

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „ASPACHER STRASSE, RÖNTGENSTRASSE,
RICHARD-WAGNER-STRASSE“**

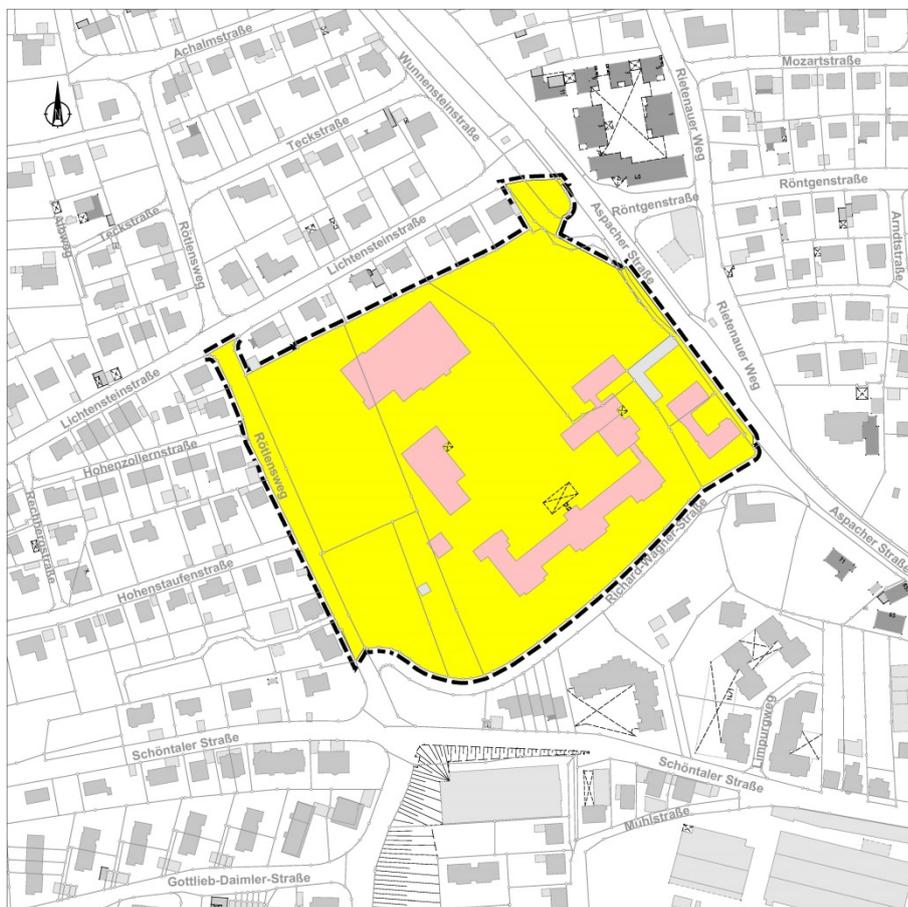
Neufestsetzung im Bereich „Mörikeschule, Schickhardt-Realschule und Polizei“

- Entwurf -

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Mit diesem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne "Aspacher Straße, Röntgenstraße, Richard-Wagner-Straße", Planbereich 03.05/1 und Planbereich 03.05/2 aufgehoben.

Planbereich 03.05/3



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 Sondergebiete (SO 1)

§ 11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb

- Sondergebiet Schulstandort

Das Sondergebiet 1 (SO 1) „Schulstandort“ dient der Unterbringung von Schulen mit allen erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken oder der Betreuung von Kindern dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen sowie der erforderlichen Stellplätze.

Zulässig sind:

- Schul- und Mensengebäude
- Alle erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen wie z.B. Lager-, Technik und Umkleieräume, Küchen, Abstell- und Sanitärräume
- Veranstaltungsräume für schulische, kulturelle, soziale und gesundheitliche Veranstaltungen
- Sporthalle, Sportanlagen (z.B. Kleinspielfeld)
- Nebenanlagen (z.B. Fahrradständer und Geräteschuppen)
- Freiflächen, Pausenhöfe, Spielflächen
- Wege- und Treppenanlagen
- Parkierungsflächen (Stellplätze und Carports) für Besucher und Beschäftigte

1.2 Sondergebiete (SO 2)

§ 11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb

- Sondergebiet Polizei

Das Sondergebiet 2 (SO 2) dient der Unterbringung der Polizeidienststelle Backnang mit allen erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Dienstgebäude
- Alle erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen wie z.B. Lager-, Technik und Umkleieräume, Abstell- und Sanitärräume
- Nebenanlagen (z.B. Fahrradständer und Geräteschuppen)
- Wege- und Treppenanlagen
- Parkierungsflächen (Stellplätze, Garagen und Carports) für Besucher und Beschäftigte

1.3 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, soweit sie Gebäude sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gerätehütten 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) und Geschossflächenzahl (GFZ)

§ 19 Abs. 4 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 Sondergebiete definierte Obergrenze für die GRZ (0,8) und GFZ (2,4) ergeben, können 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 maximale Gebäudehöhe (GH), bei Gebäuden mit Flachdach, gemessen am obersten Gebäudeabschluss, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über Normalnull festgesetzt.

Technische Anlagen wie Photovoltaikanlagen, Aufzüge, Lüftungen u.ä. dürfen die maximale Gebäudehöhe um das technisch notwendige Maß überschreiten.

Die maximale Firsthöhe (FH), wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über Normalnull festgesetzt.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach ist die Traufhöhe auf mindestens 2/3 der Dachlänge einzuhalten. In Verbindung mit Dachgauben und Dacheinschnitten darf die Gesamtlänge der Aufbauten max. die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudeseite betragen.

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 Planeinschrieb festgesetzt.

o = offenen Bauweise

a = abweichende Bauweise: Offen, jedoch sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig

3.2 Überschreitung der Baugrenze

§ 23 BauNVO

Die Baugrenze darf mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Wintergärten, Erker, 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 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

5.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Grundstückszu- und -abfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiche zulässig.

6 Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die Flächen für Versorgungsanlagen – Gas – werden nachrichtlich im Plan festgesetzt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flächenhafte Pflanzgebote

Auf der im Plan mit pfg gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke mit heimischen Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. wertgleich zu ersetzen.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 10 cm betragen. Auf eine Dachbegrünung kann nur verzichtet werden, wenn die Dachfläche für Photovoltaikanlagen genutzt wird.

7.2 Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Pflanzbindung für Einzelbäume

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

Flächenhafte Pflanzbindung

Auf den im Plan mit pfb gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Bepflanzung in ihrem Charakter dauerhaft zu erhalten zu pflegen und ggfs. wertgleich zu ersetzen.

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 nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unterhalb einer Dachneigung von 30° nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben und Dacheinschnitte darf in ihrer Summe 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 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 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Wege, Plätze, Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind.

2.2 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten ist zu gewährleisten, dass durch die Einfriedigungen die Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1 Denkmalschutz

1.1 Kulturdenkmal

Die im Geltungsbereich als Denkmal gekennzeichneten Gebäude sind ausgewiesene Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Bauliche Änderungen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

1.2 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.

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

4 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, 12.04.2017
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

Erneute Auslegung beschlossen am durch den Gemeinderat
§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung des 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