

Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Backnang

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „BENZWASEN, KUSTERFELD“

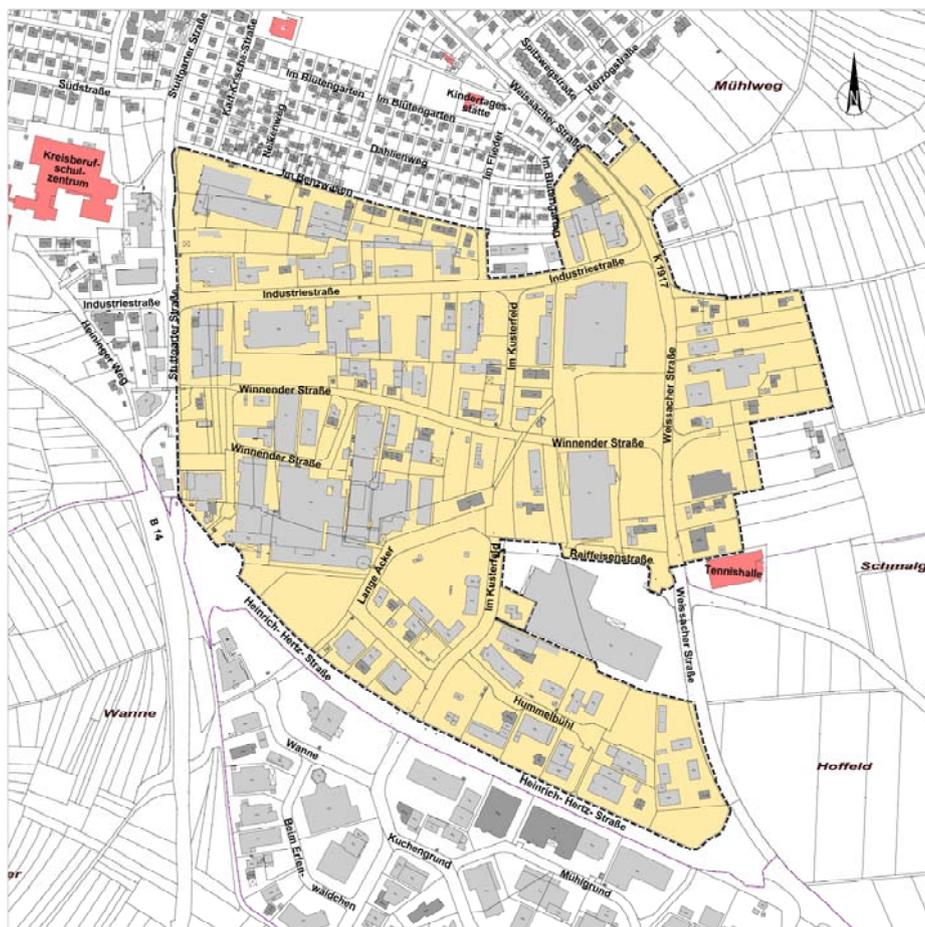
### -Entwurf-

Neufestsetzung im Bereich „Weissacher Straße, Heinrich-Hertz-Straße, Stuttgarter Straße, Im Benzwasen, Im Flieder, Industriestraße“.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne „Benzwasen, Kusterfeld“, Planbereiche 07.03/6, 07.03/8, 07.03/9, 07.03/10 und 07.03/11 komplett aufgehoben. Ebenso werden die Bebauungspläne „Am Allmersbacher Weg, Herrenfeld“, Planbereich 07.04/1, „Hofffeld, Herrenfeld“, Planbereich 07.04/2 sowie „Entwicklungsmaßnahme Gewerbe I, 1. Änderung“, Planbereich 09.04/2 komplett aufgehoben.

Der Bebauungsplan „Entwicklungsmaßnahme Gewerbe I“, Planbereich 09.04 wird innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

### Planbereich 07.03/14 (teilweise 07.04, 07.05, 07.06 und 09.04)



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

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

#### **1.2 Mischgebiete (MI),**

§ 6 BauNVO

In den Mischgebieten werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen sind in den Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in den Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

#### **1.3 Gewerbegebiete (GE), eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)**

§ 8 BauNVO

In den mit „1“ gekennzeichneten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch unter Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente, zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind nur auf max. 100 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

In den mit „2“ gekennzeichneten Gewerbegebieten ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO jeglicher Einzelhandel unzulässig. Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte, nicht zentrenrelevante Waren zugelassen werden (sog. Handwerkerprinzip).

In dem mit „3“ gekennzeichneten eingeschränkten Gewerbegebiet sind ein Bauernmarkt/Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungsfunktion sowie ein Blumengeschäft zulässig.

Nachfolgend ist die Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach dem Einzelhandelskonzept, 04.02.2009/04.11.2010, aufgelistet:

<b>Zentren- und naheversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
<p><b>Zentrenrelevante Sortimente:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Drogerie-/Kosmetik-/Parfümeriewaren</li> <li>• Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren</li> <li>• Schnittblumen</li> <li>• Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf</li> <li>• Spielwaren, Bastelartikel</li> <li>• Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)</li> <li>• Schuhe und Lederwaren</li> <li>• Baby-/Kinderartikel (ohne größerteilige Ausstattung, z.B. Kinderwagen)</li> <li>• Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Elektrohaushaltswaren, Fotowaren</li> <li>• Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe</li> <li>• Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör</li> <li>• Optik, Hörgeräte</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Musikinstrumente, Musikalien</li> </ul> <p><b>Zusätzlich auch nahversorgungsrelevante Sortimente:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Apothekenwaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrogroßgeräte/-installation, Leuchten, Computer, Büromaschinen</li> <li>• Möbel/Küchen/Büromöbel/Gartenmöbel/Sanitär-/Badeeinrichtung</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen</li> <li>• Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer</li> <li>• Teppiche/Bodenbeläge, Tapeten, Farben/Lacke</li> <li>• Kfz/Motorräder/Landmaschinen und Zubehör</li> <li>• Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder)</li> <li>• größerteilige Babyausstattung (z.B. Kinderwagen, Kinderautositze)</li> <li>• Reisegepäck/Koffer (ohne Kleinlederwaren)</li> <li>• Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen</li> <li>• Getränke</li> <li>• Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</li> </ul>

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind in allen Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind in den Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur zulässig, wenn sie in das Betriebsgebäude integriert werden, freistehende Einzelhäuser sind unzulässig.

#### **1.4 Industriegebiete (GI), § 9 BauNVO**

In den Industriegebieten ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO jeglicher Einzelhandel unzulässig. Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte nicht zentrenrelevante Waren zugelassen werden (sog. Handwerkerprinzip).

In den festgesetzten Industriegebieten sind die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in allen Industriegebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

#### **1.5 Sondergebiete (SO), § 11 BauNVO**

Das Sondergebiet 1 (SO<sub>1</sub>) dient ausschließlich der Errichtung eines großflächigen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkts mit einer Verkaufsfläche von max. 8.110 m<sup>2</sup> (7.090 m<sup>2</sup> im Baukörper; 1.020 m<sup>2</sup> Freigelände). Zentrenrelevante Randsortimente sind nur auf max. 3% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 350 m<sup>2</sup>, zulässig

Das Sondergebiet 2 (SO<sub>2</sub>) dient der Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer max. Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup> und sonstiger großflächiger Handelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO. Zentrenrelevante Randsortimente sind nur auf max. 3% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 350 m<sup>2</sup>, zulässig

Das Sondergebiet 3 (SO<sub>3</sub>) dient der Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO. Zulässig sind Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel; sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.

Das Sondergebiet 4 (SO<sub>4</sub>) dient der Errichtung eines großflächigen Möbelmarkts mit einer max. Verkaufsfläche von 2.225 m<sup>2</sup> sowie der Absicherung des genehmigten großflächigen Elektronikfachmarkts im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO.

Zulässig ist der weitere Betrieb des bestehenden Elektronikfachmarkts mit den genehmigten Einzelhandelsflächen in den bestehenden Gebäuden mit einer max. Verkaufsfläche von 2.586 m<sup>2</sup>. Zentrenrelevante Randsortimente sind nur auf max. 3% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 350 m<sup>2</sup>, zulässig. Unzulässig sind Vergnügungsstätten.

Außerdem sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in untergeordnetem Umfang zulässig.

## **1.6 Nebenanlagen**

### § 14 BauNVO

In den Wohn- und Mischgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gerätehütten bis zu einem umbauten Raum von 20 m<sup>3</sup> und Mülltonnenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

In den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Lagerflächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **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.

### **2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Sollte sich unter Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO für Misch-/Gewerbe-/ Industriegebiete definierten Obergrenzen für die GFZ (1,2/2,4/2,4) ergeben, können diese entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

### **2.3 Zahl der Vollgeschosse**

#### § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

### **2.4 Höhe baulicher Anlagen**

#### § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird bei Bestandsobjekten entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über NN festgesetzt.

Außerdem werden Bezugspunkte der Geländehöhen als EFH in Metern über NN festgesetzt. Bei diesen Höhen handelt es sich um gemittelte Geländehöhen, daher kann von diesen Höhen um max. 1,0 m abgewichen werden.

Die maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe (GH), gemessen von der im Plan festgesetzten EFH, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern festgesetzt.

In den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten ist eine Abweichung von der zulässigen Höhe für betriebsbedingte, technische Anlagen (z.B. Antennen, Satellitenanlagen, Aufzüge, Silos, Lüftungsanlagen etc.) zulässig. Eine max. Höhe von 18,0 m darf jedoch nicht überschritten werden.

In den Gebieten (allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete) mit festgesetzten, geneigten Dächern ist eine Unterbrechung der Traufe auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

### **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

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

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 23 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten darf die Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Wintergärten, Erker, Treppenhäusern u.ä. um 2 m Tiefe auf 50% der Gebäudelänge überschritten werden.

In den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen unzulässig; ausnahmsweise können Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

### **4 Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

In der Planzeichnung werden entlang der Weissacher Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Ein- und Ausfahrten bei den Sondergebieten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

### **5 Versorgungsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die Flächen für Versorgungsanlagen werden nachrichtlich im Plan festgesetzt.

### **6 Öffentliche und private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

#### **6.1 Öffentliche Grünfläche**

Entlang der Straßen werden in der Planzeichnung öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ festgesetzt. Die Fläche ist als Wiesenfläche mit Bäumen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. wertgleich zu ersetzen.

Auf der öffentlichen Grünfläche an der Weissacher Straße/Heinrich-Hertz-Straße ist die bestehende Obstbaumwiese dauerhaft zu erhalten und ggf. wertgleich zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind hochstämmige Obstgehölze regionaler Obstsorten zu verwenden. Ein Mindestabstand von 12 m zwischen den Einzelbäumen ist einzuhalten.

Auf der mit „Pfg2“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein extensiver Blühstreifen mit einer artenreichen, standortgerechten, heimischen Blumenmischung aus Wildarten anzulegen, dauerhaft zu erhalten und ggf. wertgleich zu ersetzen.

## **6.2 Private Grünfläche**

Entlang der Grundstücksgrenze werden im Bereich der Böschungen private Grünflächen festgesetzt. Die Fläche ist als Wiesenfläche mit Bäumen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. wertgleich zu ersetzen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### **Leitungsrechte**

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht 1 (Lr1) ist zugunsten der Stadt Backnang und beinhaltet einen Abwasserkanal.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte 2 (Lr2) sind zugunsten des Versorgungsunternehmers (Süwag Netz GmbH).

## **8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Mischgebiet können, ohne Schallschutzmaßnahmen, die Richtwerte für Mischgebiete nicht eingehalten werden (siehe Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Braunstein + Bernd GmbH vom 12.06.2015). Wohngebäude sind so auszuführen, dass die Richtwerte der DIN 4109 eingehalten werden. Schlaf- und Aufenthaltsräume dürfen an der Westfassade nur liegen, wenn eine mechanische, schallgedämmte Lüftungseinrichtung eingebaut bzw. an dieser Fassadenseite auf Fenster verzichtet wird oder andere geeignete Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) vorgesehen werden. Der Nachweis über die Einhaltung der Lärmrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **9 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### **9.1 Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

#### **Pflanzgebote für Einzelbäume**

Die als Pflanzgebote (Pf1, Pf2) festgesetzten Einzelbäume sind gemäß Pflanzenliste (Anlage 1) zu pflanzen, dauerhaft zu schützen und bei Verlust wertgleich zu ersetzen. Der Baumstandort kann geringfügig (max. 5 m) von dem in der Planzeichnung festgelegten Standort abweichen. Folgende Mindestanforderungen an Baumstandorte sind einzuhalten:

Kleinkronige Bäume (Wuchshöhe bis 10 m, Kronendurchmesser bis 6 m): mind. 12 m<sup>3</sup>  
Mittelkronige Bäume (Wuchshöhe >10 bis 20 m, Kronendurchm.> 6 bis 10 m): mind. 18 m<sup>3</sup>  
Großkronige Bäume (Wuchshöhe über 20 m, Kronendurchm. > 10 m): mind. 30 m<sup>3</sup>

Die Baumscheibe muss mind. 6 m<sup>2</sup> groß sein und einen gut durchwurzelbaren Boden bis in eine Tiefe von 1,5 m haben (alternativ Baums substrat entsprechend den FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen). Außerdem ist das Baumbett vor Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen.

### **Begrünung von Stellplatzanlagen**

Bei Stellplatzanlagen ist je 6 PKW-Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzenliste Anlage 1) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. wertgleich zu ersetzen.

Folgende Mindestanforderungen an Baumstandorte sind einzuhalten:

Kleinkronige Bäume (Wuchshöhe bis 10 m, Kronendurchmesser bis 6 m): mind. 12 m<sup>3</sup>

Mittelkronige Bäume (Wuchshöhe >10 bis 20 m, Kronendurchm.> 6 bis 10 m): mind. 18 m<sup>3</sup>

Die Baumscheibe muss mind. 6 m<sup>2</sup> groß sein und einen gut durchwurzelbaren Boden bis in eine Tiefe von 1,5 m haben (alternativ Baums substrat entsprechend den FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen). Außerdem ist das Baumbett vor Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen.

### **Flächenhafte Pflanzgebote**

Auf den im Plan mit Pfg1 gekennzeichneten Flächen sind Feldhecken mit hoch wachsenden heimischen Wildsträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. wertgleich zu ersetzen. Die Auswahl der Arten richtet sich nach der Pflanzenliste (Anlage 1).

### **Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 0,1 m betragen und eine dauerhafte, extensive Begrünung zulassen.

## **9.2 Pflanzbindungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

### **Pflanzbindung für Einzelbäume**

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggfs. wertgleich zu ersetzen. Ist ein gleichartiger Ersatz, bezogen auf die Baumart und Sorte, nicht möglich, können Baumarten aus der Pflanzliste Anlage 1 gewählt werden.

### **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. Bei Ersatz soll die Zusammensetzung der Pflanzungen nach der in Anlage 1 enthaltenen Pflanzliste 5 erfolgen.

## **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.

**1.2** Dachgauben und Dacheinschnitte sind unterhalb einer Dachneigung von 30 Grad 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. Abweichungen von der Traufhöhe, Dachgauben und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge max. die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudeseite betragen.

Ausnahmsweise können in den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten auch auf flacheren Dachneigungen Dachaufbauten zugelassen werden, wenn es sich um betriebsbedingte technische Anlagen handelt.

**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** Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Wege, Terrassen, Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten sowie Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind.

**2.2** In den Wohngebieten sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In den Mischgebieten sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. In den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.

In allen Gebieten ist im Bereich von Ein- und Ausfahrten zu gewährleisten, dass durch die Einfriedigungen die Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden.

**2.3** Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

### **3 Werbeanlagen**

**3.1** In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen unzulässig.

**3.2** In den Mischgebieten sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in die Fassade integriert zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden. An Gebäudefassaden dürfen sie 2/3 der Fassadenbreite bzw. max. 7,5 m Länge nicht überschreiten. Die Schriftgröße darf max. 1,0 m betragen.

Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Werbeanlagen als Kastenkörper sind unzulässig.

- 3.3** In den Gewerbe- und Industriegebieten sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in die Fassade integriert oder als freistehende bauliche Anlage zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

An Gebäudefassaden dürfen sie 2/3 der Fassadenbreite bzw. max. 10,0 m Länge nicht überschreiten. Die Schriftgröße darf max. 1,0 m betragen.

Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Werbeanlagen als Kastenkörper sind unzulässig.

Je Grundstück ist maximal eine freistehende Werbeanlage (Pylon) und eine 3er Fahnen-  
gruppe zulässig.

- 3.4** In den Sondergebieten sind Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der ausgeübten Nutzung stehen. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in die Fassade integriert oder als freistehende bauliche Anlage zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

An Gebäudefassaden dürfen sie 2/3 der Fassadenbreite bzw. max. 10,0 m Länge nicht überschreiten. Die Höhe der Werbeanlagen wird auf max. 4,0 m begrenzt.

Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Je Grundstück ist maximal eine freistehende Werbeanlage (Pylon) und eine 3er Fahnen-  
gruppe zulässig.

## **C. KENNZEICHNUNG**

§ 9 Abs. 5 BauGB

### **Altlasten**

Im Geltungsbereich sind folgende Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen dazu heute ein begründeter Verdacht besteht: **Flst.Nr. 2318, 2323, 2323/1, 2323/2, 2326, 2327/1, 2328, 2332/1, 2340/2, 2341, 2420/7, 2343/1, 2356/1, 2357/1, 2352/5, 2359, 2359/2, 2361/1, 2366/33, 2366/34, 2366/35, 2364/2, 2381, 2798/1, 2400/6, 2400/8, 2400/9, 2400/5, 2400/15, 2400/19, 2402**

Bei Planungen auf dieser Fläche ist das Merkblatt „Bauen im Bereich altlastenverdächtiger Flächen“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zu beachten. Bei Baumaßnahmen auf dieser Fläche ist eine frühzeitig Absprache mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz zweckmäßig.

## **D. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **Denkmalschutz**

#### **Bodenfunde**

Auf die Meldepflicht von Bodenfundem 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).

## **E. 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 06.02.2009.

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 Lärmschutz**

Zur Ausweisung der neuen Mischgebiete östlich der Weissacher Straße wurde zur Bewertung der vorhandenen Lärmsituation durch Verkehrslärm und Gewerbelärm, vom Ingenieurbüro Braunstein + Bernd GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Gutachten vom 12.06.2015). Die Grenzwerte für Mischgebiete können ohne Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden. Insbesondere bei der Errichtung von Wohngebäuden sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

#### **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, 19.05.2017  
Stadtplanungsamt

gez. Setzer

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	vom Gemeinderat beschlossen lt. Beschluss vom 10.11.2011
Als Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 BauGB	ausgelegt vom 21.11.2011 bis 07.12.2011 lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung vom 19.11.2011
Erörterungstermin	30.11.2011
Auslegungsbeschluss	vom Gemeinderat beschlossen lt. Beschluss vom
Als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB	ausgelegt vom            bis lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung vom
Als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB	vom Gemeinderat beschlossen lt. Beschluss vom .....

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