

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Maubach und Waldrems

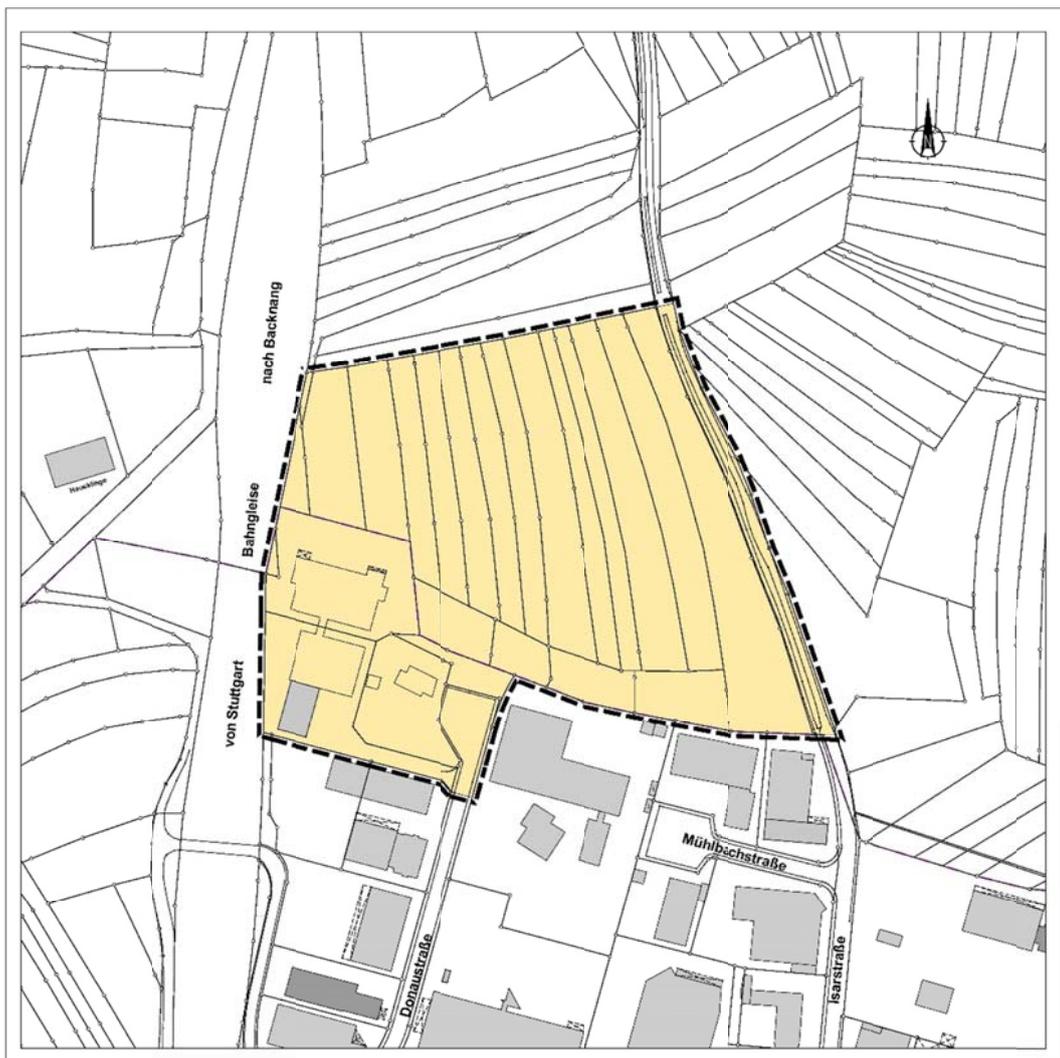
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „MÜHLÄCKER“**

Neufestsetzung „nördlich des Gewerbegebietes Mühläcker“ im Bereich zwischen „Flst. Nr. 471, 405 - 407, 414, 415, der bestehenden Bebauung Mühlbachstraße 2, 4, 7, Donaustraße 17, den Bahngleisen und den Flst. Nr. 380 und 382“

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühläcker, 10.13/7 aufgehoben.

- Vorentwurf -

Planbereich 10.13/8



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 Gewerbegebiete (GE)

§ 8 BauNVO

- 1.1.1 In allen Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen; ausnahmsweise können untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für vor Ort produzierte nicht zentrenrelevante Waren zugelassen werden. Nachfolgend ist die Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach dem Einzelhandelskonzept vom 04.02.2009/04.11.2010 aufgelistet:

Zentren- und naheversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>Zentrenrelevante Sortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nahrungs- und Genussmittel • Reformwaren • Drogerie-/Kosmetik-/Parfümeriewaren • Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren • 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 naheversorgungsrelevante Sortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nahrungs- und Genussmittel • Reformwaren • Apothekenwaren 	<ul style="list-style-type: none"> • Elektrogroßgeräte/-installation, Leuchten, Computer, Büromaschinen • Möbel/Küchen/Büromöbel/Gartenmöbel/Sanitär-/Badeeinrichtung • Matratzen • Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen • 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, Kindersitze) • Reisegepäck/Koffer (ohne Kleinlederwaren) • Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen • Getränke • Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse

- 1.1.2 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind in den festgesetzten Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 1.1.3 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.
- 1.1.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden in den Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Lagerflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Sollte sich jedoch unter Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete definierten Obergrenzen für die GFZ (2,4) ergeben, können diese entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im nächsten Verfahrensschritt festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH), gemessen von der EFH bis zum höchsten Gebäudeabschluss, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern festgesetzt. Abweichungen von der zulässigen Höhe sind bis zu 0,5 m zulässig. Weitere Überschreitungen der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten (z.B. Antennen, Satellitenanlagen, Aufzüge) sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um technische Anlagen oder Solaranlagen handelt.

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.

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

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

6 Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Sofern erforderlich werden die Flächen für Versorgungsanlagen im nächsten Verfahrensschritt festgesetzt.

7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Entwässerung im gesamten Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Das Regenwasser ist einem separaten Regenwasserkanal zuzuleiten. Der Regenwasserkanal mündet nach Vorschalten eines Regenklärbeckens in die offenen Regenrückhaltebecken.

Das Regenwasser von den Dachflächen ist, wo technisch möglich, über offene Wassergräben dem offenen Regenrückhaltebecken direkt zuzuleiten.

Die Bepflanzung des Retentionsbeckens erfolgt gemäß den unter Punkt A 12.1 getroffenen Festsetzungen.

Festlegung der Bepflanzung erfolgt im nächsten Verfahrensschritt

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmenfläche

Im Rahmen des Umweltberichts wird ermittelt welche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind und wo der Ausgleich stattfinden kann. Die im Bebauungsplan eingetragene Maßnahmenfläche ist vorläufig und wird im nächsten Verfahrensschritt konkretisiert.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrechte

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht 1 beinhaltet einen Mischwasserkanal und einen Entwässerungsgraben und wird zugunsten der Stadt Backnang festgesetzt.

10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen des Umweltberichts wird ermittelt welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Im nächsten Verfahrensschritt werden diese Maßnahmen konkretisiert und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen werden im Rahmen des Umweltberichts ermittelt und im nächsten Verfahrensschritt in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die untenstehenden Festsetzungen sind vorläufig und werden noch präzisiert.

11.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebote für Einzelbäume

Die als Pflanzgebote (Pfg) festgesetzten Einzelbäume sind gemäß Pflanzenliste (siehe Umweltbericht Büro roosplan; *wird noch erarbeitet*) 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 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 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. Die als Pflanzgebote festgesetzten Einzelbäume (Pf1, Pf2) können bei der Begrünung von Stellplatzanlagen herangezogen werden.

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

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 Baumbett 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 0,1 m betragen und eine dauerhafte, extensive Begrünung zulassen.

Retentionsbecken

Anlage und Unterhaltung von Retentions-/Versickerungsmulden zur Rückhaltung und zur geregelten Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser. Die Bepflanzung ist entsprechend dem Grünordnungsplan des Büro roosplan, Backnang (*wird noch erarbeitet*) vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen und unterhalten.

11.2 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 ist unabhängig von der Dachform eine Dachneigung bis max. 12 Grad zulässig. Flachdächer (bis 3 Grad) und flach geneigte Dächer bis 12 Grad sind zu begrünen.
- 1.2** Technische Aufbauten und Anlagen können ausnahmsweise auf dem Dach angebracht werden.
- 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** 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** Geländeänderungen auf Privatgrundstücken außerhalb von Gebäuden dürfen von den bestehenden natürlichen Geländehöhen um höchstens 1,0 m abweichen.
- 2.3** Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Im Bereich von Ein- und Aus-fahrten ist zu gewährleisten, dass durch die Einfriedigungen die Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden.
Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind in die Fassade des Hauptbaukörpers integriert zulässig und auf maximal 2/3 der Fassadenlänge bzw. max. 10,0 m Länge zu beschränken. Das Dach als Standort für Werbeanlagen ist ausgeschlossen.

Zusätzlich ist pro Grundstück eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 8 m zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Licht-werbung zum Himmel gerichtet, sind nicht zulässig.

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. 404 (Teilfläche) und 479/1.**

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 Denkmalschutz

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).

2 Bahnanlagen

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Strecke Waiblingen – Schwäbisch Hall-Hessental der Deutschen Bahn AG.

3 Leitungen

220 kV-Freileitung

Die in der Planzeichnung dargestellte 220 kV Freileitung gehört der Süwag Energie AG. Zu dieser Hochspannungsleitung ist ein Mindestabstand von 30 m zu beiden Seiten einzuhalten. In der Planzeichnung sind die Schutzstreifen dargestellt. Innerhalb der Schutzstreifen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Weitere technische Bedingungen nennt der Leitungsträger. Der Leitungsträger ist frühzeitig, bereits im Planungsstadium zu informieren.

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 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 eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durch das Büro roosplan, Backnang erstellt (Datum). Außerdem wurde ein Scopingtermin durchgeführt, um den Detaillierungsgrad der umweltrelevanten Untersuchungen festzulegen. Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein. Auf die Darstellung wird verwiesen.

5 Lärmschutz

Zur Bewertung der vorhandenen Lärmemissionen und der prognostizierten Lärmimmissionen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm, wird vom Büro Soundplan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In diesem Gutachten wird auch der künftige Verkehrslärm basierend auf den prognostizierten Verkehrszahlen berücksichtigt. Die Ergebnisse der Unter-

suchung fließen im nächsten Verfahrensschritt in den Bebauungsplan ein. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Lärmkontingentierung der Gewerbeflächen nicht erforderlich.

6 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, 26.02.2018
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. Janocha
Erster Bürgermeister

Öffentlich bekanntgem.
u.i. Kraft getreten
gem. § 10 Abs. 3 BauGB

am
lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung