

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



Bebauungsplan "Petristraße"

Planbereich: 26.01

TEXTTEIL

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

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



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

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Bürogebäude Björn Steiger Stiftung"

Zulässig ist ein Bürogebäude für die Björn Steiger Stiftung. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

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

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.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind nur die Grundflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche der Gebäudeteile eines Gebäudes, die oberhalb der Geländeoberfläche liegen, heranzuziehen. Die Grundflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche der Gebäudeteile eines Gebäudes, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind nicht heranzuziehen, weil diese bei dem sehr steilen Hang oberhalb der Petristraße städtebaulich nicht in Erscheinung treten und die durch die Erdüberdeckung keine negativen Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion haben.

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. Darüber hinaus kann eine weitere Überschreitung bis 0,9 zugelassen werden, wenn durch teilversickerungsfähige Materialien und einen hohen Fugenanteil Flächen nicht vollständig versiegelt werden.

2.2 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 20 cm über- bzw. unterschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

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

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



Als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt.

Brüstungen und Geländer am Gebäude sind bis zu einer Höhe von 1,1 m über der jeweils festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) zulässig.

Rankgerüste, die als Kletterhilfe für Pflanzen dienen, sind bis zu einer Höhe von 4,0 m über der jeweils festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Oberlichter sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden.

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.

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 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser, die eine Länge von 30 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.

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



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

4.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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

4.4 Flächen für Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

Lüftungsöffnungen oder Lüftungsschächte (natürliche oder maschinelle Lüftung) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Außeneinheit einer Wärmepumpe ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG) 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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen für Personenkraftwagen

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.



5.2 Flüssigkeitsdichte Ausführung von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen im Wasserschutzgebiet Zone 3

Die Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen sind flüssigkeitsdicht auszuführen (z. B. Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbelägen mit enger Fugenausbildung).

5.3 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.

5.4 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden

Ein Abbruch von Gebäuden ist, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, ohne eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. / 29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und des Aktivitätszeitraumes von Fledermäusen).

5.5 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln

Beleuchtungsanlagen sind, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, mit einer der 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 Abs. 3 NatSchG). Generell sollte nächtliches Kunstlicht auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Über dynamische Beleuchtungssysteme, die nur bei Bedarf über Bewegungssensoren eingeschaltet werden, lässt sich nächtliches Kunstlicht reduzieren. Nach Möglichkeit sind gerichtete Lampen zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

5.6 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Kleintieren vor Fallen auf dem Grundstück

Stützmauern, Lichtschächte und sonstige bauliche Anlagen sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

5.7 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln durch Vogelschlag an Glasflächen

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m² ist eine spezielle Verglasung zum Schutz von Vögeln zu verbauen. Es sollte reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist. Einfache und wirksame Markierungen stellen z. B. senkrecht oder horizontal auf den Scheiben aufgebrauchte Streifen- oder Punktmuster dar.



- 5.8 Ausgleichsmaßnahmen als Ersatz für das Habitatpotenzial durch den Abbruch von Gebäuden für Vögel und Fledermäuse durch die Anbringung von Vogelnistkästen und Fledermauskästen.

Anbringung von vier Vogelnistkästen

Als Ersatz für das Habitatpotenzial des Abbruchgebäudes für Vögel sind an den Neubauten je vier Vogelnistkästen anzubringen bzw. in diesen zu integrieren. Für Höhlenbrüter wie den Haussperling lassen sich Nistkästen auch im Außenbereich an der Fassade anbringen oder in die Fassade integrieren. Als Maß für den Ausgleich sind vier Nistkästen anzubringen. Es empfehlen sich folgende Nistkastentypen und Mengen:

- drei Stück: Nist- und Einbaustein Typ 25/25A (Mauersegler und Höhlenbrüter, Firma Schwegler)
- ein Stück: Nist- und Einbaustein Typ 26 (für Halbhöhlenbrüter, Firma Schwegler)

Generell ist bei der Anbringung von Nisthilfen folgendes zu beachten:

- Höhe ≥ 4 m, freier An- und Abflug
- Ausrichtung nach Süden oder Osten
- keine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung; gute Eignung insbesondere im Traufbereich
- gute Erreichbarkeit für notwendige Reinigungsarbeiten

Anbringung von vier Fledermauskästen

Als Ersatz für das Habitatpotenzial des Abbruchgebäudes Fledermäuse sind an den Neubauten je vier Fledermauskästen anzubringen bzw. in diesen zu integrieren. Als Maß für den Ausgleich sind ein großflächiges Quartier über mindestens eine Fassadenlänge oder vier kleine Fledermauskästen anzubringen. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten wie etwa Spaltenquartiere hinter Fassadenverkleidungen oder die Integration von Fledermauskästen unter der Dachhaut und an den Fassaden. Bei Gebäuden mit Flachdächern können Quartiere hinter der Attika unter Verwendung einer senkrechten Konterlattung geschaffen werden. Alternativ kann die Anbringung von Fledermauskästen oder -brettern an der Fassade erfolgen, wobei diese insbesondere für spaltenbewohnende kleine Fledermausarten (spaltenweite 1-2 cm) ausgelegt sein sollten. Die Anbringung erfolgt vorrangig im Traufbereich oder in Gebäudeecken, wobei Fenster, Türen und Balkone ausgespart werden, sodass eine Störung durch herunterfallenden Kot ausgeschlossen ist.

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

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen



entsprechend der Pflanzliste (IV Pflanzliste, 1.2 Sträucher) so anzuordnen, dass ein grün bewachsener Ortsrand entsteht. Für einen Zugang zur oberhalb liegenden örtlichen Verkehrsfläche Stormstraße (landwirtschaftlicher Weg) kann das Pflanzgebot im Bereich der Außentreppeanlage und dem Eingang 4. Obergeschoss sowie der außenliegenden Fluchttreppeanlage unterbrochen werden. Ebenso können Lüftungsschächte innerhalb des Pflanzgebots liegen.

6.2 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 Solarthermieanlagen 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.

6.3 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.

7. 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)

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

8.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 20° bis 30° 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.

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

8.2 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.

8.3 Zwerchhäuser

Zwerchhäuser müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2,0 m und untereinander von mindestens 1,5 m einhalten. Unterhalb des Firstes müssen mindestens 0,5 m Dachfläche durchlaufen. Die Summe der Zwerchhäuserlängen auf jeder Dachfläche darf 30 % der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Unterschiedliche Arten von Zwerchhäusern auf einem Gebäude sind nicht zulässig.

8.4 Fassadengestaltung

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

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

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



Werbeanlagen sind ohne einen weiteren Abstand direkt auf der Fassade anzubringen und dürfen nicht über die Oberkante Attika der Fassade hinausragen. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 0,6 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 10 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen ist auf 5 % der jeweiligen Fassade begrenzt.

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

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

10. 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)

10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

10.2 Bewegliche Abfallbehälter

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

10.3 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.

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten neuen Plangebietes nicht zulässig. Niederspannungsfreileitungen 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.

Ein Abbruch von Gebäuden sollte ohne eine ökologische Baubegleitung nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. / 29. Februar erfolgen (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und des Aktivitätszeitraumes von Fledermäusen). Ein Abbruch von Gebäuden innerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und des Aktivitätszeitraumes von Fledermäusen sollte nur mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

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 Wegebauast (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 "Seehaldenbrunnen I+II" vom 19.04.2010. 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 Pflanzliste

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

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

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

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

Stauden

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



Bressingham-Thymian
Kriechender Thymian

Thymus doferi Bressingham Seedling
Thymus serpyllum

Gräser

Blau-Schwingel
Stachel-Schwingel
Blaugraues Schillergras

Festuca glauca
Festuca punctoria
Koeleria glauca

Zwiebel- und Knollenpflanzen

Blau-Lauch
Nickender Lauch
Gelber Lauch
Nickender Lauch
Berg-Lauch
Kugel-Lauch
Kleine Bart-Iris in Sorten

Allium caeruleum
Allium cernuum
Allium favum
Allium nutans
Allium senescens ssp. Montanum
Allium sphaerocephalon
Iris-Barbara-Nana in Sorten

Gefertigt:

Winnenden, den 25.03.2024 / 29.07.2024

Schlecht

Stadtentwicklungsamt