

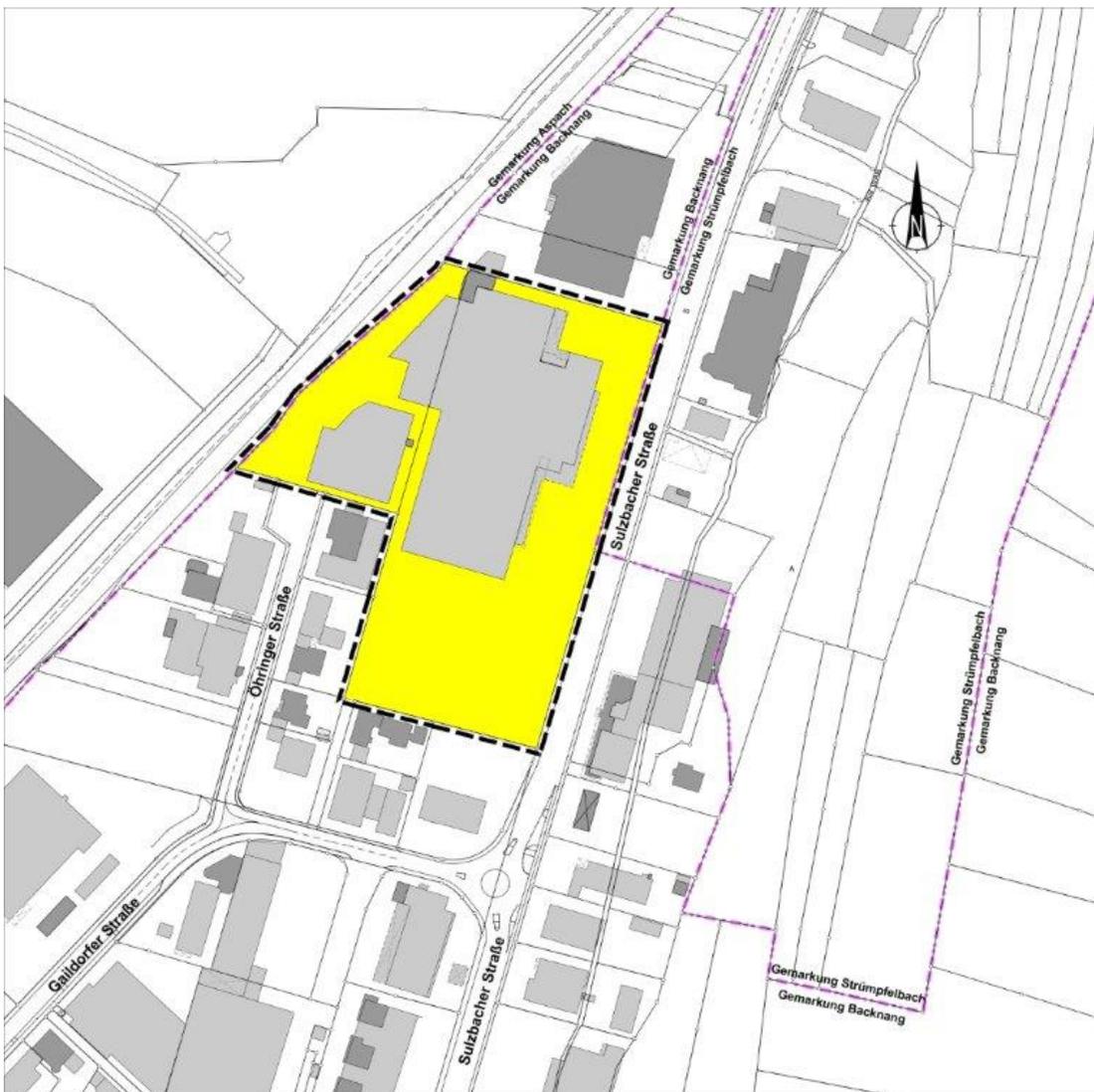
Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „STRÜMPFELBACH – SEEWIESEN“**

Neufestsetzung im Bereich „der Flurstücke 807/14 und 807/13 (Sulzbacher Straße 201)“
- Entwurf –

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan „Strümpfelbach – Seewiesen“ Planbereich 04.23 aufgehoben.

Planbereich 04.23/2



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 Eingeschränktes Gewerbegebiete (GEE)

§ 8 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind unzulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Einzelhandelsnutzungen sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Sondergebiete (SO)

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Errichtung eines großflächigen SB-Warenhauses. Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 7 000 m² mit einem zusätzlichen Bereich für Konzessionäre mit einer Verkaufsfläche von 1 200 m².

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, Windfang, Verkehrsflächen von Ladenstraßen und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Für den Bereich der Konzessionäre werden die zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die schon bisher vorhandenen Sortimente Optik, Zeitschriften und Apotheke.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten.

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

Zentren- und naheversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Zentrenrelevante Sortimente: <ul style="list-style-type: none">• Nahrungs- und Genussmittel• Reformwaren• Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren• Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren	<ul style="list-style-type: none">• Elektrogroßgeräte / -installation, Leuchten, Computer, Büromaschinen• Möbel / Küchen / Büromöbel / Gartenmöbel / Sanitär- / Badeeinrichtung• Matratzen• Baustoffe, Bauelemente, Heimwer-

<ul style="list-style-type: none"> • Schnittblumen • Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf • Spielwaren, Bastelartikel • Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) • Schuhe und Lederwaren • Baby- / Kinderartikel (ohne größerteilige Ausstattung, z.B. Kinderwagen) • Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Elektrohaushaltswaren, Fotowaren • Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe • Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör • Optik, Hörgeräte • Uhren, Schmuck • Musikinstrumente, Musikalien <p>Zusätzlich auch nahversorgungsrelevante Sortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nahrungs- und Genussmittel • Reformwaren • Apothekenwaren 	<p>kerbedarf, Fliesen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer • Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten, Farben / Lacke • Kfz / Motorräder / Landmaschinen und Zubehör • Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder) • größerteilige Babyausstattung (z.B. Kinderwagen, Kinderautositze) • Reisegepäck / Koffer (ohne Kleiderwaren) • Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen • Getränke • Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse
--	--

1.3 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. 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 Gewerbe- und Sondergebiete definierten Obergrenzen für die GRZ (0,8) und GFZ (2,4) ergeben, können diese entsprechend §17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Die gem. §19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % bezüglich der versiegelten Flächen gilt im gesamten Geltungsbereich. Eine GRZ von max. 0,9 darf nicht überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (GH) gemessen bis zum obersten Abschluss des Gebäudes, 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.

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; im Sinne der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig.

3.2 Überschreitung der Baugrenze

§ 23 BauNVO

Im Sondergebiet kann die Baugrenze entlang der Sulzbacher Straße um max. 2,5 m auf einer Länge von max. 50 m durch ein Vordach überschritten werden.

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 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzte Fläche entlang der B 14 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ein- und Ausfahrten, Garagen und Stellplätze sowie Werbeanlagen sind innerhalb dieser Fläche ebenfalls unzulässig.

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 werden nachrichtlich im Plan festgesetzt.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

8 Umweltbericht

Das Planungsbüro Landschaftsplanung Langenholt hat den Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erstellt (11.05.2017). Auf die Darstellungen wird verwiesen.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation finden ihren Niederschlag in den entsprechenden Festsetzungen (s. Pkt. A 9 und A10).

9 Artenschutz

Der Abbruch von Gebäuden und die Rodung der als Bruthabitat genutzten Gehölze ist nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vogel- und Fledermausarten (1. Oktober bis Ende Februar) zulässig.

Sollten Abriss- und Rodungsarbeiten in einem abweichenden Zeitraum erfolgen, müssen Gebäude und Bäume kurz vor Beginn auf das Eintreten möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände überprüft werden.

Der Verlust von Niststätten für den Haussperling ist durch den Einbau von sieben Sperlingshäusern (z.B. Dreifachnistkästen der Fa. Schwegler) am Neubau auszugleichen. Die zeitliche Verzögerung zwischen Abriss des Gebäudes (Verlust der Niststätten) und Neubau führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktion und des günstigen Erhaltungszustands der lokalen Population des Haussperlings.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebote für Einzelbäume

Die als Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu schützen (s. Umweltbericht, Tabelle 12). Der Standort der Bäume kann von der Planzeichnung geringfügig abweichen.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 12 cm betragen.

Wird auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage installiert, kann von der Festsetzung einer Dachbegrünung ausnahmsweise befreit werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Umweltbericht Pkt. 7.1 und 7.2) noch ausgeglichen ist.

10.2 Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Flächenhafte Pflanzbindung

Auf der im Plan mit pfb gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Bepflanzung, insbesondere die bestehende Baumreihe dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggfs. wertgleich zu ersetzen. Die Kiefern sind bei Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen (s. Umweltbericht, Tabelle 12).

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 zulässig.
- 1.2 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 In den Gewerbe- und Sondergebieten sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.
- 2.2 Im Bereich von Ein- und Ausfahrten ist zu gewährleisten, dass durch die Einfriedigungen die Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden.

3 Werbeanlagen

- 3.1 Im Gewerbegebiet sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. 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.

Im Sondergebiete sind Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der ausgeübten Nutzung stehen. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in die Fassade integriert zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

Je Fassadenseite ist eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von max. 16 m² zulässig. Auf der der Sulzbacher Straße zugewandten Fassade ist eine zusätzliche Werbeanlage für Konzessionäre mit einer max. Ansichtsfläche von 16,5 m² zulässig. Im Sondergebiet ist entlang der Bundesstraße B14 außerhalb des 20m Schutzstreifens eine selbständige Werbeanlage auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Sie darf eine Höhe von 294,00 m üNN, gemessen am obersten Abschluss, nicht überschreiten und je Seite eine maximale Ansichtsfläche von 36 m² aufweisen.

Darüber hinaus sind in den Einfahrtsbereichen an der Sulzbacher Straße je eine Werbeanlage außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von max. 8 m und einer maximalen Ansichtsfläche von 6,5 m² als Wegweiser zulässig.

Entlang der im rückwärtigen Bereich des Sondergebiets entstehenden Stützmauer können Plakattafeln angebracht werden mit einer Ansichtsfläche von max. je 9 m². In der Summe darf jedoch eine Länge von 15 m nicht überschritten werden.

Werbeanlagen als Leuchtkastenkörper sowie beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1 Denkmalschutz

1.1 Bodenfunde

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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 Leitungen

2.1 Abwasserentsorgungsleitungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungen sind unterirdisch verlegte Abwasserkanäle des städtischen Eigenbetriebs "Stadtentwässerung", die im Abstand von beiderseits 2,0 m von Überbauung und dichter Bepflanzung für Unterhaltungsarbeiten freizuhalten sind.

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 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde im März 2017 eine Habitatpotenzialanalyse durch Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Stuttgart vorgenommen. Auf die Darstellung wird verwiesen.

5 Umweltbericht

Für den Geltungsbereich wurde durch das Planungsbüro Landschaftsplanung Langenholt, Stuttgart, ein Umweltbericht erstellt (11.05.2017). Auf die Darstellungen wird verwiesen.

6 Verkehr

Es wurde ein Verkehrsgutachten von Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mgH erstellt (21.11.2017). Auf die Darstellungen wird verwiesen.

7 Immissionsschutz

Durch die rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH&Co.KG, Schwäbisch Hall, wurde eine Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm erstellt (19.10.2016). Auf die Darstellungen wird verwiesen.

8 Einzelhandelskonzept

Für das Sondergebiet wurde eine Auswirkungsanalyse für die geplante Nutzung durch die GMA 18.04.2017 erstellt.

9 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, 23.06.2017
Stadtplanungsamt

gez. Setzer

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 Abs. 1 BauGB

vom Gemeinderat beschlossen
lt. Beschluss vom

Als Vorentwurf
gem. § 3 Abs. 1 BauGB

ausgelegt vom bis
lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung
vom

Erörterungstermin

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