

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „BÜTTENENFELD“

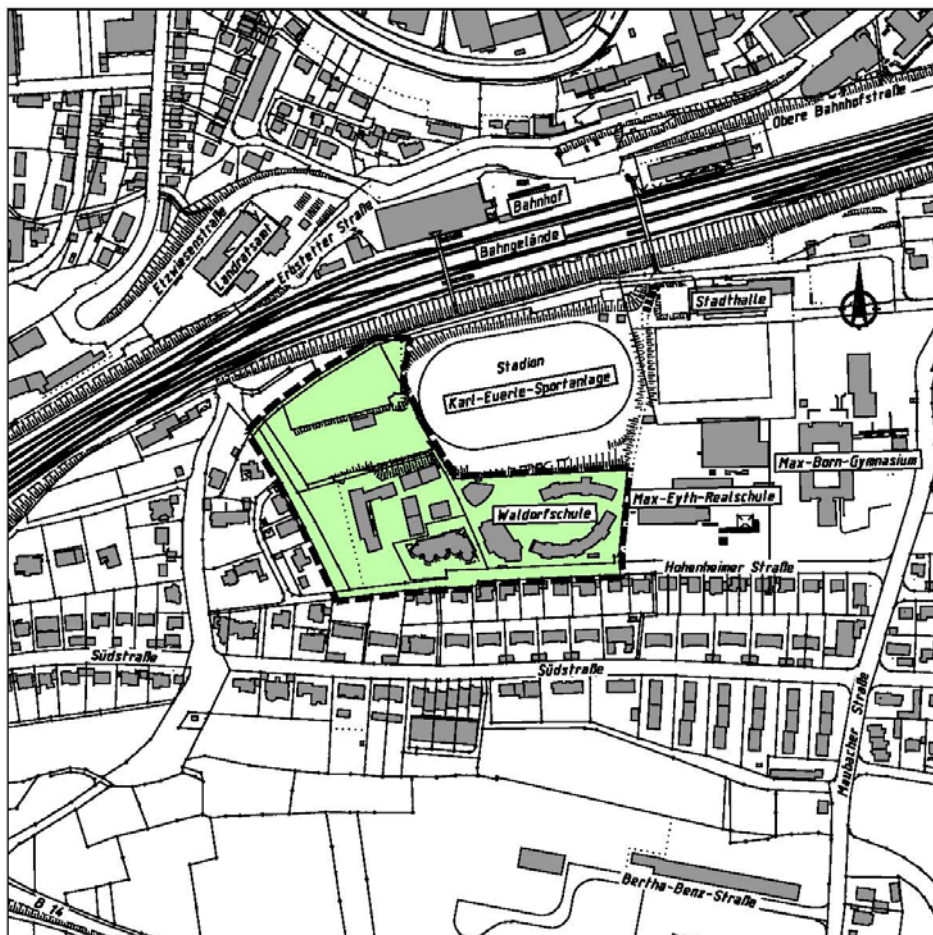
Neufestsetzung im Bereich zwischen „den Bahngleisen, Karl-Euerle-Sportanlage, Max-Eyth-Realschule, der Wohnbebauung an der Hohenheimer Straße 27 – 47 und 44 – 59, Blechbergele 10, den Flurstücken Nr. 1695, 329 und 329/1“

- Vorentwurf -

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der rechtskräftige Bebauungsplan 08.06/1 komplett aufgehoben.

Die Bebauungspläne „Westlich der Landwirtschaftsschule“, Planbereich 08.05/4, Büttenenfeld I“, Planbereich 08.06, die Bebauungspläne „Hohenheimer Straße“, Planbereiche 08.05, 08.05/1 und 08.05/3 sowie der Baugebietsplan von 1954 werden nur im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Planbereich 08.06/2



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 Sondergebiete (S0)

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet 1 (S01) „Schulstandort Waldorfschule“ dient der Unterbringung einer Waldorfschule mit allen erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken oder der Betreuung von Kindern dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume) sowie der erforderlichen Stellplätze.

Zulässig sind:

- Schul- und Mensagebäude,
- 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

Das Sondergebiet 2 (S02) „Waldorfkindergarten“ dient der Errichtung eines Waldorfkindergartens mit allen erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen, die der Kindertageseinrichtung dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume) sowie der erforderlichen Stellplätze.

Zulässig sind:

- Kindergarten, Kindertagesstätten
- Alle erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen wie z.B. Lager-, Technik und Umkleieräume, Küchen, Abstell- und Sanitärräume,
- Freiflächen, Spielflächen
- Wege- und Treppenanlagen

1.3 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

Grundflächenzahl

Die GRZ wird als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt.

Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 %, bezüglich der versiegelten Flächen, gilt nur für die allgemeinen Wohngebiete. Eine GRZ von max. 0,6 darf jedoch nicht überschritten werden.

Geschossflächenzahl

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

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

Für das allgemeine Wohngebiet werden in der Planzeichnung II Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 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 EFH sind bis 30 cm nach oben zulässig. Abweichungen nach unten sind ausnahmsweise zulässig, soweit die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt ist.

Die maximale Gebäudehöhe (GH), gemessen von der EFH bis zum obersten Gebäudeabschluss, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern 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 Eintrag im Plan festgesetzt.

o = offene Bauweise,

\triangle = zulässig sind jedoch nur Einzelhäuser

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

3.2 Überschreitung der Baugrenze

§ 23 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten 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 Sondergebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen nur ausnahmsweise und nur mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Vordächern) zulässig; ausgenommen von dieser Festsetzung sind Stellplätze.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, allerdings muss zur Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1 m eingehalten werden.

Im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und den festgesetzten Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Mit baulichen Anlagen ist zum öffentlichen Verkehrsraum ein Mindestabstand von 1 m zwingend einzuhalten.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht enthält einen Mischwasserkanal und ist zugunsten der Waldorfschule Backnang zu belasten.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Wird im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens nachgereicht.

8 Artenschutz

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

Gegebenenfalls werden, nach Abschluss der artenschutzrechtlichen Prüfung, die Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt.

Beleuchtung

Die künftige Außenbeleuchtung ist tierschonend auszustatten. Hierzu bietet sich der Einbau von LED- oder Natriumdampflampen an, mit nach unten gerichteten insektendichten Lampengehäusen, die kein Streulicht erzeugen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebote für Einzelbäume

Auf den im Plan gekennzeichneten Baumstandorten sind heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht bindend, Abweichungen bis zu 10 m sind zulässig.

An allen eingezeichneten Baumstandorten sind Hochstämme mit Stammumfang 20 cm (in 1,00 m Höhe) zu pflanzen, wobei möglichst standort- und landschaftsgerechte heimische Arten zu verwenden sind. Eine Auswahl geeigneter Laubbäume erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt.

Die Pflanzungen sind durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Flächenhafte Pflanzgebote

Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens einem heimischen Baum II. Ordnung zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neupflanzung gleich. Gesondert festgesetzte anzupflanzende Bäume sind anzurechnen. Die Bepflanzung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Freiflächen, die nicht zur Erschließung oder einer anderen zulässigen Nutzung erforderlich sind, müssen begrünt werden. Der Anteil begrünter Flächen auf dem Baugrundstück (ohne begrünte Dächer) muss mindestens 20 % betragen. Für die Entwicklung von Rasen- bzw. Wiesenflächen ist vorzugsweise eine autochthone Saatgutmischung zu verwenden. Die Flächen sind vorzugsweise extensiv zu pflegen. Düngung und Pestizideinsatz sind zu vermeiden. Die Bepflanzung mit Gehölzen ist zulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 10 cm betragen. Sollten auf Teilen der Dachflächen Photovoltaik-Anlagen installiert werden, kann für diese Fläche auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn auf dem Grundstück ein Ausgleich stattfindet.

9.2 Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Pflanzbindung für Einzelbäume

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggfs. wertgleich zu ersetzen. Bei Abgängigkeit sind diese Bäume durch Neupflanzungen mit gebietsheimischen, standortgerechten Arten an gleicher Stelle zu ersetzen, hierbei sind geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort möglich. Die Pflanzungen sind durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu erhalten.

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. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzungen u.a. zu bewahren.

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 und Carports sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.
- 1.2** Dachgauben und Dacheinschnitte sind unterhalb einer Dachneigung von 30 Grad 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** Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Wege, Terrassen, Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind.

- 2.2** Durch Geländeänderungen auf Privatgrundstücken außerhalb von Gebäuden dürfen maximal 1,50 m hohe Stützmauern entstehen.

- 2.3** Einfriedigungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur in Form von Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern bis max. 1,50 m Höhe 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.

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

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Automaten sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1 Denkmalschutz

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).

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 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 durch die Gruppe für ökologische Gutachten eine spezielle Artenschutzuntersuchung (06.05.2016) durchgeführt. Auf Basis der erfassten Habitatstrukturen und ausgewerteten faunistischen Daten zu europarechtlich geschützten Arten eignet sich der Eingriffsbereich als Lebensraum für verschiedene Vogel- und Fledermausarten, die Zauneidechse sowie den Großen Feuerfalter. Da mit dem jetzigen Kenntnisstand die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können, ist eine vertiefende Erfassung der Arten bzw. Artengruppen im Eingriffsbereich und den angrenzenden Kontaktlebensräumen erforderlich. Die vertiefenden Untersuchungen finden derzeit statt. Die Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan und den Umweltbericht ein. Auf das Gutachten wird verwiesen.

5 Umweltschutz

Im Rahmen des Verfahrens wird durch das Büro Planung + Umwelt ein Umweltbericht erstellt. Die Ergebnisse fließen im Verlauf des weiteren Verfahrens in den Bebauungsplan ein.

6 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wird ein Schallgutachten erarbeitet. Dessen Ergebnisse werden im Verlauf des weiteren Verfahrens in das Planwerk eingearbeitet.

7 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, 15.08.2017
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 |
| Öffentlich bekanntgem. und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am |
| | lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung |

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