

Große Kreisstadt Winnenden
Ortsteil Birkmannsweiler

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
"Winnenden – Halden – 1. Änderung"**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Textteil

Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung
Stand: 26.08.2024 / 20.02.2025



71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 – 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Paola Bermúdez-Meneses, M.Sc. Integrated Urbanism & Sustainable Design

Projektnummer: 24.086

INHALT**SEITE**

Rechtsgrundlagen.....	1
I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)	2
II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)	8
III. Hinweise	10
IV Pflanzenliste.....	13

Rechtsgrundlagen

BauGB (2017): 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,

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung 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,

PlanZV 90 (1990): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Der Bebauungsplan setzt die räumlichen Grenzen fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs.6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde Winnenden werden aufgehoben.

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4a BauNVO i. V m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

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.

Die zulässige Grundfläche ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

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

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

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhe über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um 30 cm über- bzw. unterschritten werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachgebäuden gilt die Oberkante der Attika als Dachhochpunkt.

Als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie des Hauptdachs festgesetzt.

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 nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, festgesetzt.

In Verbindung mit § 22 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser, die eine Länge von 12 m nicht überschreiten, zulässig. Maßgebend sind die Geschosse über dem Garagen- bzw. Sockelgeschoss, die städtebaulich in Erscheinung treten.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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 4,0 m um bis zu 1,5 m zulässig. Insgesamt dürfen Balkone eines Gebäudes maximal 50 % der Gebäudelänge betragen.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

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

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

4.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

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

4.2 Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) (§ 12 BauNVO)

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

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

4.3 Flächen für Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen, einschließlich Tiefgaragen, sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen mit der Zweckbestimmung Ga und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

Die Außeneinheit einer Wärmepumpe ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise sind Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m³ Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet sind.

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

Bei der Errichtung eines neuen Gebäudes auf einem unbebauten Grundstück oder der wesentlichen Errichtung baulicher Anlagen ist bei einer Grundstücksfläche größer als 500 m² zur Rückhaltung des Niederschlagswassers eine notwendige Zisterne zu errichten. Das auf dem jeweiligen privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist in einer privaten Zisterne zu sammeln. Die Zisterne ist mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Bemessung der Zisterne richtet sich nach dem jeweiligen Bauvorhaben. Das zwangsentleerte Rückhaltevolumen V_{ret} der Zisterne ist pro 100 m² undurchlässige Fläche A_u (Dach-, Hof- und Nebenflächen) auf die Mindestgröße von $V_{ret} = 1,9 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ festgelegt.

Der Nachweis erfolgt durch die Darstellung der notwendigen Zisterne im Grundstücksentwässerungsplan. Zu den erforderlichen Bauantragsunterlagen zählt auch die Darstellung der Grundstücksentwässerung.

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

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (V) sind entsprechend den Ausführungen der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 09.01.2025, erstellt von Roosplan, durchzuführen.

- 6.1 (V1) Die Fällung der Gehölze
Diese muss außerhalb des Brutzeitraums von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen.
- 6.2 (V2) Der Beginn der Baumaßnahmen
Dieser muss außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln zwischen 01. August und 28./29. Februar erfolgen.
- 6.3 (V3) Störung nachtaktiver Lebewesen
Um eine baubedingte Störung von Fledermäusen und anderen nachtaktiven Lebewesen durch Lichtemissionen auszuschließen, dürfen Bauarbeiten nicht im Zeitraum zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang erfolgen.
- 6.4 (V4) Vermeidung von Bauwerken mit Fallenwirkung
Während der Baumaßnahmen des Neubaus dürfen keine Situationen, Strukturen (z.B. Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen) oder ähnliche Bauwerke mit Fallenwirkung für Kleintiere (z. B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse) entstehen.
- 6.5 (V5) Schutz der angrenzenden Natur
In das umliegende Gehölz und v.a. die FFH-Mähwiese sowie das angrenzende Landschaftsschutzgebiet darf durch die Abbruchmaßnahmen nicht eingegriffen werden. Die Schutzgebiete dürfen weder mit schweren Maschinen befahren noch als Lagerfläche genutzt werden.
- 6.6 (V6) Beleuchtungsanlagen in öffentlichen Räumen
Nächtliches Kunstlicht kann die Orientierung und den Biorhythmus sowohl von tag- als auch nachtaktiven Tieren stören und sich insbesondere auf Flugrouten von lichtempfindlichen Fledermäusen auswirken. Seit dem 01.01.2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist (§ 21 (3) Naturschutzgesetz – NatSchG). Generell sollte nächtliches Kunstlicht auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Über dynamische

Beleuchtungssysteme, die nur bei Bedarf über Bewegungssensoren von Fußgängern, Radfahrern oder Autos eingeschaltet werden, lässt sich nächtliches Kunstlicht reduzieren.

6.7 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen

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

6.8 Wasserdurchlässige Ausführung von privaten Wegeflächen

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

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

7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Begrünung der privaten Baugrundstücke

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Kies, Schotter und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind bei einem Anteil von mehr als einem Viertel der unbebauten und unbefestigten Flächen des Baugrundstücks, die gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind, keine gärtnerische Gestaltung im Sinne dieses Pflanzgebotes.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein hochstämmiger, großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, 3 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

7.2 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer (FD) von Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, Aufbauten und Wegen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieranlagen ist zulässig.

Die Verpflichtung für eine extensive 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.

- 7.3 Begrünung der erdüberdeckten Garagen und sonstiger erdüberdeckter Bauteile.
Erdüberdeckte Garagen und sonstige erdüberdeckte Bauteile 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 30 cm betragen.

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

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

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 25° bis 35° 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 Satteldächer von Hauptgebäuden sind Dachdeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen der Farben rot, braun oder grau zulässig. Mischttöne der aufgeführten Farben sind zulässig.

1.2 Dachgauben

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 Gaubenlängen auf jeder Dachfläche darf 50 % der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Unterschiedliche Arten von Gauben (Giebelgauben, Schleppgauben, Flachdachgauben, etc.) auf einem Gebäude sind nicht zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

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

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

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

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

3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

3.2 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf durch Bepflanzung oder Einfriedigung eingefassten Flächen aufgestellt werden.

3.3 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.

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

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

4. **Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 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.

(Zu den bundesrechtlichen Vorschriften siehe III Hinweise, 4. Hinweis Telekommunikationslinien)

III. Hinweise

1. Hinweis Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert, zu berücksichtigen. In der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung können zusätzlich zu den in 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft er Planungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen, folgende naturschutzrechtliche Empfehlungen entnommen werden.

- Bei der Gestaltung der Außenanlagen sollten heimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, wichtig sind Vogelnährgehölze wie Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) oder Wildrosen (*Rosa spec.*). Zur Förderung von Insekten wird eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen mit blütenreichen Flächen aus heimischen Arten empfohlen. Für Insekten und Kleinsäuger können z. B. kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautsäume hergestellt werden. Gezielte Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen und Staudenpflanzen (Gewöhnliches Leimkraut, Gewöhnliche Nachtkerze, Wegwarte, Seifenkraut etc.) können das Insektenaufkommen in dem Gebiet erheblich steigern und so zur Nahrungsvfügbarkeit für Vögel und Fledermäuse beitragen.
- Um die lokale Vogelpopulation zu unterstützen, können am Neubau Nisthilfen integriert werden. Bei der Anbringung ist Folgendes zu beachten:
 - Höhe ≥ 4 m
 - freier An- und Abflug
 - Ausrichtung nach Süden oder Osten
 - Abstände von mind. 10 m zwischen Nistkästen territorialer Arten
 - keine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung; gute Eignung insbesondere im Traufbereich
 - gute Erreichbarkeit für notwendige Reinigungsarbeiten
- Mögliche Nistkastentypen für typische Gebäude- und Nischenbrüter im Plangebiet sind u.a. folgende, Fassaden-Einbaukasten 1HE der Firma Schwegler, Nist- und Einbaustein Typ 25 der Firma Schwegler
- Die moderne Bauweise bietet Fledermäusen kaum noch Quartiermöglichkeiten an Gebäuden. Um dem allgemeinen Quartierverlust von Fledermäusen langfristig entgegenzuwirken, sollte eine dauerhafte Integration von Fledermausquartieren am Neubau in Betracht gezogen werden. Bereiche über Fenstern und Türen sollten ausgespart werden, um eine Störung der Anwohner durch herunterfallenden Kot zu vermeiden.

2. Hinweis Bodenschutz

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich innerhalb des Baugebiets. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 21.08.2023 bzw. die jeweils aktuelle Fassung wird hingewiesen.

3. Hinweis Beleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse (Verwendung von staubdichten Leuchten, die in einem dicht geschlossenen Kasten betrieben werden) und insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. warmweiße LED-Lampen) zulässig. Die Verwendung hoch angesetzter, nach oben oder seitwärts abstrahlender Lichtquellen ist nicht zulässig (Beschränkung des Lichtkegels auf die zu beleuchtenden Flächen). Zudem ist die Beleuchtungsintensität in späteren Nachtstunden (insbesondere in den Monaten März bis November) zu reduzieren sowie die Beleuchtung auf das für die Arbeits-, Verkehrs- oder Anlagensicherheit notwendige Maß zu beschränken.

4. Hinweis Telekommunikationslinien

Leitungsträger von Telekommunikationslinien sollen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 68 Abs. 3 Satz 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) neue Telekommunikationslinien in der Regel unterirdisch führen.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien und die Änderung vorhandener Telekommunikationslinien bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Träger der 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.

5. Hinweis Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Brunnen zwischen den Bächen" vom 01.07.2019. Auf das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" des Landratsamtes-Rems-Murr-Kreis vom 14.09.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung hingewiesen.

6. Hinweis Pflanzplan

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

IV Pflanzenliste

1.1 **Bäume**, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung (mDB),
Sortenauswahl ist möglich

Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Trauben-Eiche	-	Quercus petraea
Walnuss	-	Juglans regia
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos

1.2 **Sträucher**, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60-100 cm, Heister 3 x verpflanzt ohne
Ballen, Höhe 150-200 cm

Echte Hunds-Rose	-	Rosa canina
Haselnuss	-	Corylus avellana
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Gewöhnlicher Liguster	-	Ligustrum vulgare
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Sal-Weide	-	Salix caprea
Fahl-Weide	-	Salix rubens
Grau-Weide	-	Salix cinerea
Purpur-Weide	-	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Wein-Rose	-	Rosa rubiginosa

1.3 **Extensive Dachbegrünung, ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm**

Stauden

Dalmatiner Polster-Glockenblume	-	Campanula portenschlagiana
Hängepolster-Glockenblume	-	Campanula poscharskyana
Teppich-Hornkraut	-	Cerastium arvense
Karthäuser-Nelke	-	Dianthus carthusianorum
Gewöhnliches Sonnenröschen	-	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	-	Hieracium pilosella
Steinbrech-Felsennelke	-	Petrorhagia saxifraga
Frühlings-Fingerkraut	-	Potentilla neumanniana
Großblütige Braunelle	-	Prunella grandiflora
Trauben-Steinbrech	-	Saxifraga paniculata
Milder Mauerpfeffer	-	Sedum sexangulare
Kaukasus-Fetthenne	-	Sedum spurium

Dachwurz-Hybriden	-	Sempervivum-Hybriden
Bressingham-Thymian	-	Thymus doferi Bressingham Seedling
Kriechender Thymian	-	Thymus serpyllum

Gräser

Blau-Schwingel	-	Festuca glauca
Stachel-Schwingel	-	Festuca punctoria
Blaugraues Schillergras	-	Koeleria glauca

Zwiebel- und Knollenpflanzen

Blau-Lauch	-	Allium caeruleum
Nickender Lauch	-	Allium cernuum
Gelber Lauch	-	Allium favum
Nickender Lauch	-	Allium nutans
Berg-Lauch	-	Allium senescens ssp. Montanum
Kugel-Lauch	-	Allium sphaerocephalon
Kleine Bart-Iris in Sorten	-	Iris-Barbara-Nana in Sorten

Gefertigt:

Winnenden, den 26.08.2024 /19.02.2025

Schlecht

Stadtentwicklungsamt

Andreas Gutscher

Paola Bermúdez-Meneses

roosplan