

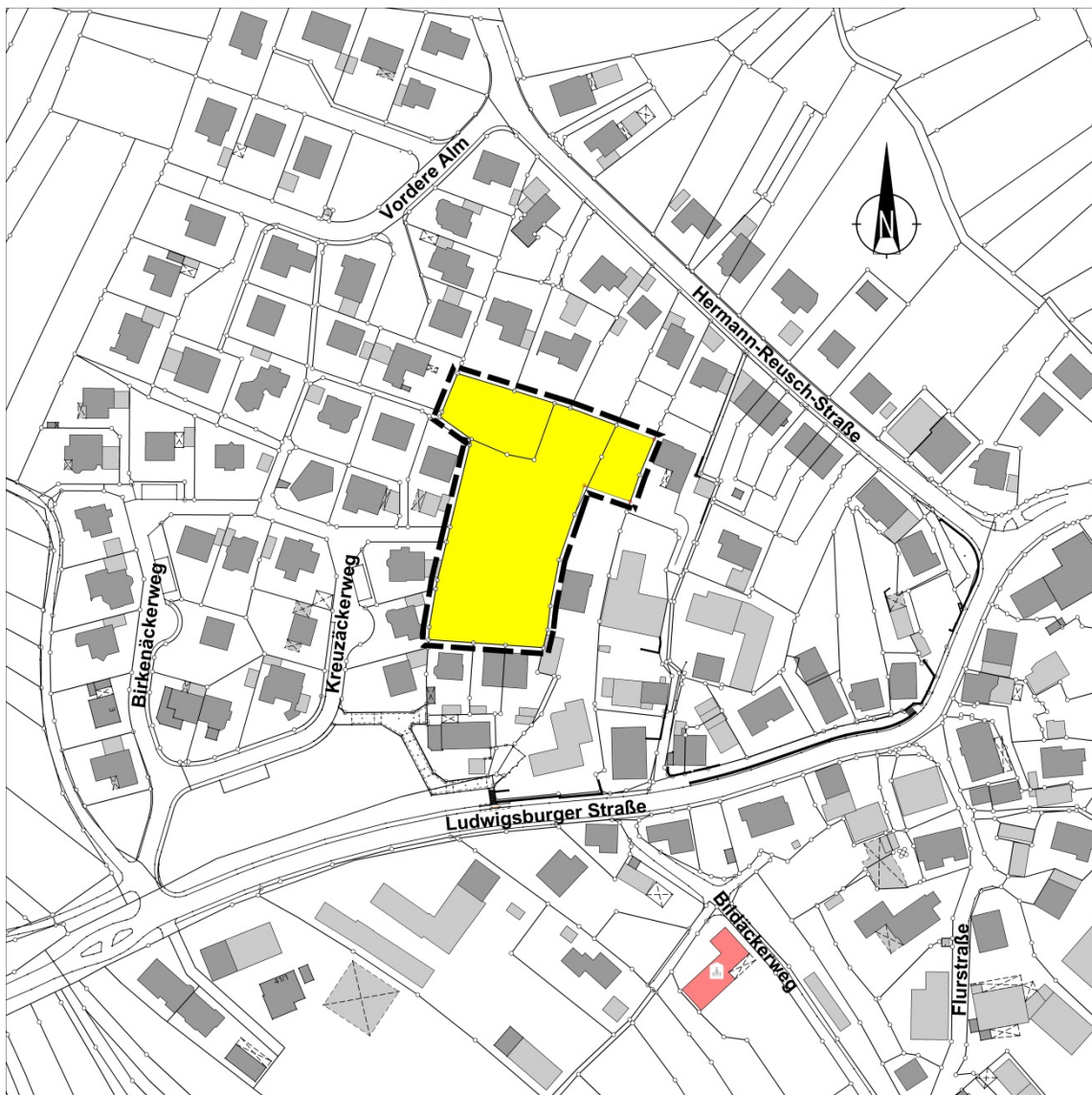
Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Strümpfelbach

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „HERMANN-REUSCH-STR. – VORDERE ALM“**

Neufestsetzung im Bereich „Flurstücke 1/14, 5,7 und 9 (teilweise)“

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planbereich 12.02/7



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

§ 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO soweit Gebäude, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gerätehütten bis zu einem umbauten Raum von 20 m³ und Mülltonnenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Die GRZ wird als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über NN festgesetzt. Abweichungen von der EFH sind bis 30 cm nach oben zulässig. Abweichungen nach unten sind bis max. 30 cm zulässig, soweit die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt ist.

Die maximale Traufhöhe (TH), gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachaußenfläche, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern festgesetzt.

Abweichungen von der Traufhöhe sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

2.3 Beschränkung der Wohneinheiten

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Aus städtebaulichen Gründen wird die zulässige Anzahl von Wohneinheiten auf 2WE / Grundstück begrenzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO

3.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

Die Bauweise wird entsprechen Eintrag im Plan festgesetzt.

ED = offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überschreitung der Baugrenze

§ 23 BauNVO

Die Baugrenze darf mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Wintergärten, Erkern, Treppenhäusern u.ä. um 2 m Tiefe auf 50% der Gebäudelänge überschritten werden.

4 Flächen für Garagen und Carport

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu den zulässigen Maßen nach § 6 Abs.1 LBO zulässig.

5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der in der der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen ist nachrichtlich dargestellt.

Mit baulichen Anlagen ist zum öffentlichen Verkehrsraum ein Mindestabstand von 50 cm zwingend einzuhalten.

6 Entwässerung

Bei den Grundstücken nördlich der geplanten Wendeanlage ist im UG eventuell die Entwässerung im Freispiegel nicht möglich, so dass zur Entwässerung eine Hebeanlage notwendig wird.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

8 Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungen geschützter Arten (§44(1) 1 BNatSchG) ist die Baufeldräumung auf November bis Februar zu beschränken.

Im Baugebiet sind vor Beginn der Baumaßnahmen mind. 3 Nisthilfen für Vögel (Feldsperling) und mind. 2 Nistkästen für Fledermäuse anzubringen.

Darüber hinaus sind planextern als Ergänzung oder Neuanlage einer Streuobstwiese 6 standortgerechte heimische Obstbaum-Hochstämme anzupflanzen. Auf Flurstück 416/2, Gemarkung Strümpfelbach sind vier und auf Flurstück 416/1, Gemarkung Strümpfelbach sind 2 Obstbaum-Hochstämme vor Beginn der Baumaßnahmen anzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und ggfs. zu ersetzen.

9 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9.1 Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebote für Einzelbäume

Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 10 cm betragen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Im Geltungsbereich sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Garagen und Carports sind nur mit begrüntem Flachdach oder mit gleicher Dachform wie das Hauptgebäude zulässig.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unterhalb einer Dachneigung von 30° nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudeseite betragen. Vom First ist ein Mindestabstand von 1,0 m und von den Ortgängen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Ein Vorsetzen der Gauben auf die Gebäudeaußenwand ist nur zulässig, wenn das Dach entlang der Traufe nicht unterbrochen wird; die Gauben müssen vollständig vom Dach umschlossen sein.

1.3 Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer-, oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

2 Stellplatznachweis

Abweichend von § 37 Abs.1 LBO wird entsprechend § 74 Abs.2 Nr.2 LBO folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

a) Einfamilienhaus	2 Stellplätze
b) Gebäude mit mehr als einer Wohnung	
Wohnungen über 100 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze
Wohnungen 80 – 100 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnungen bis 80 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz

Bei Wohnungen, die unter a) fallen, sind hintereinander angeordnete Stellplätze (z.B. Stauraum vor Garagen) zulässig.

3 Grenzgaragen

Garagen sind mit einer Länge von max. 9 m und einer max. Höhe von 3m an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, wobei die max. zulässige Höhe von 3 m, bezogen auf die Höhe des der angrenzenden Verkehrsfläche nächstliegenden Grenzpunktes, einzuhalten ist (auch wenn durch eine Stützmauer/UG die Maße des § 6 Abs.1 Nr. 2 u.3 LBO überschritten werden).

4 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

- 4.1** Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Wege, Terrassen, Zufahrten sind nur wasser-durchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind.
- 4.2** Geländeänderungen auf Privatgrundstücken außerhalb von Gebäuden dürfen nur in terrassierter Form in Schritten von 1m Höhe in einem Abstand von jeweils 2 m vorgenommen werden. Entstehende Stützmauern dürfen 1m Höhe nicht überschreiten.
- 4.3** Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern zulässig. In die Hecken können Draht- oder Holzzäune eingezogen werden. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5 Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Bodenfunde

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Sofern bei Ausgrabungsarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Stadt Backnang oder dem Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Stadt Backnang) oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

D. HINWEISE

1 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodschG), insbesondere § 4 sind im Zuge aller Baumaßnahmen einzuhalten. In diesem Sinne gelten die getroffenen Regelungen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreises, Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ vom 03.02.2015.

Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so sind diese dem Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Gewässerschutz mitzuteilen.

2 Altlasten

Der Planbereich umfasst die im Jahr 1996 aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschiedene Fläche „Ludwigsburger Straße 38“. Sollte beim Bau verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, ist dieses gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Des Weiteren ist in diesem Fall das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, darüber in Kenntnis zu setzen.

3 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig. Das Hinweisblatt Nr. 1 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, "Bauen im Grundwasser" ist zu beachten.

4 Beseitigung Niederschlagswasser

Entsprechend § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Durch die Bebauung darf der Wasserabfluss des Grundstücks nicht erhöht werden.

5 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch Dipl.Biol. Peter Endl, Filderstadt durchgeführt (17.10.2013). Auf die Darstellung wird verwiesen.

6 Nachbarschutz

Bei der Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sind insbesondere die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

G e f e r t i g t : Backnang, 04.05.2016/15.08.2016
Stadtplanungsamt

gez. Setzer

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss am _____ durch den Gemeinderat
§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und
Auslegungsbeschlusses am _____
§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB

Öffentliche Auslegung vom _____ bis _____
§ 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss am _____ durch den Gemeinderat
§ 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am _____
als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Backnang,

gez. Balzer
Erster Bürgermeister

In Kraft getreten am _____
mit öffentlicher Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung
§ 10 Abs. 3 BauGB