

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



Bebauungsplan "Brühl"

Planbereich: 17.00

BEGRÜNDUNG

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

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans	1
2.	Verfahren	1
3.	Bestehende Planung	2
3.1	Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002	2
3.2	Regionalplanung / Regionalplan	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne	4
4.	Räumlicher Geltungsbereich	4
5.	Bestand	5
5.1	Naturräumliche Gegebenheiten	5
5.2	Nutzung	6
5.3	Altlasten	6
5.4	Grundwasserschutz	6
5.5	Verkehr	6
5.6	Ver- und Entsorgung	7
6.	Planung	7
6.1	Gliederung des Plangebiets	7
6.2	Bebauung	7
6.3	Verkehr	7
6.4	Ver- und Entsorgung	8
7.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	14
7.4	Mindestgröße der Baugrundstücke	15
7.5	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen	15
7.6	Verkehrsflächen	16
7.7	Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastender Fläche	16
7.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind	16



8.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	17
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
8.2	Werbeanlagen	17
8.3	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	19
9.	Artenschutz	19
10.	Umweltbericht	19



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart	3
Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen	4
Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	5



1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 21.06.2020 beschlossen, dass im Bereich des Gewanns "Brühl" in Winnenden ein gemeinsamer Standort für die Stadtwerke Winnenden GmbH mit ihren Tochtergesellschaften und den technischen Betrieben der Stadt realisiert werden soll. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates hat das Projektteam der Stadtverwaltung und den Stadtwerken Winnenden GmbH die Ergebnisse der Organisationsuntersuchung und die Standortpotentiale sowie das Ergebnis der Standortuntersuchung vorgestellt.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Brühl" ist die bestehende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und die geplante Ansiedlung der Stadtwerke Winnenden GmbH / technische Betriebe der Stadt Winnenden in Winnenden.

Das Plangebiet liegt südwestlich der unter der Eisenbahnbrücke hindurchführenden Schwaikheimer Straße und grenzt nordwestlich an die Bahnlinie Waiblingen - Schwäbisch Hall-Hessental an. Die äußere Erschließung kann ausschließlich über die Schwaikheimer Straße erfolgen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Brühl" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines gemeinsamen Standorts für die Stadtwerke Winnenden GmbH mit ihren Tochtergesellschaften und den technischen Betrieben der Stadt geschaffen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert der Bebauungsplan eine an die örtliche Situation angepasste Regelung.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren "Brühl" in Winnenden wird im Normalverfahren durchgeführt.

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 25.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Brühl" in Winnenden und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan beschlossen. Auf Grund einer formell nicht rechtmäßig durchgeführten Sitzung des Gemeinderates am 27.04.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Winnenden am 25.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Brühl" in Winnenden und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan (erneut) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 14.11.2022 bis einschließlich zum 14.12.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.10.2022 durchgeführt.

Die Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

In Verbindung mit der Satzung für den Bebauungsplan wird zur Durchführung baugeplanerischer Absichten auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Das Verfahren für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften richtet



sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.

3. Bestehende Planung

3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002

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

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

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

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

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

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

3.2 Regionalplanung / Regionalplan

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

Die Große Kreisstadt Winnenden befindet sich gemäß der Strukturkarte des Verbands Region Stuttgart, die auf Basis des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-

Württemberg (LEP 2002) beruht, in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist die Fläche als Gebiet für Landwirtschaft (VBG), PS 3.2.2 (G) dargestellt.

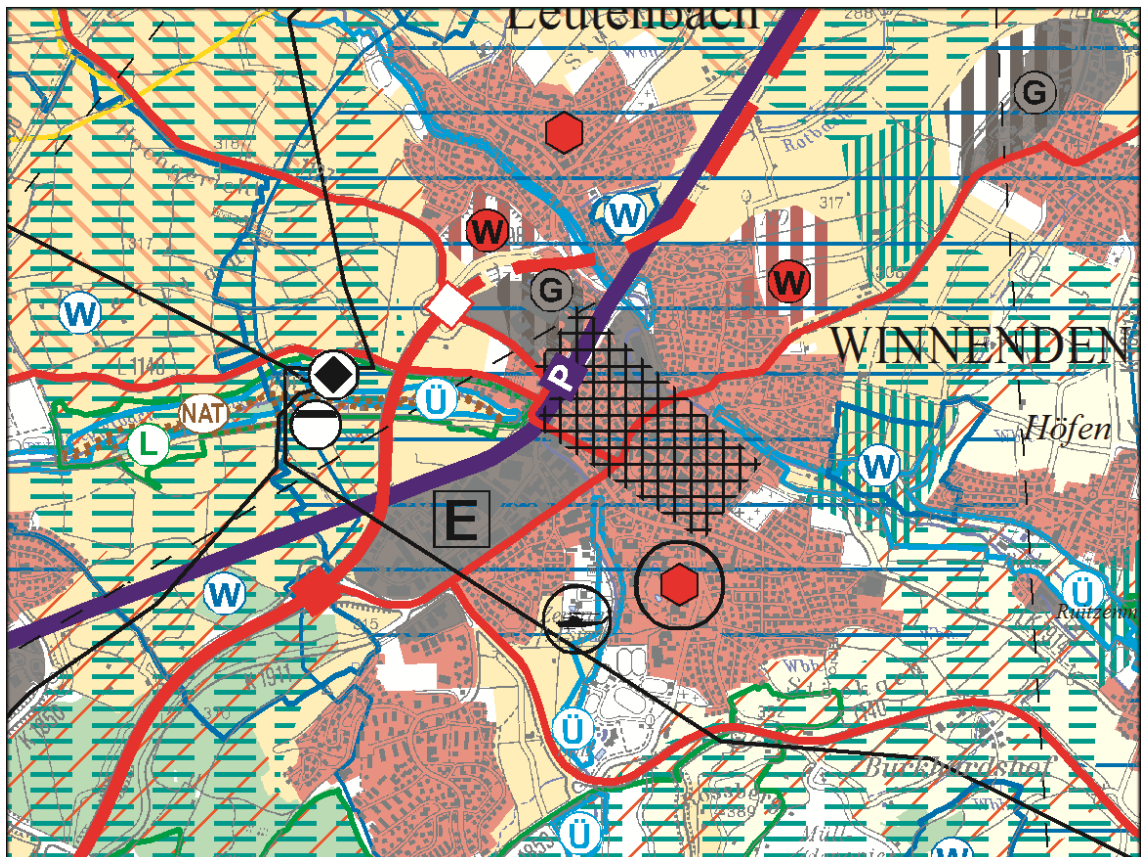


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dargestellt. Damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat am 28.07.2021 und der Gemeinderat der Gemeinde Berglen hat am 15.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 16. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen beschlossen.

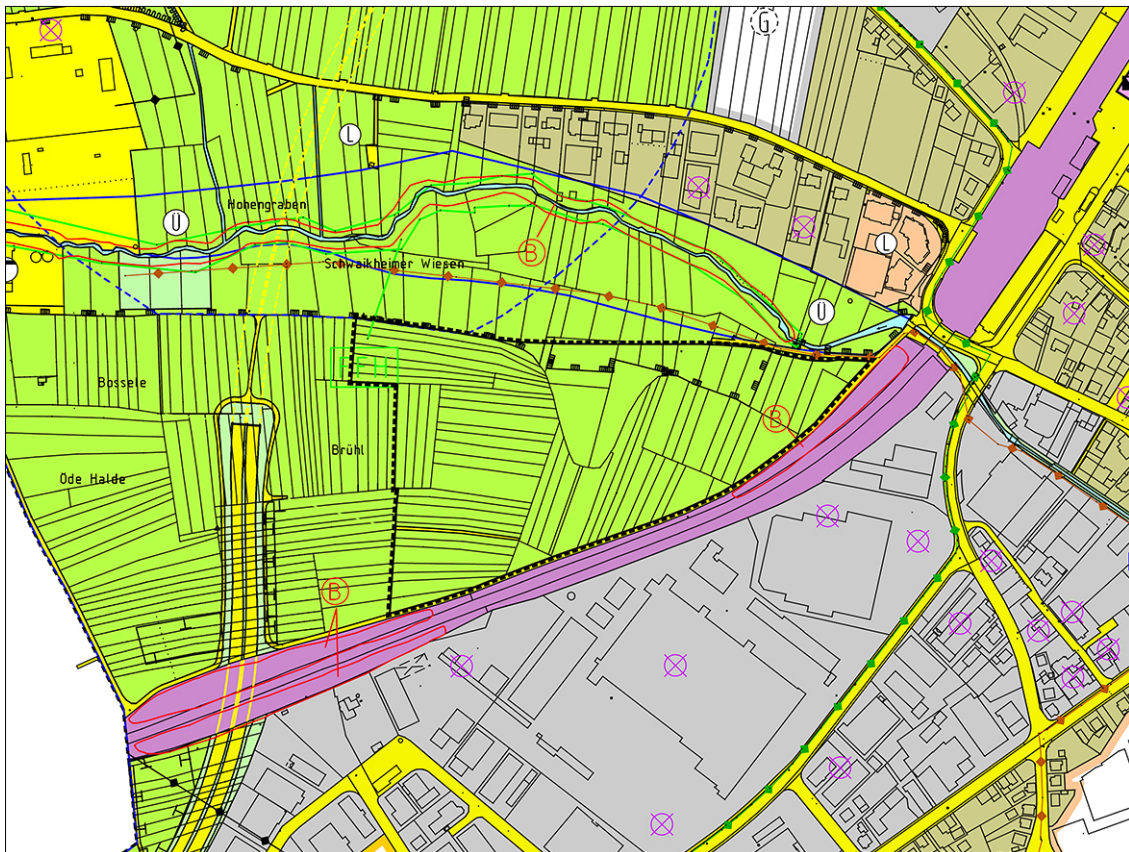


Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen

3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Brühl" in Winnenden überlagert den rechtsgültigen Bebauungsplan "Zufahrt Klärwerk Zipfelbachtal" in Winnenden, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 28.02.2019.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans "Brühl" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den überlagerten Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Zufahrt Klärwerk Zipfelbachtal" in Winnenden in dem Teilbereich aufgehoben.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die örtliche Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg) bzw. Zufahrt zum Klärwerk Zipfelbachtal;
- im Osten durch die örtliche Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg) parallel zur Bahntrasse der Murrbahn;

- im Süden durch die örtliche Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg) parallel zur Bahntrasse der Murrbahn und
- im Westen durch mehrere landwirtschaftlichen Grundstücke.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Winnenden.



Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

5. Bestand

5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

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

Das Plangebiet befindet sich in Winnenden in nordwestlicher Randlage des Stadtgebiets von Winnenden, hinter der Bahntrasse der Murrbahn.



5.2 Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt. Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Bahnstrecke der Murrbahn an.

5.3 Altlasten

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

5.4 Grundwasserschutz

Die Ausweisung von Wasserschutzgebieten dient dem Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einwirkungen und damit der Trinkwasserressourcen für die öffentliche Wasserversorgung. Erfasst und fortgeschrieben werden die nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie § 45 und § 95 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) ausgewiesenen bzw. auszuweisenden Wasserschutzgebiete. Die Abgrenzung der Schutzzonen wird nach hydrogeologischen Gegebenheiten vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich mit ca. 20 m² in der engeren Schutzzone (Zone II) und überwiegend in der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit Rechtsverordnung vom 08.06.2020 festgesetzten Wasserschutzgebiets Nr. 119.074 "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" der Stadtwerke Winnenden GmbH. Bei Vorhaben sind die Rechtsverordnung vom 08.06.2020, das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III", das Merkblatt "Bauen im Grundwasser", das Merkblatt "Abwasserleitungen für Schmutzwasser für die Grundstücksentwässerung in Wasserschutzgebieten" und das Merkblatt "Bohrungen im Untergrund" in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten.

5.5 Verkehr

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof Winnenden.

Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt zwischen 6 Uhr und 21 Uhr im 15-Minutentakt und darüber hinaus tagsüber im 30-Minutentakt.



5.6 Ver- und Entsorgung

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

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

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

6. Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Brühl" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines gemeinsamen Standorts für die Stadtwerke Winnenden GmbH mit ihren Tochtergesellschaften und den technischen Betrieben der Stadt geschaffen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert der Bebauungsplan eine an die örtliche Situation angepasste Regelung.

6.1 Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet gliedert sich in vier Bereiche: das Gewerbegebiet, die sonstige Sonderbaufläche, die öffentliche Grünfläche und die Straßenverkehrsfläche.

6.2 Bebauung

Das Grundstück ist unbebaut und wird intensiv als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

6.3 Verkehr

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof Winnenden.

Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3



(Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt zwischen 6 Uhr und 21 Uhr im 15-Minutentakt und darüber hinaus tagsüber im 30-Minutentakt.

6.4 Ver- und Entsorgung

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

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

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

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet – Für den westlichen Teilbereich ist ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Nach dem Wortlaut der Zweckbestimmung sind Gewerbebetriebe vorwiegend für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

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

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden und im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden ist als wesentliches Ziel unter anderem die Sicherung von Gewerbegebieten für das Handwerk und das produzierende Gewerbe festgelegt. Nach dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden besteht für das Zieljahr 2030 ein konkreter Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept beschreibt die Maßnahmen und die Handlungsempfehlungen für eine langfristige und nachhaltige Gewerbeflächenpolitik. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich in bestehenden Gewerbegebieten Wohnnutzungen oder Einzelhandel und sonstige publikumsorientierte Nutzungen in signifikantem Umfang angesiedelt haben und somit in Konkurrenz zu Betrieben des produzierenden Gewerbes, Hand-



werksbetrieben etc. stehen und zu deren Verdrängung führen, sind Einzelhandelsbetriebe in neuen Gewerbegebieten nicht zulässig. Derartige Nutzungen sind in bestehenden und in der Realisierung befindlichen bzw. neuen geplanten gewerblichen Bereichen ausgeschlossen und den eigentlich dort vorgesehenen Nutzern, wie produzierendes / verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe / Handwerk und Logistik- / Lagerbetrieben, vorbehalten.

Zu den Gewerbebetrieben aller Art zählt auch der Einzelhandelsbetrieb. Einzelhandelsbetriebe, die auf dem Grundstück mit einem Handwerksbetrieb oder einem Betrieb im Bereich des produzierenden Gewerbes verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitenden oder weiter verarbeiteten Produkten auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² zu veräußern, sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor, und weitere Betriebe, die zum Lebensmittelhandwerk gezählt werden können). Mit dem Handwerkerprivileg sind auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden stellt eine Grundlage für die funktionale, einzelhandelsbezogene und auch städtebauliche Entwicklung der Stadt Winnenden dar. Die wesentlichen Ziele des Konzeptes sind in Kapitel 3.4 dargelegt. Für eine nachhaltige, abgestimmte und inhaltlich ausgewogene bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Winnenden ist, aus städtebaulichen Gründen, ein Ausschluss des Einzelhandels, mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs, zur Sicherung von Gewerbeflächen für das Handwerk und das produzierende Gewerbe erforderlich.

Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Zur Sicherung von Gewerbeflächen für das Handwerk und das produzierende Gewerbe ist ein Ausschluss des Einzelhandels, mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs, erforderlich.

Zu den Gewerbebetrieben aller Art zählen auch Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops. Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Zur Verhinderung einer Niveauabsenkung des Gewerbegebietes (Trading-Down-Prozess), zur Sicherung von Gewerbeflächen für das Handwerk und das produzierende Gewerbe und zur Schaffung eines hochwertigen Gewerbegebietes sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops ausgeschlossen. Bei gewerblicher Prostitution ist, bei der gebotenen typisierenden Betrachtung, mit milieutypischen Begleiterscheinungen wie Belästigungen durch alkoholisierte oder unzufriedene Kunden, organisierte Kriminalität, Menschen- und Drogenhandel, ausbeutender Zuhälterei, Straftaten gegen die sexuelle Selbstbestimmung, Verstößen gegen das Waffenrecht und Gewaltkriminalität bis hin zu Tötungsdelikten zu rechnen. Da Bordelle und bordellartige Betriebe nach dem höchstrichterlichen Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes unter die Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO fallen, ist eine separate planungsrechtliche Festsetzung zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.



Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Fremdwerbung (Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung durchgeführt wird) ist im Bauplanungsrecht als eigenständige Hauptnutzung zu bewerten. Diese Funktion weist die entsprechende Werbeanlage im Rahmen der Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Nutzung aus. Die Baunutzungsverordnung erwähnt zwar nur den Gewerbebetrieb, diesem Begriff wird aber Fremdwerbung gleichgestellt bzw. zugeordnet, und zwar regelmäßig als eine sonstige nicht störende Werbeanlage. Da einem Bauantrag auf Errichtung einer Werbeanlage zur Fremdwerbung gestalterische Festsetzungen nicht (grundsätzlich) entgegengehalten werden können, ist ein genereller Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung, mittels örtlicher Bauvorschriften, nicht durchsetzbar. Aus städtebaulichen Gründen ist zur Steuerung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung die bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO erforderlich. Die Stadt Winnenden hat das städtebauliche Ziel ein hochwertiges Gewerbegebiet herzustellen. Von der Raiffeisenstraße sind die gewerblichen Grundstücke innerhalb des Plangebiets nicht sichtbar und somit nicht für Fremdwerbung geeignet. Für die Zulässigkeit von Fremdwerbung sind die Interessen der ortsansässigen Gewerbebetriebe nicht zu berücksichtigen. Eine Werbeanlage zur Fremdwerbung dient nicht den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben. Der Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist folglich nicht als singuläre Maßnahme zu sehen, sondern vielmehr in ein Bündel von Maßnahmen eingebettet, das der Erhöhung der Standortqualität dient und ein hochwertiges Gewerbegebiet schafft. In den örtlichen Bauvorschriften sind zur Durchführung baugestalterischer Absichten örtliche Bauvorschriften über die Anforderungen an Werbeanlagen festgelegt.

Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig, sofern diese nicht selbstständig sind, also im Zusammenhang mit sonstigen betrieblichen Anlagen der Grundstückseigentümerin stehen. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze widersprechen dem städtebaulichen Ziel ein hochwertiges Gewerbegebiet herzustellen. Für Gewerbebetriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, dazu zählen auch selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, ist das Gewerbegebiet nicht vorgesehen. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze können sich nachteilig auf die Umgebung auswirken.

Tankstellen sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Der Betrieb einer Tankstelle ist außerhalb der Hauptdurchfahrtsstraßen aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Der Zu- und Abfahrtsverkehr von Tankstellen ist mit Störungen in der Nachbarschaft verbunden.

Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, zur Sicherung von Gewerbeflächen für das Handwerk und das produzierende Gewerbe, nicht zulässig.

Da die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird, bedarf es für den Ausschluss aller Ausnahmen keiner städtebaulichen Begründung und demzufolge auch keiner besonderen Rechtfertigung in der Begründung des Bebauungsplans.



Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit des betriebsbezogenen Wohnens können Gewerbebetriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in ihren Nutzungen eingeschränkt werden. Durch die Wohnnutzung entsteht eine städtebaulich nicht gewünschte Gemengelage und die betriebsbezogenen Wohnungen sind im Gewerbegebiet schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Derartige Anlagen widersprechen dem städtebaulich angestrebten Gebietscharakter des hochwertigen Gewerbegebiets.

Vergnügungsstätten sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Mit dem in Kraft treten der Baunutzungsverordnung 1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), können Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden stellt eine Grundlage zur räumlichen Steuerung dar. Die wesentlichen Ziele des Konzeptes sind in Kapitel 3.6 dargelegt. Eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist in einem hochwertigen Gewerbegebiet nicht vertretbar. Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der drei abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" zwischen Waiblinger Straße, Bahnlinie und B14 ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der Karte 16 und 17 auf Seite 63 des Gutachtens zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Winnenden vom 26.10.2012 abgebildet. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Sonstiges Sondergebiet – Für den östlichen Teilbereich ist ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baubetriebshof und Verwaltung Stadt Winnenden und Stadtwerke Winnenden GmbH" festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen für Baubetriebshof und Verwaltung Stadt Winnenden und Stadtwerke Winnenden GmbH. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Ein sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan allgemein durch die Ausweisung von Baugebieten festgesetzt. Welche Art der Nutzung in den Baugebieten jeweils im Einzelnen zulässig ist, ergibt sich aus den §§ 2 bis 11 BauNVO. Die Baugebietsvorschriften der §§ 2 bis 9 BauNVO bestimmen die zulässige Art der Nutzung nicht nach Merkmalen, die vorhabenunabhängig auf das Gebiet als solches bezogen sind, sondern danach, welche Vorhaben (Anlagen, Betriebe und



sonstige Einrichtungen) auf den überplanten Flächen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Ähnliches gilt für die in § 10 BauNVO geregelten Sondergebiete, die der Erholung dienen. Die sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind dadurch gekennzeichnet, dass sie sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Neben der Zweckbestimmung ist die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Die anlagen- und betriebsbezogene Typisierung, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt, wird fortgesetzt. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zählt beispielhaft eine Reihe von in Betracht kommenden Gebietstypen auf, die durch ihre Bezeichnung umschreiben, welche Anlagen und Betriebe zulässig sein sollen. Teilweise wird der Anlagen- und Betriebsbezug unmittelbar hergestellt. So werden Gebiete für Einkaufszentren und Einzelhandelsbetriebe und Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen, als Gebiete genannt, die Gegenstand einer Sondergebietsausweisung sein können. Im Rahmen des § 11 BauNVO unterliegt die Gemeinde geringeren Beschränkungen als bei der Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO. Die Gemeinde ist weder an bestimmte Nutzungsarten noch gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO an die Möglichkeiten der Feinsteuerung gebunden, die in § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO für die normativ ausgestalteten Baugebiete eröffnet sind. Vielmehr liegt die Definitionsmacht darüber, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, bei der Gemeinde. Die Gemeinde kann auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung über die Möglichkeiten hinaus, die § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bietet, näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf die Gemeinde in einem von ihr zulässigerweise festgesetzten sonstigen Sondergebiet den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen; dabei kann die Gemeinde auch Festsetzungen nach dem Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO treffen.

Mit der Zweckbestimmung "Baubetriebshof und Verwaltung Stadt Winnenden und Stadtwerke Winnenden GmbH" ist festgesetzt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die diesem bestimmten Nutzungszweck entsprechen.

In einem Abstand von 80,0 m, gemessen von der südlichen bzw. südöstlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind auch Freiflächen-Photovoltaikanlagen zulässig.

Die LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg hatte 2018 geeignete Potenzialflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen untersucht. Die parallel zu Bahnstrecken liegenden Flächen wurden neben anderen Flächen ebenso auf ihre Eignung überprüft. Entlang der Bahnstrecke der Murrbahn liegt im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Teilfläche der kartierten 3,14 ha einer geeigneten Potenzialfläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Die durchschnittliche Hangneigung beträgt 6,8 %. Die Nutzung der Bauflächen durch die Aufstellung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist nur ein Angebot, dass der Bebauungsplan als Angebotsplanung festsetzt.



7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung durch die GRZ in Verbindung mit der BMZ und der Höhe baulicher Anlagen ausreichend.

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Bei einer festgesetzten GRZ größer oder gleich 0,8, kommt der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zur Anwendung. Die sogenannte GRZ I und GRZ II sind identisch. Durch die sogenannte Kapungsgrenze ist aus städtebaulichen Gründen gewährleistet, dass 0,2 der Grundstücksfläche, aus Gründen des Bodenschutzes, nicht bebaut werden.

Baumassenzahl (BMZ) – Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) beträgt im östlichen Teilbereich 8,0 und im westlichen Teilbereich 6,0. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen – Im sonstigen Sondergebiet (SO) ist die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) mit 16,0 m als relative Höhen festgesetzt.



Im Gewerbegebiet (GE) ist die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) mit 10,0 m als relative Höhen festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist keine nutzungsrechtliche, sondern eine städtebaulich-gestalterische Festsetzung. Sie ist entsprechend der örtlichen Situation festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen regelt die Höhenentwicklung aller baulichen Anlagen.

Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der Asphaltdeckschicht der zugehörigen Straßenmitte senkrecht zur Mitte der jeweiligen baulichen Anlage festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (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. Durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe treten bei einem Zurückversetzen von der Attika, d. h. ein Zurückversetzen von allen Außenwänden um mindestens 1,0 m die betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine), Lichtkuppeln sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen mit der entsprechenden zulässigen Höhenüberschreitung nur geringfügig in Erscheinung.

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

Bauweise – Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der.

Im GE sind in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO nur Einzelhäuser, die eine Länge von 70 m nicht überschreiten, zulässig.

Im SO sind in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO nur Einzelhäuser, die eine Länge von 120 m nicht überschreiten, zulässig.

Das wesentliche Merkmal der Bauweise ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet. Der § 22 BauNVO betrifft nur Gebäude und keine sonstigen baulichen Anlagen. Städtebauliches Ziel ist es, eine maßvolle Verdichtung sicherzustellen, die keine Belästigungen oder Störungen durch eine zu hohe Dichte hervorruft. Die offene Bauweise trägt zu einer Auflockerung und Durchgrünung der Bebauung bei.

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



Die überbaubare Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Um eine flexible Bebauung der Grundstücke sicherzustellen, werden im Plangebiet zusammenhängende Baufenster festgesetzt.

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

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

Durch die vorgeschriebenen Gebäuderichtungen wird die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben. Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen zielt auf die Ausrichtung der Längsachse von Gebäuden ab. Bei Gebäuden mit einem Flachdach ergibt sich die Längsachse aus dem Verhältnis der Seiten zueinander. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an dem bestehenden landwirtschaftlichen Weg (Zufahrt zum Klärwer) bzw. der geplanten Erschließungsstraße und ist dadurch städtebaulich begründet.

7.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße für Baugrundstücke ist im GE auf 3.500 m² festgesetzt. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden können Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt werden.

7.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze – Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen für überdachte Stellplätze – Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen für Garagen – Garagen sind nur innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Nebenanlagen – Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.6 Verkehrsflächen

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Bei der öffentlichen Straßenverkehrsfläche handelt es sich um eine neu herzustellende Verkehrsfläche mit einer Fahrbahn mit einer Breite von 7,00 m und einem einseitigen Gehweg mit einer Breite von 2,25 m. Die Stichstraße endet mit einem Wendehammer zentral in der Mitte des westlichen Teilbereichs des Plangebiets.

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Durch die Straßenbegrenzungslinie werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung untereinander und gegenüber Bauflächen abgegrenzt. Die Straßenbegrenzungslinie ist zwingender Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans. Für die Ermittlung der Grundfläche als Maß der baulichen Nutzung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

7.7 Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastender Fläche

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastenden Fläche LR ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Winnenden zu belastender Fläche sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen aller Art, weder bauliche Anlagen noch tief wurzelnde Bäume oder Sträucher im direkten Nahbereich des Abwasserkanals, die den Bestand oder Betrieb des Abwasserkanals beeinträchtigen oder gefährden, zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

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

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

Die genannten Maßnahmen sind zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich. Durch die Festsetzung können außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen hergestellt werden. Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen werden nicht dauernd oder überhaupt als Verkehrsfläche benötigt. Die Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen stellen Eingriffe in die an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen



angrenzenden privaten Baugrundstücke dar. Der § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB schafft die planungsrechtliche Grundlage, da es zweifelhaft sein kann, ob die planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen einschließt. Im Interesse der Grundstückseigentümer der privaten Baugrundstücke unterleibt die Zuziehung der Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen zu den Verkehrsflächen, um eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf den privaten Baugrundstücken zu vermeiden. Mit der Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen ist grundsätzlich die Nutzung der privaten Baugrundstücke ohne Einschränkungen möglich.

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung – Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung (DN) von 5° bis 20° oder Flachdächer mit einer Dachneigung (DN) von maximal 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.

Fassadengestaltung – Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Die örtliche Bauvorschrift regelt besondere bau-gestalterische Anforderungen an die Gebädefassaden durch den Ausschluss von Oberflächen, die eine Verunstaltung hervorrufen könnten.

8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig. Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen und dürfen nicht über die Fassade hinausragen. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 30 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen ist auf 20 % der jeweiligen Fassade begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen/ Pylonen und Fahnen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 4,00 m und die Höhe eines Fahnenmasts ist auf 6,00 m begrenzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Grundstück auf eine Stele / ein Pylon und die Anzahl der Fahnenmaste ist je Grundstück auf drei Fahnenmaste beschränkt.

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



Die Gemeinden können gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmalen örtliche Bauvorschriften über die Anforderungen an Werbeanlagen erlassen und auch bestimmte Werbeanlagen ausschließen. Auch wenn die Gemeinde im Rahmen dieser Regelung nicht auf den Schutz des Status quo und die Verhinderung von Verunstaltungen beschränkt ist, sondern durch örtliche Bauvorschriften auch eine positive Gestaltungspflege betreiben und das Straßen- und Ortsbild aufgrund eigener Überlegungen dynamisch beeinflussen kann, handelt es sich um eine reine Gestaltungsermächtigung. Von Werbeanlagen geht häufig eine visuelle Störwirkung aus, die in einem hochwertigen Gewerbegebiet weitestgehend vermieden werden soll. Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Form zu begrenzen und bestimmte Typen von Werbeanlagen sind auszuschließen.

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

Da von Werbeanlagen bei einer unangemessenen Häufung, auch im Gewerbegebiet, eine visuelle Störwirkung ausgehen kann, sind die Länge der Werbeanlagen im Verhältnis zur Gebäudelänge und die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen der jeweiligen Fassadenseite insgesamt begrenzt. Zusätzlich sind freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen / Pylonen mit einer maximalen Höhe von 4,00 m und Fahnen auf Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 6,00 m in der Anzahl je Grundstück begrenzt. Bestimmte Typen von Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da von ihnen eine visuelle Störwirkung ausgehen kann.

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

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

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

Im SO dürfen nicht lebende Einfriedigungen und lebende Einfriedigungen eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten.

Die Höhenbegrenzung für Einfriedigungen im Anschluss an öffentlichen Verkehrsflächen soll die betriebsbedingte Notwendigkeit einer Einfriedigung für den SO-Bereich



und die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den gewerblichen Baugrundstücken sowie den örtlichen Verkehrsflächen gewährleisten.

8.3 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten neuen Plangebietes nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften wie zum Beispiel das Telekommunikationsgesetz (TKG) bleiben davon unberührt. Leitungsträger von Telekommunikationslinien sollen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 68 Abs. 3 Satz 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) neue Telekommunikationslinien in der Regel unterirdisch führen. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien und die Änderung vorhandener Telekommunikationslinien bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Träger der Wegebauart (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen. Zu den Niederspannungsleitungen zählen auch die Leitungen der Telekommunikationstechnik (Fernmelde-/ Telekommunikationsleitungen). Mit dem Wort Niederspannungsleitungen sind alle Freileitungen mit niedriger Spannung erfasst.

9. Artenschutz

Die Stadtverwaltung Winnenden wird im ersten Schritt ein Fachbüro mit der Erstellung einer Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse zum Bebauungsplan "Brühl" in Winnenden beauftragen.

Die artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung wird als Anlage der Begründung des Bebauungsplans angefügt.

10. Umweltbericht

Die Stadtverwaltung Winnenden wird mit vorliegenden weiteren Planungsgrundlagen ein Fachbüro mit der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und § 13ff BNatSchG zum Bebauungsplan "Brühl" in Winnenden beauftragen.

Der Umweltbericht als besonderer Teil der Begründung wird als Anlage der Begründung des Bebauungsplans angefügt.



Gefertigt:

Winnenden, den 22.04.2024

Schlecht
Stadtentwicklungsamt