



STADT GROSSBOTTWAR

BEBAUUNGSPLAN „Wunnensteinstraße“ in Winzerhausen

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 29.04.2026

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 29.04.2026

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung (Veröffentlichung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB: von.....bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Grossbottwar, den

.....
Ralf Zimmermann
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 29.04.2026



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

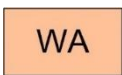
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Wunnensteinstraße“ in Winzerhausen (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Die **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.
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
--	--

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
----------	--

	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung maximalen Gebäudehöhen (Th max. / Fh max.) festgesetzt (s. Planeinschrieb).</p> <p>Die maximale Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p> <p>Die maximale Firsthöhe (Fh max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jedes Baufenster individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p>
	<p>Im WA 2 gilt:</p> <p>Als Mindesthöhe der Hauptgebäude wird eine Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt (Th min.)</p>
<p style="text-align: center;">(II)</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zwingend 2-geschossig</p>


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<p style="text-align: center;">o</p>	<p>Es gilt die <u>offene</u> Bauweise.</p>
<p style="text-align: center;">a</p>	<p><u>abweichende</u> Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbegrenzung.</p> <p>Maximale Gebäudelänge in Ostwest-Richtung 15m Maximale Gebäudelänge in Nordsüd-Richtung 12m</p> <p>Bei den Längen der Gebäude ist folgendes Verhältnis einzuhalten:</p> <p>Gebäudebreite zu Gebäudelänge mind. 1: 1,25</p>

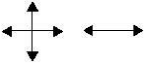
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von maximal 30 m³ zulässig. Sie haben einen Abstand von 1,0 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten.</p> <p>Auf jedem Grundstück ist außerhalb der Baugrenzen maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>


5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptfirstrichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt.</p>
---	--



6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Flächen für Stellplätze und Garagen Siehe Plandarstellung</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Auf Flächen mit Pflanzgeboten und auf Freihalteflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze <u>nicht</u> zulässig.</p>
---	---

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Öffentliche Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Straßenverkehrsflächen Zweckbestimmung: öffentlicher Fußwege Siehe Plandarstellung</p>

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft


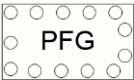
(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege sind mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen.</p>
	<p>Dacheindeckungen aus <u>unbeschichtetem</u> Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p>
	<p>Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.</p>
	<p>Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv zu bepflanzen.</p>
	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>

9. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Verkehrslärm (§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>Lärmoptimierte Grundrissgestaltung</p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei der Errichtung von Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung vorzunehmen.</p> <p>Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (Aufenthaltsräume, Wohn- und Schlafräume) sind nur zulässig, wenn mindestens ein offenbares Fenster zu einer Gebäudeseite mit einem Beurteilungspegel von ≤ 59 dB(A) tags und ≤ 49 dB(A) nachts orientiert ist.</p> <p>Sofern dies nicht möglich ist, sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder gleichwertige Maßnahmen) vorzusehen, durch die diese Werte eingehalten werden.</p>
	<p>Privater Schallschutz Außenbauteile (DIN 4109)</p> <p>Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden. Maßgeblich sind die im Bebauungsplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel.</p> <p>Ein Nachweis der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p>
	<p>Fensterunabhängige Lüftung</p> <p>In schutzbedürftigen Räumen, bei denen an der maßgeblichen Fassade Beurteilungspegel von > 55 dB(A) tags oder > 45 dB(A) nachts auftreten, sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.</p> <p>Hiervon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass diese Pegel an mindestens einem offenbaren Fenster unterschritten werden.</p>

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

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den dargestellten Standorten kann aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen abgewichen werden.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot, Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50 %, mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme von Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.</p>

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Wunnensteinstraße“ in Winzerhausen (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.</p>
	<p>Dachform und Dachneigung Garagen und überdachte Stellplätze Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis max. 5° Dachneigung) auszuführen.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung (Hauptgebäude)</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, und anthrazitfarbene (schwarzgrau) Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Dachgauben</p> <p>Dachgauben sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60 % der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig (s. § 11 LBO).</p> <p>Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.</p> <p>Bewegte Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	--

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Fußwegeflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Dies gilt nicht entlang öffentlichen Fußwegeflächen.</p>
--	--

4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei entstehenden Bruchzahlen ist aufzurunden.</p>
--	--

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Zisternen</p> <p>Für jedes Gebäude ist ein Speicher- und Retentionsbauwerk (Zweikammerzisterne) zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Wunnensteinstraße“ in Winzerhausen
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz:

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

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015).

3. Grundwasserschutz:

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg Fachbereich Umwelt anzuzeigen. Die Bauarbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sind bis zur Entscheidung der Behörde einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Eingriffe, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (bspw. Tiefengründungskörper, Baukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Entwässerung:

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

5. Verbot Schottergärten:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.

6. Baugrund:

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

7. Rodungszeitraum/Tierschutz:

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

Bei der Gebäudeplanung sollte darauf geachtet werden, dass Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag an Fensterflächen vorgesehen werden. Weitergehende Informationen hierzu bietet die schweizerische Vogelwarte (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>).

8. Planergänzende Vorschriften, hier: Lärmschutz

Schallschutzmaßnahmen sind objektbezogen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Hinweise zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm sind dem Gutachten des Ingenieurbüros **rw bauphysik** aus Stuttgart, Bericht Nr. B25483_SIS_01 vom 25.04.2025 zu entnehmen.