

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



Bebauungsplan "Nikolaus-Lenau-Straße"

Planbereich: 26.01

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

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
- 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



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

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

Fassung vom
16.08.2024

Fassung vom
16.08.2024



Fassung vom
16.08.2024

Fassung vom
16.08.2024

I Zeichnerische Teil

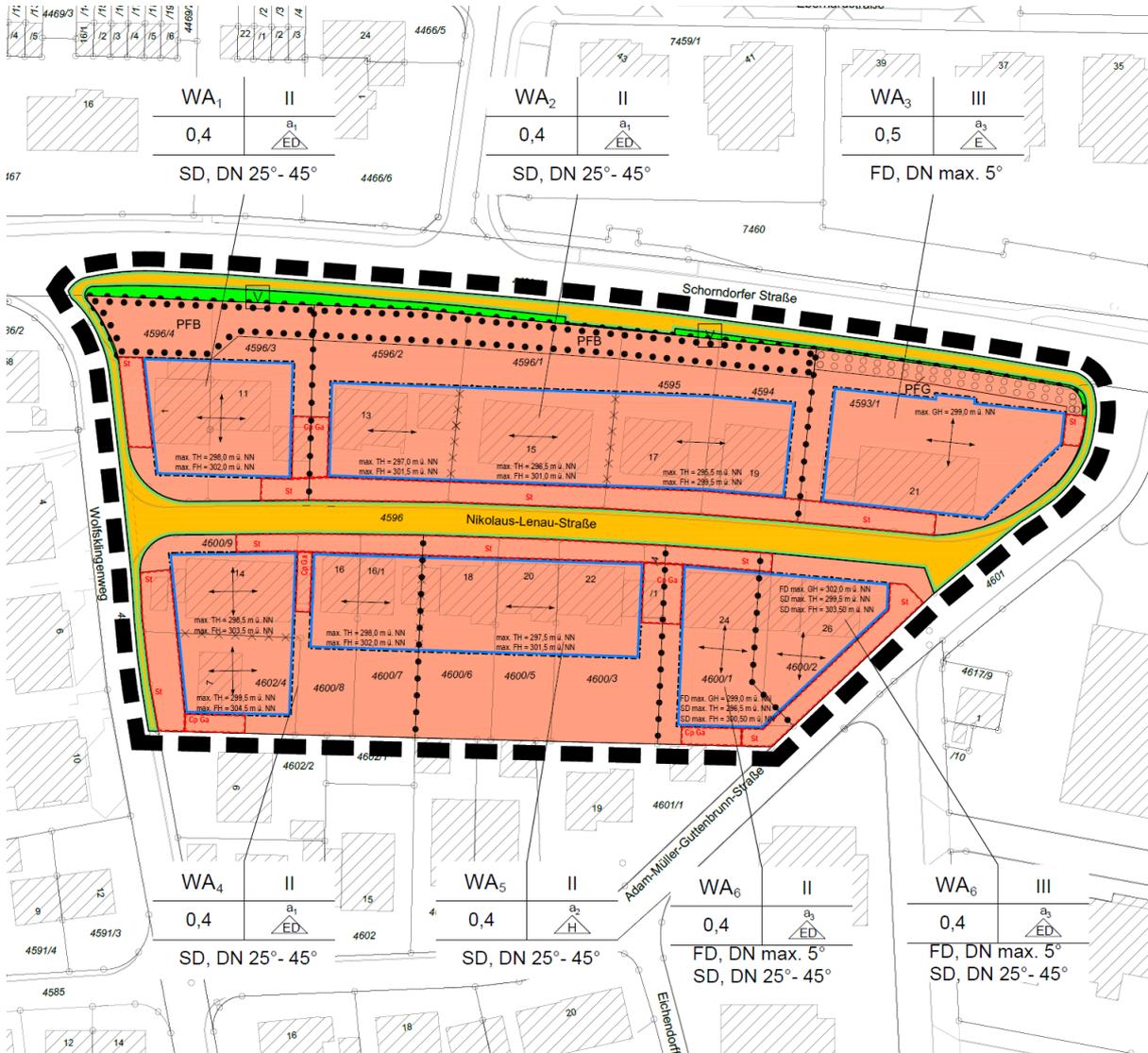


Abb.: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2024 / 16.08.2024

Die Abbildung stellt nur einen Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2024 / 16.08.2024 dar. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2024 / 16.08.2024.

Es wurden u. a. folgende Änderungen vorgenommen:

- Geänderte GH in WA₆
- Bauweise a₂ und a₂ in der Nutzungsschablone umgetauscht. Bauweise a₄ entfällt.
- Anpassung der Knödellinie in WA₆.



Fassung vom
28.03.2024

Fassung vom
28.03.2024

II Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

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

[keine Änderungen]

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

[keine Änderungen]

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

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 bei 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.

Ein Überschreiten der festgesetzten Traufhöhen (TH) ist nach oben im Bereich von Zwerchgiebeln, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus und für technische Aufbauten um maximal 2 m zulässig.

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.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Oberlichter, Luftwärmepumpen sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten bei einem Gebäude mit geneigtem Dach mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. bei einem Gebäude mit Flachdach mindestens 1,5 m von der Attika (Außenkante der Attika) zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. Attika gilt nicht für außenliegende Kamine.

Der First von Gebäudeanbauten und Zwerchgebäuden mit Satteldach muss mindestens 50 cm niedriger als der Hauptfirst ausgeführt werden.



II Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
[keine Änderungen]

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
[keine Änderungen]

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

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 bei 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.

Ein Überschreiten der festgesetzten Traufhöhen (TH) ist nach oben im Bereich von Zwerchgiebeln, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus und für technische Aufbauten um maximal 2 m zulässig.

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.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Oberlichter, Luftwärmepumpen sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten bei einem Gebäude mit geneigtem Dach mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. bei einem Gebäude mit Flachdach mindestens 1,5 m von der Attika (Außenkante der Attika) zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. Attika gilt nicht für außenliegende Kamine.

Der First von Gebäudeanbauten und Zwerchgebäuden mit Satteldach muss mindestens 50 cm niedriger als der Hauptfirst ausgeführt werden.

Bei zu vereinigenden Grundstücken kann von der Linie zur Abgrenzung der unterschiedlichen Gebäudehöhen und Traufhöhen um 2 Meter abgewichen werden.



3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 22 Abs. 2 als offene Bauweise bzw. nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, durch unterschiedliche abweichende Bauweisen (a_1, a_2, a_3, a_4), festgesetzt.

Im Bereich a_1 ist die Bauweise 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a_2 ist die Bauweise 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 25,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a_3 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Hausgruppen, die eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a_4 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser, die eine Länge von 38,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Fassung vom
28.03.2024

Fassung vom
28.03.2024



Fassung vom
16.08.2024

Fassung vom
16.08.2024

3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 22 Abs. 2 als offene Bauweise bzw. nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, durch unterschiedliche abweichende Bauweisen (a_1 , a_2 , a_3 , a_4), festgesetzt.

Im Bereich a_1 ist die Bauweise 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a_2 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Hausgruppen, die eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a_3 ist die Bauweise 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 38,0 m nicht überschreiten, zulässig.



Fassung vom
28.03.2024

Fassung vom
28.03.2024

- 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, Gebäudeteile, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Dachform und Dachneigung zu wählen. Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigung zulässig.

Für Satteldächer von Hauptgebäuden sind Dachdeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen der Farben Rot, Braun oder Grau zulässig. Mischöne der aufgeführten Farben sind zulässig.

Bei Doppelhäusern müssen die Dachform und die Dachneigung einheitlich sein. Der Dachfirst und die Dachtraufe müssen entweder auf gleicher Höhe sein oder sie müssen um mindestens 50 cm versetzt sein.



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, Gebäudeteile, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Dachform und Dachneigung zu wählen. Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigung zulässig.

Bei Flachdächern (FD) ist das oberste Geschoss entlang der Nikolaus-Lenau-Straße um mindestens 2 m von der Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Treppen und Aufzugsanlagen sind davon ausgeschlossen.

Für Satteldächer von Hauptgebäuden sind Dachdeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen der Farben Rot, Braun oder Grau zulässig. Mischöne der aufgeführten Farben sind zulässig.

Bei Doppelhäusern müssen die Dachform und die Dachneigung einheitlich sein. Der Dachfirst und die Dachtraufe müssen entweder auf gleicher Höhe sein oder sie müssen um mindestens 50 cm versetzt sein.

Fassung vom
16.08.2024

Fassung vom
16.08.2024



Fassung vom
28.03.2024

Fassung vom
28.03.2024

- III Begründung
- 7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- 7.1 Art der baulichen Nutzung
[keine Änderungen]
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
[keine Änderungen]

Zahl der Vollgeschosse

[keine Änderungen]

Höhe baulicher Anlagen – 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. Die Festsetzung der Höhen richten sich nach der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und damit eventuell verbundenen Dachgeschossen sowie der Straßen- und Geländehöhen.

Als oberer Bezugspunkt ist bei 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.

Ein Überschreiten der festgesetzten Traufhöhen (TH) ist nach oben im Bereich von Zwerchgiebeln, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus und für technische Aufbauten um maximal 2 m zulässig.

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.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Oberlichter, Luftwärmepumpen sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten bei einem Gebäude mit geneigtem Dach mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. bei einem Gebäude mit Flachdach mindestens 1,5 m von der Attika (Außenkante der Attika) zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. Attika gilt nicht für außenliegende Kamine.

Der First von Gebäudeanbauten und Zwerchgebäuden mit Satteldach muss mindestens 50 cm niedriger als der Hauptfirst ausgeführt werden.



Fassung vom
16.08.2024

Fassung vom
16.08.2024

III Begründung

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

[keine Änderungen]

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

[keine Änderungen]

Zahl der Vollgeschosse

[keine Änderungen]

Höhe baulicher Anlagen – 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. Die Festsetzung der Höhen richten sich nach der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und damit eventuell verbundenen Dachgeschossen sowie der Straßen- und Geländehöhen.

Als oberer Bezugspunkt ist bei 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.

Bei zu vereinigenden Grundstücken kann von der Linie zur Abgrenzung der unterschiedlichen Gebäudehöhen und Traufhöhen um 2 Meter abgewichen werden.

Ein Überschreiten der festgesetzten Traufhöhen (TH) ist nach oben im Bereich von Zwerchgiebeln, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus und für technische Aufbauten um maximal 2 m zulässig.

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.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Oberlichter, Luftwärmepumpen sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten bei einem Gebäude mit geneigtem Dach mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. bei einem Gebäude mit Flachdach mindestens 1,5 m von der Attika (Außenkante der Attika) zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. Attika gilt nicht für außenliegende Kamine.

Der First von Gebäudeanbauten und Zwerchgebäuden mit Satteldach muss mindestens 50 cm niedriger als der Hauptfirst ausgeführt werden.



Fassung vom
28.03.2024

Fassung vom
28.03.2024

- 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, durch unterschiedliche abweichende Bauweisen (a_1 , a_2 , a_3 , a_4), festgesetzt.

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. Durch die Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen wird eine offene Bebauungsstruktur gewährleistet und die städtebauliche Körnung unverändert belassen.

Im Bereich a_1 ist die Bauweise 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a_2 ist die Bauweise 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 25,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a_3 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Hausgruppen, die eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a_4 ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser, die eine Länge von 38,0 m nicht überschreiten, zulässig.



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, durch unterschiedliche abweichende Bauweisen (a₁, a₂, a₃, a₄), festgesetzt.

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. Durch die Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen wird eine offene Bebauungsstruktur gewährleistet und die städtebauliche Körnung unverändert belassen.

Im Bereich a₁ ist die Bauweise 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a₃ ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Hausgruppen, die eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a₂ ist die Bauweise 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 38,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Fassung vom
16.08.2024

Fassung vom
16.08.2024



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) mit einer Dachneigung (DN) von 25° bis 45° und Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung 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. Die Dachform und -neigung von untergeordneten Gebäudeteilen, untergeordneten Überdachungen und Geschirrhütten ist meist eine abweichende Dachform und Dachneigung.

Für Satteldächer von Hauptgebäuden sind Dachdeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen der Farben rot, braun oder grau zulässig. Mischttöne der aufgeführten Farben sind zulässig.

Bei Doppelhäusern müssen die Dachform und die Dachneigung einheitlich sein. Der Dachfirst und die Dachtraufe müssen entweder auf gleicher Höhe sein oder sie müssen um mindestens 50 cm versetzt sein.

Gefertigt:

Winnenden, den 28.03.2024

Pazzaglini
Stadtentwicklungsamt

Fassung vom
28.03.2024



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) mit einer Dachneigung (DN) von 25° bis 45° und Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung 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. Die Dachform und -neigung von untergeordneten Gebäudeteilen, untergeordneten Überdachungen und Geschirrhütten ist meist eine abweichende Dachform und Dachneigung.

Bei Flachdächern (FD) ist das oberste Geschoss entlang der Nikolaus-Lenau-Straße um mindestens 2 m von der Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Treppen und Aufzugsanlagen sind davon ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung wird entlang der Nikolaus-Lenau-Straße, die eine geringe Breite aufweist, ein breiterer Korridor festgesetzt. Es wird vermieden, dass die oberen Staffelgeschosse, die nicht als Vollgeschosse ausgebildet sind, die Wirkung eines Vollgeschosses haben und dadurch eine Art Straßenschlucht entsteht.

Für Satteldächer von Hauptgebäuden sind Dachdeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen der Farben rot, braun oder grau zulässig. Mischttöne der aufgeführten Farben sind zulässig.

Bei Doppelhäusern müssen die Dachform und die Dachneigung einheitlich sein. Der Dachfirst und die Dachtraufe müssen entweder auf gleicher Höhe sein oder sie müssen um mindestens 50 cm versetzt sein.

Gefertigt:

Winnenden, den 16.08.2024

Pazzaglini
Stadtentwicklungsamt

Fassung vom
16.08.2024

Fassung vom
16.08.2024