

Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Backnang

## **B E G R Ü N D U N G**

### **ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „SACHSENWEILER SIEDLUNG“**

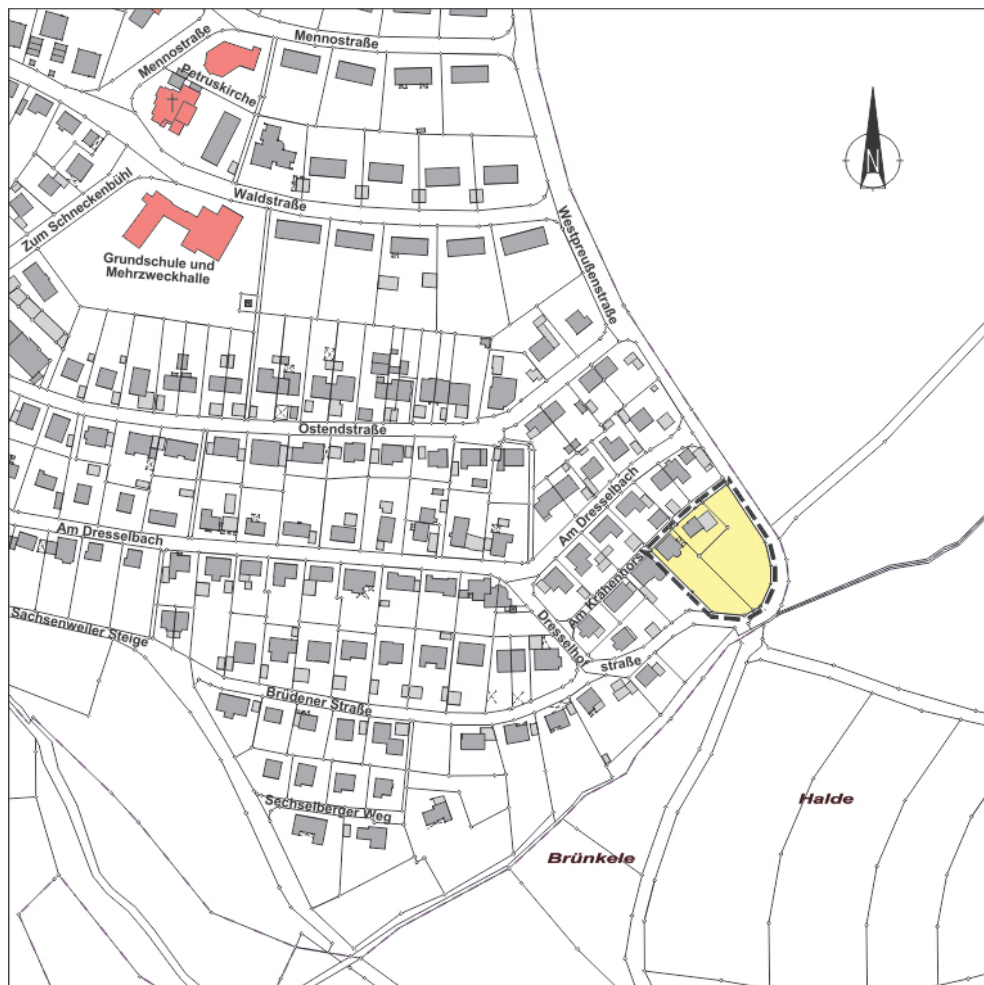
### **MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

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**



## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Sachsenweiler Siedlung“ im Bereich „Flurstück 341, 343 und 343/1“ ist die Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Planungsanforderungen und die Verbesserung der Nutzbarkeit der Grundstücksflächen. Es ist beabsichtigt diesen Bereich städtebaulich aufzuwerten und dort zwei weitere Gebäude für Wohnnutzung anzusiedeln. Der derzeitige Bebauungsplan lässt eine solche städtebauliche Zielsetzung nicht zu. Zur Sicherung dieser Ziele ist eine Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich notwendig.

### **Bebauungsplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sachsenweiler Siedlung“ (Planbereich 06.07/20) erfolgt gem. § 13a BauGB.

Für die Bebauungsplanänderung soll das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil es sich bei der Änderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist möglich, da mit der Bebauungsplanänderung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet und unmittelbar nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens verkürzt.

Durch die Neufestsetzung im Bereich „Flurstück 341, 343 und 343/1“ tritt mit diesem Bebauungsplan der rechtskräftige Bebauungsplan 06.07 außer Kraft.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden: Am Krähenhorst

Im Osten: Westpreußenstraße

Im Süden: Dresselhofstraße

Im Westen: Flurstück 340

## **3 Flächennutzungsplan**

Das Gebiet zwischen „Am Krähenhorst, Westpreußenstraße, Dresselhofstraße, Flurstück 340“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

## **4 Angaben zum Bestand**

### **4.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Sachsenweiler in einer Randlage. Das Gelände steigt von Süden nach Norden um ca. 10m an.

#### **4.2 Derzeitige Nutzung**

Im nördlichen Bereich wird das Gebiet bereits zu Teilen als Wohnbaufläche genutzt. Der südliche Bereich hingegen ist derzeit noch unbebaut und dient als Gartenfläche der Bestandsgebäude.

#### **4.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Dresselhofstraße und über die Straße Am Krähenhorst. Das Plangebiet ist durch die bestehende Bushaltestelle Am Dresselbach (ca. 500m) an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

#### **4.4 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand angrenzend an die offene Landschaft mit Wiesengelände und dem Dresselbach. Im Plangebiet selbst gibt es eine größere Kiefer und niederstämmige Obstbäume. Besonders schützenswerte Strukturen, die Lebens- bzw. Brutstätten für gefährdete oder geschützte Tierarten bieten, sind nicht vorhanden.

#### **4.5 Städtebauliches Konzept**

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept, sieht die Errichtung von zwei weiteren Wohngebäuden im südlichen Bereich des Plangebiets vor. Ermöglicht wird eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach. Diese fügt sich in Größe und Gestaltung in die vorhandene Bebauung ein und schafft eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung. Die Erschließung der neuen Gebäude erfolgt über die bestehende Dresselhofstraße.

#### **4.6 Art der baulichen Nutzung**

##### **Allgemeines Wohngebiet WA**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Läden, Gaststätten oder Gemeinschaftseinrichtungen sind ebenso wie die ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen unzulässig, da sie den Zielen der Planung (Ansiedlung von hochwertigem Wohnen) widersprechen würden. Trotz dieser Auschlüsse handelt es sich bei dem Gebiet nicht um ein reines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), da es im Gebiet kein erhöhtes Ruhebedürfnis gibt und der Gebietscharakter dem der umliegenden Wohngebiete entsprechen soll.

##### **Nebenanlagen**

Um Gefahrenpotentiale für die Bewohner zu minimieren, sind Nebenanlagen innerhalb des Waldabstandes unzulässig. Die bereits genehmigten Anlagen genießen Bestandsschutz.

#### **4.7 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Grundflächenzahl GRZ**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohngebiete. Um eine dem Standort angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, wird von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs.4 BauNVO bezüglich der versiegelten Flächen Gebrauch gemacht. Die sich daraus ergebende GRZ von 0,6 soll jedoch in keinem Fall überschritten werden, um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern.

### **Baugrenzen**

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gem. § 23 BauNVO in geringfügigem Maße zulässig; durch die Festsetzung soll nach Art und Nutzung eindeutig definiert werden, unter welchen Voraussetzungen von den Überschreitungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Um die ausreichende Belichtung und Besonnung der geplanten und bestehenden Gebäude sicherzustellen, ist die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung detailliert festzulegen. Aus diesem Grund werden Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern ü.NN und die maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe in Metern in der Planzeichnung festgesetzt.

### **Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche**

Im allgemeinen Wohngebiet wird die dem Standort angemessene Bebauung in Form von Einzelhäusern in der Planzeichnung als offene Bauweise festgesetzt.

### **Garagen und Carports**

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

### **4.8 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der Entwässerung der geplanten Baugrundstücke an der Dresselhofstraße ist ein Leitungsrecht vorgesehen, da die Entwässerung zur Straße Am Krähenhorst erfolgen muss.

### **4.9 Begrünung**

#### **Private Grün- und Freiflächen**

Soweit sinnvoll und möglich wird der Grünbestand erhalten. Nicht erhaltenswerte Bäume und Sträucher werden an geeigneter Stelle ersetzt und durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt. Durch die Begrünungsmaßnahmen werden die Wohnumfeldqualität und die landschaftstypische Artenvielfalt erhalten bzw. verbessert.

### **4.10 Örtliche Bauvorschriften**

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient der Verbesserung des Kleinklimas und dadurch kann das Regenwasser in gewissem Umfang gespeichert bzw. gedrosselt abgeleitet werden.

#### **Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen**

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung.

Die Bebauungsvorschrift bezüglich der Einfriedigungen soll dem Bedürfnis der Anwohner, ihre privaten Freiflächen vor fremden Einblicken zu schützen, Rechnung tragen. Gestalterisch unbefriedigende Lösungen sollen dadurch verhindert werden.

### **Werbeanlagen**

Der Ausschluss von Werbeanlagen, dient dem hohen Gestaltungsanspruch. Die Wohngebiete und Gebäude sollen nicht durch Werbung verunstaltet werden.

## **5 Umwelt und Naturschutz**

Durch § 13a BauGB kann, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, ein verkürztes Verfahren gewählt werden. Dies beinhaltet insbesondere auch, dass kein Umweltbericht erforderlich ist und auch keine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vorzunehmen ist.

Es wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durch das Büro Scheckeler, Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde (12.08.2015) durchgeführt, um sicher zu stellen, dass keine naturschutzrechtlich relevanten Arten betroffen sind.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass kein Erfordernis für die Stufe 2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung erkennbar ist

## **6 Waldabstand**

Der nach § 4 Abs.3 LBO einzuhaltende Waldabstand ist im Plan dargestellt. Gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan rückt die zulässige Bebauung auf dem Flst. 341 nicht näher an die Waldgrenze heran. Die Planung wird im Verfahren mit der Forstverwaltung abgestimmt.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandene Infrastruktur gesichert. Zusätzliche bauliche Aufwendungen sind nicht erforderlich.

G e f e r t i g t : Backnang, den 21.06.2016/08.02.2017

Stadtplanungsamt

gez. Setzer