Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

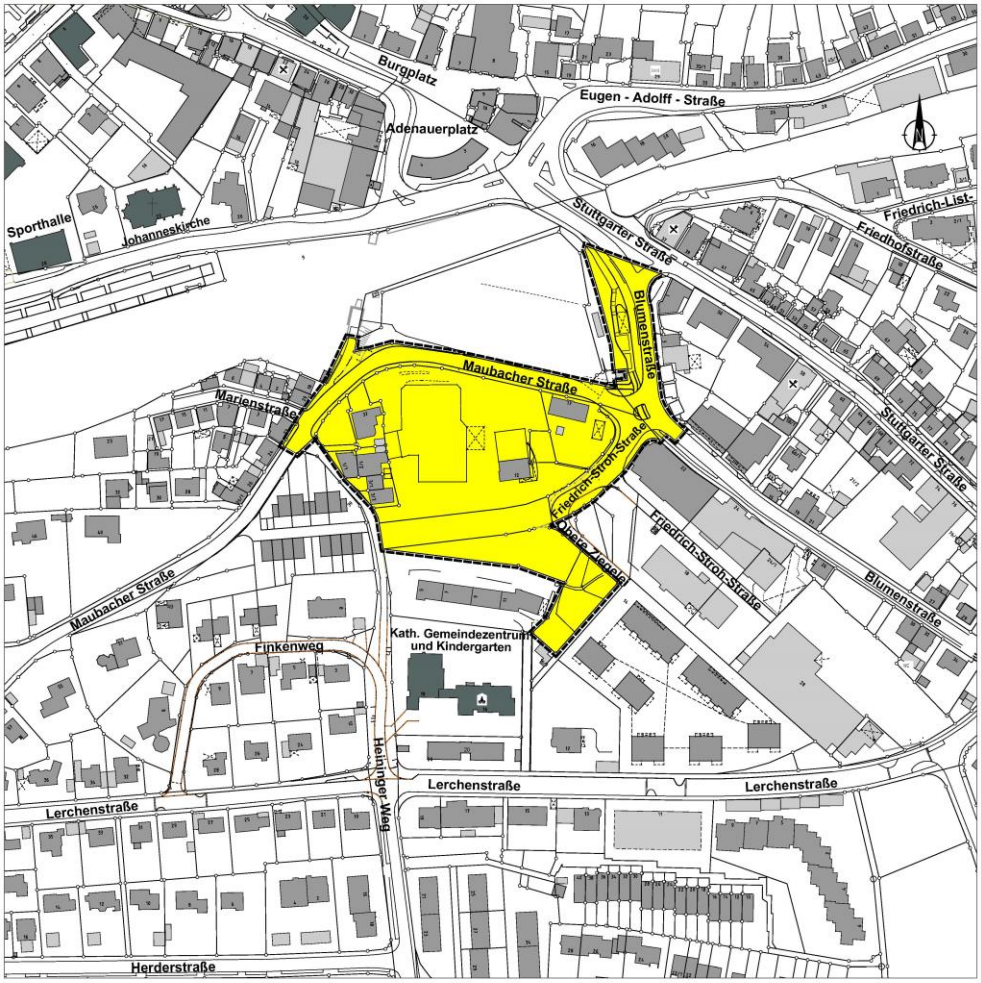
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „MAUBACHER HÖHE, TEIL III“

Neufestsetzung im Bereich „Maubacher Straße, Friedrich-Stroh-Straße, Flst. Nr. 367, 367/1 bis 367/7, 368/4, 368/9, 2490/3, 2495/7 und 2495/8“

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Bebauungspläne 08.02, 02.17/4 sowie der Baugebietsplan aufgehoben.

Planbereich 08.02/4



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, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche 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 20m³ und 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)

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % bezüglich der versiegelten Flächen, gilt für den gesamten Geltungsbereich.
Eine weitere Überschreitung der GRZ ist nur für die Errichtung von Tiefgaragen zulässig, sofern diese vollständig erdüberdeckt sind. Eine GRZ von 0,8 darf dadurch jedoch nicht überschritten werden.

2.2 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 17 Abs. 2 BauNVO

Sollte sich bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 für allgemeine Wohngebiete max. zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 (Obergrenze) ergeben, so kann eine Überschreitung der Obergrenze aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO gegeben sind.

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), Oberkante Fertigfußboden, wird entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über NN festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis zu 0,3 m zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe (GH), 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 maximalen Gebäudehöhe ist nur für die Errichtung von Solaranlagen sowie ausnahmsweise für technische Anlagen (z.B. Aufzüge) 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 dem Eintrag im Plan festgesetzt.

o = offene Bauweise

3.2 Überschreitung der Baugrenze
§ 23 BauNVO

Die Baugrenze darf mit untergeordneten Bauteilen wie z. B. Wintergärten, Erkern, Treppenhäusern u. ä. um 2 m Tiefe auf 50 % der Gebäudelänge überschritten werden.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die notwendigen Stellplätze sind nur in Tiefgaragen, die erdüberdeckt sind, sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

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 50 cm zwingend einzuhalten.

5.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Zu- und Abfahrten für Tiefgaragen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiche zulässig.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirklungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für den Geltungsbereich sind spezielle Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen. Wohn- und Büronutzungen sind nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs (siehe Lärmschutzuntersuchung des Ingenieurbüros SoundPLAN vom 02.02.2016) die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Pflanzgebote
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht (Gr) erfolgt zugunsten der Allgemeinheit.
Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht (Lr) erfolgt zugunsten der Syna GmbH.

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 Dachaufbauten sind unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Solaranlagen sowie technische Anlagen (z. B. Aufzüge).

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 und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind.

2.2 Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen handelt es sich um die Höhen des Bestandsgeländes. Durch Geländemodellierungen dürfen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen maximal 3,70 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.

3 Stellplatznachweis

Abweichend von § 37 Abs.1 LBO wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

Wohnungen mit über 100 m² Wohnfläche	2 Stellplätze
Wohnungen von 80 bis 100 m² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnungen mit bis zu 80 m² Wohnfläche	1 Stellplatz

Im Planbereich sind zusätzlich 10 % des oben genannten Stellplatzschlüssels als oberirdische Besucherstellplätze nachzuweisen.

4 Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen unzulässig.

5 Antennenanlagen

Pro Gebäude ist maximal eine Antennenanlage zulässig.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1 Denkmalschutz

1.1 Kulturdenkmal

Die im Geltungsbereich als Denkmal gekennzeichneten Gebäude sind ausgewiesene Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Bauliche Änderungen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

1.2 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).

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.

4 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch die Büros Angewandte Geographie und Landschaftsplanung Rastatt und Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl (22.01.2013) durchgeführt. Auf die Darstellung wird verwiesen.

5 Lärmschutz

Vom Ingenieurbüro SoundPLAN wurde ein Lärmschutzgutachten (02.02.2016) erstellt.
Auf die Darstellungen wird verwiesen.

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, 25.08.2016/02.01.2018/15.03.2018/23.08.2018
Stadtplanungsamt

gez. Großmann
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

In Kraft getreten am
mit öffentlicher Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung
§ 10 Abs. 3 BauGB

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