

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Strümpfelbach und Backnang
Gemeinde Aspach
Gemarkung Großaspach

**ZWECKVERBAND INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET LERCHENÄCKER
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Zum Bebauungsplan**

**„LERCHENÄCKER, SCHMEELÄCKER“
Entwurf**

NEUFESTSETZUNG IM BEREICH „B 14, Lerchenäcker 1. Bauabschnitt, Flurstücke 3520/5, 3537/1 – 3548/1 (Gemarkung Großaspach), Kreisstraße K 1904, Flurstücke 147/1 – 150, 138, 294, 125, 288, 293, 297, 298/1, 300, 299/2, 390, 386 – 397/3 (Gemarkung Strümpfelbach), Sulzbacher Straße 200 – 208, Flurstücke 808/1 - /4, 811 (Gemarkung Backnang)“

Planbereich 04.24/3

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan 04.24 aufgehoben.



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 Gewerbegebiete (GE)

§ 8 BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, die nicht erheblich belästigen.

Nicht zulässig sind: Anlagen gemäß Spalte 1 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 und Nr. 8 der 4. BImSchV, Anlagen der Abstandsliste der Abstandsklassen I, II und III mit Ausnahme der Lfd. Nr. 36 (Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Fuhr-, Speditions-, Busunternehmen und Logistikunternehmen, Lagerhäuser, selbstständige Lagerplätze, offene einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen soweit sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO), Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO) sowie die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern durch ein vom Zweckverband in Auftrag gegebenes Marktgutachten nachgewiesen ist, dass nach Warenart und Verkaufsflächengröße keine nachteiligen Auswirkungen für das Einzelhandelskonzept der Stadt Backnang entstehen.

1.2 Eingeschränktes Industriegebiet (Gie)

§ 9 BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art sowie öffentliche Betriebe

Nicht zulässig sind: Anlagen gemäß Spalte 1 Nr. 7 und Nr. 8 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 und Nr. 8 der 4. BImSchV, Anlagen der Abstandsliste der Abstandsklassen I, II und III mit Ausnahme der Lfd. Nr. 36 (Automobil- u. Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Fuhr-, Speditions-, Busunternehmen und Logistikunternehmen, Lagerhäuser, selbstständige Lagerplätze, offene einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen soweit sie 30% der betrieblichen Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO), Tankstellen, gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke und Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO), sowie die in § 9 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern durch ein vom Zweckverband in Auftrag gegebenes Marktgutachten nachgewiesen ist, dass nach Warenart und

Verkaufsflächengröße keine nachteiligen Auswirkungen für das Einzelhandelskonzept der Stadt Backnang entstehen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

§ 19 Abs. 4 BauNVO und § 20 Abs.2 BauNVO

Die GRZ wird als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt.

Sollte sich unter Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete definierte Obergrenze für die GFZ (2,4) ergeben, kann diese entsprechend §17 Abs.2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Wandhöhe wird zwischen dem bestehenden Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern an der Oberkante Attika gemessen.

Die Firsthöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen dem bestehenden Gelände und dem First gemessen. Ergeben sich bei einer Wand oder einem First durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, so ist die im Mittel gemessene Wand bzw. Firsthöhe maßgebend.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen sind bis 20 % der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 4 m über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens 8,0 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind. Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch Photovoltaikanlagen ist zulässig. Für technische Anlagen wie z.B. Feuerungsanlagen können ausnahmsweise andere Höhen zugelassen werden.

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.

a = abweichende Bauweise; im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

4 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Die konkrete Ausgestaltung der Einmündung der Manfred-von-Ardenne-Alle in die B 14 wird auf der Basis aktueller Verkehrszahlen und mit dem Regierungspräsidium abgestimmter Prognosewerte geplant und im weiteren Verfahren konkretisiert. Diese Planung ist dann Grundlage des Sicherheitsaudits. Deshalb wird der gesamte Bereich der Einmündung derzeit lediglich als Verkehrsfläche dargestellt. Die Aufteilung dieser Verkehrsfläche wird erst im weiteren Verfahren erfolgen.

5 **Versorgungsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die Flächen für Versorgungsanlagen werden nachrichtlich im Plan festgesetzt.

6 **Flächen für die Abwasserbeseitigung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Abwasserbeseitigung dienen der Sammlung von Regenwasser. Sie werden nachrichtlich im Plan festgesetzt.

7 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

FNL1: Öffentliche Grünfläche Randeingrünung / Oberflächenentwässerung

Die dargestellten Bereiche müssen durch einen Wechsel der nachfolgend genannten unterschiedlichen Grünstrukturen gegliedert werden:

Feldhecken / Feldgehölze: Flächige Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern und Entwicklung zu einer Feldhecke oder einem Feldgehölz mit begleitendem Gras-Kraut-Saum oder naturnahem Wassergraben.

Begrünte Regenrückhaltebecken: Anlage und Unterhaltung von naturnahen Erdmulden zur Rückhaltung und geregelten Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser aus den Baugebieten. Die Begrünung der Mulden hat durch einen Wechsel von Wiesen-, Feuchtwiesen-, Röhricht- und Hochstaudenbereichen zu erfolgen. Die erforderlichen Dämme sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Streuobstwiesen: Anlage von extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen und Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen (Lokalsorten, Kronenansatz höher als 1,80 m, Pflanzabstand ca. 15 m).

Wiesenflächen mit Einzelbäumen: Anlage von Wiesenflächen und Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen oder Baumreihen (großkronige, standortgerechte Laub- oder Obstbäume).

In den FNL 1 Flächen werden freigeführte Fuß- und Radwege mit unterschiedlicher Breite angelegt. Weiterhin ist ein naturnah gestalteter Wassergraben zur Aufnahme, Versickerung und oberflächigen Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus den Bauflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

FNL 2: Öffentliche Grünfläche Grünzüge / Oberflächenentwässerung

Die Grünzüge müssen als Wiesenflächen mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen angelegt werden. Weiterhin ist ein naturnah gestalteter Wassergraben zur Aufnahme, Versickerung und oberflächigen Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus den Bauflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

In den FNL 2 Flächen werden frei geführte Fuß- und Radwege und Plätze mit unterschiedlicher Breite angelegt.

8 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Im Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplans „Lerchenäcker, Schmeeläcker“ Planbereich 04.24, wurden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen für den gesamten Planbereich bereits durchgeführt. Somit sind nur noch die Maßnahmen zu berücksichtigen, die sich durch die veränderte Planung in diesem Bebauungsplanverfahren darüber hinaus ergeben. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht mit Grünordnungsplan von König + Partner vom 20.11.2013 dargestellt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs nicht auszugleichenden Eingriffe sind im weiteren Verfahren festzulegen und durch öffentlich-rechtliche Verträge dauerhaft zu sichern.

9 Umweltbericht und Grünordnungsplanung

Das Planungsbüro König + Partner hat den Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erstellt (20.11.2013). Auf die Darstellungen wird verwiesen.

10 Artenschutz

Aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzprüfung der Gruppe für ökologischen Gutachten GÖG wurden Konfliktpotenziale aufgezeigt, die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen. Auf der Basis des Maßnahmenkonzepts zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden im Vorgriff Ersatzhabitats für Zauneidechsen im Bereich der FNL-Flächen des ersten Bauabschnitts erstellt. Die Zauneidechsen werden derzeit umgesiedelt. Die Herstellung der Habitats erfolgte in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung.

Als CEF-Maßnahmen für die Feldlerchen wurden auf geeigneten Flächen Buntbrachen angelegt.

11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die eingetragenen Leitungsrechte gelten zugunsten des Zweckverbandes Lerchenäcker und der Erschließungsträger.

12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Entlang der B14 und der Manfred-von-Ardenne-Allee sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen – Lärmimmissionen – erforderlich. Bei diesen Bereichen sind die Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu beachten.

13 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

13.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebote für Einzelbäume

Die als Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind gem. Grünordnungsplan zu pflanzen und dauerhaft zu schützen (siehe Umweltbericht, Artenliste I und II). Der Standort der Bäume kann von der Planzeichnung geringfügig abweichen.

Flächenhafte Pflanzgebote

An den dargestellten Standorten sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. (Pflanzlisten siehe Umweltbericht)

Pfg1: Gärtnerische Gestaltung

Die mit pfg1 gekennzeichneten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenfläche oder Staudenfläche anzulegen und zu pflegen. Zu- und Abfahrten, Verteilerschränke der Versorgungsunternehmen und Werbeanlagen sind in den pfg1-Flächen zulässig.

Pfg2: Gehölzstreifen

Auf den mit pfg2 gekennzeichneten Flächen sind frei wachsende Gehölzstreifen aus Sträuchern und Bäumen entsprechend Pflanzliste anzulegen.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Bei Stellplatzanlagen ist je 6 PKW-Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. wertgleich zu ersetzen.

13.2 Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Pflanzbindung für Einzelbäume

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggfs. wertgleich zu ersetzen.

14 Dezentrale Regenwasserbeseitigung

Nach §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 nicht entgegenstehen.

Die Entwässerung im gesamten Geltungsbereich hat im modifizierten Trennsystem zu erfolgen. Das Regenwasser von den Dachflächen ist wo technisch möglich, über offene Wassergräben den offenen Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

Das Regenwasser von Straßen-, Parkplatz- und Betriebsflächen ist einem separaten Regenwasserkanal zuzuleiten. Der Regenwasserkanal mündet nach Vorschalten eines Regenklärbeckens in die offenen Regenrückhaltebecken.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

2 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

2.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.

2.2 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie blickoffen ausgeführt werden und die Sicht von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das Grundstück nicht wesentlich einschränken.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden oder als selbstständige bauliche Anlagen zulässig. An Gebäudefassaden dürfen sie 2/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen 2 m Höhe nicht überschreiten.

Je Grundstück sind maximal zwei selbstständige Werbeanlagen zulässig. Der Abstand dieser Anlagen von der öffentlichen Verkehrsfläche darf 7,50 m nicht überschreiten. Die selbstständigen Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Wandhöhe nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Überschreitungen bis max. 20 % zugelassen werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbung mit Kastenkörpern über 1,0 m Höhe (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm)
- Werbeanlagen in den pfg2 und pfg3-Flächen
- Werbeanlagen auf dem Dach

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1 Denkmalschutz

1.1 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).

- 2 Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald**
Der Geltungsbereich wird nachrichtlich im Plan festgesetzt.

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 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.

3 Dezentrale Regenwasserbeseitigung

Nach §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 nicht entgegenstehen.

4 Grünordnung

Der Umweltbericht des Büros König + Partner vom 20.11.2013 enthält über die geplanten grünordnerischen Maßnahmen hinaus die gemäß § 1a BauGB erforderliche Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung sowie weitere Hinweise. Auf seine Darstellungen wird verwiesen.

5 Artenschutz

Die Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG) hat eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen und daraus Maßnahmenkonzepte für die betroffenen Arten entwickelt (GÖG 28.10.2013, 21.01.2014, 28.01.2014)

6 Immissionsschutz

Teile der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der B14 und der Manfred von Ardenne-Allee liegen im Außenlärmpegelbereich IV und V nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Der übrige Planbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenlärmpegelbereich III.

Auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die schalltechnischen Gutachten Lerchenäcker wird verwiesen.

7 Nachbarschutz

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

Backnang, 04.10.2016

Stadtplanungsamt

Geschäftsführer

Zweckverband

gefertigt
Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss
gem. § 3 (1) BauGB

von der Verbandsversammlung beschlossen
lt. Beschluss vom

Als Entwurf
gem. § 3 (2) BauGB
vom.....

ausgelegt vombis
lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung

Als Satzung
gem. § 10 (1) BauGB

von der Verbandsversammlung beschlossen
lt. Beschluss vom

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens von der Verbandsversammlung amals Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Backnang, den

gez. Balzer

Bürgermeister

Öffentlich bekanntgem. am lt. Bekanntmachung
u.i.Kraft getreten in der Backnanger Kreiszeitung
gem. § 10 (1) BauGB und § 4 GemO