

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „FABRIKSTRASSE, SCHÖNTALER HÖHE“

Neufestsetzung im Bereich „Schöntaler Höhe, Schöntaler Straße, Bebauung Mühlstraße 15 (Flst. Nr. 1393), Mühlstraße, Bebauung Mühlstraße 9 (Flst. Nr. 1388/1) und 9/1 (Flst. Nr. 1386/3) und Flst. Nr. 1386/1“

- Entwurf -

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden der bisherige Bebauungsplan 02.05 sowie der Baugebietsplan aufgehoben.

Planbereich 02.05/1



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 23 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 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichen Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

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, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gerätehütten bis zu einem umbauten Raum von 20 m³ sowie Mülltonnenanlagen und Fahrradboxen 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 und 20 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 Wohngebiete definierten Obergrenzen für die GRZ (0,4) und GFZ (1,2) 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 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Oberkante Fertigfußboden, wird entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über NN festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis zu 0,3 m nach oben zulässig. Abweichungen nach unten sind ausnahmsweise zulässig, soweit die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt ist.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bzw. Firsthöhe (FH), gemessen von der EFH, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern festgesetzt. Sie wird als oberster Gebäudeabschluss (Oberkante Attika, Oberkante Brüstung) definiert.

Eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe ist nur für die Errichtung von Solaranlagen sowie ausnahmsweise für technische Anlagen (z.B. Aufzüge), um das technisch notwendige Maß, zulässig.

Die Traufhöhe ist 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 entsprechen Eintrag im Plan festgesetzt.

o = offenen Bauweise

3.2 Überschreitung der Baugrenze

§ 23 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur mit Terrassen und untergeordneten Bauteilen (z.B. Vordächern) zulässig.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In der Planzeichnung werden entlang des Wendehammers von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Diese Flächen dienen der Befahrbarkeit durch Lastwagen (z.B. Müllfahrzeug)

6 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der in der der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen ist nachrichtlich dargestellt. Mit baulichen Anlagen ist zum öffentlichen Verkehrsraum ein Mindestabstand von 0,50 m zwingend einzuhalten.

7 Flächen für die Abfallbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Fläche für Versorgungsanlagen – Abfall – wird im Plan festgesetzt. Die Fläche dient der Sicherung als Fläche für die Abfallbeseitigung und enthält Wertstoffcontainer.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht (Lr) ist zugunsten der Stadtentwässerung und enthält einen Mischwasserkanal.

9 Artenschutz

Um für die Artengruppe Vögel Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind Gehölzfällungen nur innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

Der Abbruch bestehender Gebäude und die Fällung von Bäumen und Rodung von Sträuchern sind auf den Winterzeitraum (01. Oktober bis 28. Februar) zu begrenzen.

Im Planbereich sind Nistquartiere für gebäudebrütende Vogelarten und Ganzjahresquartiere für Fledermäuse anzubringen.

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 festgesetzten Einzelbäume (Pfg) sind entsprechend der aufgeführten Arten (Tabelle) 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.

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Aesculus carnea</i>	Rotblühende Kastanie
<i>Pyrus calleryana</i>	Stadtbirne
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Folgende Mindestanforderungen an Baumstandorte sind einzuhalten:

Kleinkronige Bäume (Wuchshöhe bis 10 m, Kronendurchmesser bis 6 m): mind. 12 m³

Mittelkronige Bäume (Wuchshöhe >10 bis 20 m, Kronendurchm. > 6 bis 10 m): mind. 18 m³

Großkronige Bäume (Wuchshöhe über 20 m, Kronendurchm. > 10 m): mind. 30 m³

Die Baumscheibe muss mind. 6 m² 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 Baumbeet vor Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 10 cm betragen.

10.2 Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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 sind Feldhecken mit standortgerecht, heimischen Gehölzen entsprechend der nachstehend aufgeführten Arten zu pflanzen.

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. Garagen und Carports sind zu begrünen. Ein Verzicht auf die Begrünung ist nur zulässig, wenn Solaranlagen auf dem Dach angebracht werden.

1.2 Dachaufbauten sind auf Flachdächern unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Solaranlagen sowie technische Anlagen (z.B. Aufzug).

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 Ortgängen 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 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 Durch Geländemodellierungen dürfen maximal 1,50 m hohe Stützmauern entstehen.

- 2.3** 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. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten ist zu gewährleisten, dass durch die Einfriedigungen die Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden.

3 Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen unzulässig.

C. KENNZEICHNUNG

§ 9 Abs. 5 BauGB

1 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. 1387**

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 frühzeitige Absprache mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz zweckmäßig.

D. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

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).

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 01.06.2016.

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 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Roosplan (19.07.2017) durchgeführt. Auf die Darstellung wird verwiesen.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass im Plangebiet keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten vorkommen und somit auch keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

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, 10.08.2017
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