2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Es sind nur Schleppgauben und Flachdachgauben auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Unterschiedliche Arten von Gauben (Schleppgauben, Flachdachgauben, etc.) auf einem Gebäude sind nicht zulässig. Dachgauben müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2,0 m und untereinander von mindestens 1,5 m einhalten. Unterhalb der Gaube und unterhalb des Firstes müssen mindestens 0,5 m Dachfläche durchlaufen. Die Summe der Gaubenzlängen auf jeder Dachfläche darf zweidrittel der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Neben Dachaufbauten sind auch Dacheinschnitte zulässig. Größe und Lage der Dacheinschnitte regeln sich nach den Bedingungen der Dachaufbauten.

### **2.2 Fassadengestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

### **2.3 Anlagen zur Energiegewinnung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Photovoltaik und Solarthermieanlagen sind nur auf Hauptgebäuden und Gebäudeteilen und nicht auf untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) zulässig. Photovoltaik und Solarthermieanlagen sind integriert in das Dach oder mit einer in Bezug auf das Hauptgebäude oder das Gebäudeteile gleichen oder größeren Neigung von maximal 10° einzubauen oder aufzustellen.

## 2.4 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen und dürfen nicht über die Fassade hinausragen. Die 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.

## 2.5 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)

### 2.5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Anschluss an Hauptgebäude und Gebäudeteile dürfen parallel zum Hang Aufschüttungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 3,5 m errichtet werden. Die Länge der Aufschüttungen und Stützmauern beträgt maximal 4,0 m.

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind im freien Gelände bis max. 1,5 m zulässig.

Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind in gleichmäßigen Abschnitten von max. 1,5 m Höhe zu unterteilen. Zwischen den Geländesprüngen sind mindestens 2,0 m Abstand einzuhalten. Alternativ sind die Geländesprünge mit einem Winkel von max. 35° anzuböschern.

### 2.5.2 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden oder müssen auf durch entsprechend hohe Bepflanzung oder Einfriedung eingefasste Flächen aufgestellt werden.

### 2.5.3 Einfriedungen

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

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

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

## **2.6 Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

## **2.7 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Entsprechend der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB geringere als die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße zulässig. Zwischen den Gebäuden sind, sofern es die überbaubaren Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulassen, geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden darf jedoch 1,5 m nicht unterschreiten.

## **3 Hinweise**

### **3.1 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.

Zur Vermeidung der Gefahr von Vogelschlag auf großflächigen Glasflächen zur offenen Landschaft werden vorbeugende Maßnahmen, z. B. großflächige und dichte Markierungen der Glasflächen, empfohlen.

### **3.2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelung (BBodSchV, DIN 19731 und DIB 18915) wird hingewiesen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 LBO). Der Bodenaushub ist, falls möglich, innerhalb des Grundstückes wieder zu verwenden.

### **3.3 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. Zum Schutz nachtaktiver Tiere sind geeignete Beleuchtungskörper und Beleuchtungsmittel (z. B. Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen statt Quecksilber-Hochdrucklampen) zu verwenden.

### **3.4 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 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.

### **3.5 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken nach Möglichkeit vorrangig dezentral beseitigt werden.

Der gedrosselte Ablauf und der Überlauf der dezentralen Rückhaltungen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Rückhalteanlagen sind auf einen 5-jährlichen Bemessungsregen zu bemessen. Im Regelfall soll das Niederschlagswasser über Mulden mit bewachsener Bodenzone in eine Versickerungsanlage eingeleitet werden.

Das erforderliche Rückhaltevolumen von Zisternen entspricht pro 100 m<sup>2</sup> undurchlässiger Fläche (Dach-/Straßenflächen) mindestens 2,3 m<sup>3</sup> bei einem Drosselabfluss von 0,15 l/s/100m<sup>2</sup>. Bei begrünten Dachflächen und wasserdurchlässigen Belägen wie Sickerpflaster kann das Retentionsvolumen auf 1,15 m<sup>3</sup>

pro 100 m<sup>2</sup> teildurchlässiger Fläche vermindert werden. Der maximale Drosselabfluss beträgt hier 0,15 l/ s/ 100 m<sup>2</sup>. Bei einem Anschluss von Verkehrsflächen an die Zisternen sind diese mit Filterelementen auszustatten.

### **3.6 Nutzung von Photovoltaik und Solarthermieanlagen**

Die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen wird grundsätzlich empfohlen.

### **3.7 Altlasten**

Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor.

### **3.8 Zufällige Bodenfunde**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

## 4 Pflanzliste

### 4.1 Pflanzliste Bäume und Sträucher

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume*	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
	<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
	Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Corylus avellana</i>		Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>		Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>		Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>		Gewönl. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>		Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>		Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>		Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>		Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>		Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>		Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>		Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>		Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	

\*(bei den Bäumen ist eine Sortenauswahl möglich)

## 4.2 Artenliste Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendel-Sandkraut
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Dianthus caesiua	Pfingstnelke
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus plumarius	Federnelke
Festuca amethystina	Amethyst-Schwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Koeleria glauca	Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	Schillergras
Origanum vulgare	Dost
Steinbrech-Felsennelke	Steinbrech-Felsennelke
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Große Brunelle
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer

Gefertigt:

Stuttgart, den 01.02.2019 / 31.08.2020

*PLANUNG+UMWELT*

Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch

Winnenden, den 04.07.2022

Schlecht

Stadtentwicklungsamt