

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

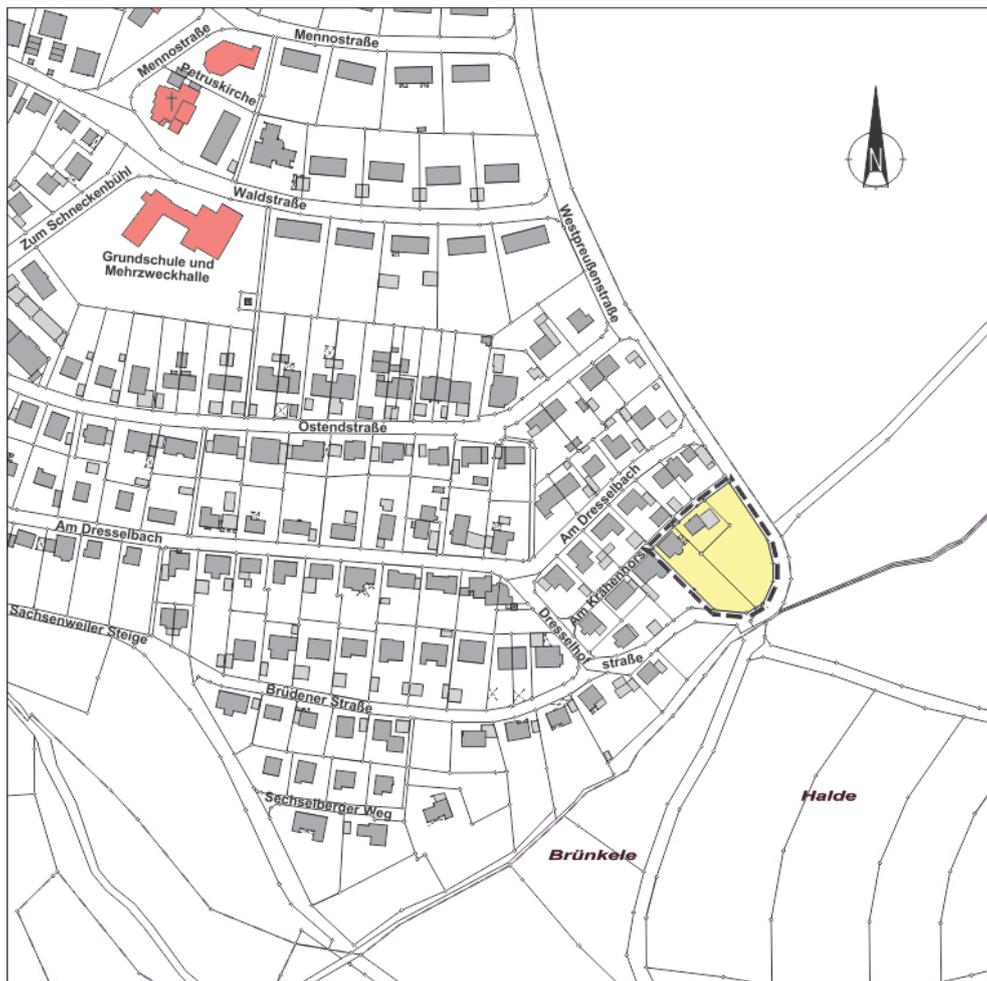
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „SACHSENWEILER SIEDLUNG“**

Neufestsetzung im Bereich „Flurstück 341, 343 und 343/1“

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan 06.07 aufgehoben.

Planbereich 06.07/20



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 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

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 sind nur zulässig, wenn sie außerhalb des Waldabstands liegen. Die Größe von Geräteschuppen und Gartenhütten wird auf max. 30 m³ begrenzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 %, bezüglich der versiegelten Flächen, gilt für den gesamten Geltungsbereich.

2.2 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 17 Abs. 2 BauNVO

Sollte sich bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 für Wohngebiete max. zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 (Obergrenze) ergeben, so kann eine Überschreitung der Obergrenze aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO gegeben sind.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Oberkante Fertigfußboden, wird entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über NN festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis zu 0,3 m zulässig.

Die maximale Firsthöhe (FH) wird entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über NN festgesetzt.

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

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 entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt.

o = offene Bauweise

3.2 Überschreitung der Baugrenze

§ 23 BauNVO

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen ist nur auf den vom Wald abgewandten Seiten zulässig (außerhalb des Waldabstandes).

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

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt.

4 Flächen für Garagen und Carports

§ 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung ausgewiesene Leitungsrecht ist zugunsten der geplanten angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebote für Einzelbäume

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum-Hochstamm oder ein Obstbaumhochstamm der heimischen Streuobstsorten 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 sind mit begrünem Flachdach oder mit gleicher Dachform wie das Hauptgebäude auszuführen.

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 Ortsgängen 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 Dacheindeckung bei Satteldächern nur mit rot bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln zulässig. Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer-, oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

1.4 Die Verwendung von glänzenden, stark farbigen und reflektierenden Materialien ist für die Fassadengestaltung unzulässig.

2 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

2.1 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.

2.2 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.

3 Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

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 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 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.

4 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde, Scheckeler (12.08.2015) durchgeführt. Auf die Darstellung wird verwiesen.

5 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, 21.06.2016/08.02.2017
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

Die Übereinstimmung dieser _____ Fertigung des genehmigten Lageplans mit dem Originalplan
wird hiermit beurkundet.

Backnang,
Stadtplanungsamt