Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM OBSTMARKT, DILLENIUSSTRASSE, EDUARD-BREUNINGER-STRASSE, SCHILLERSTRASSE“

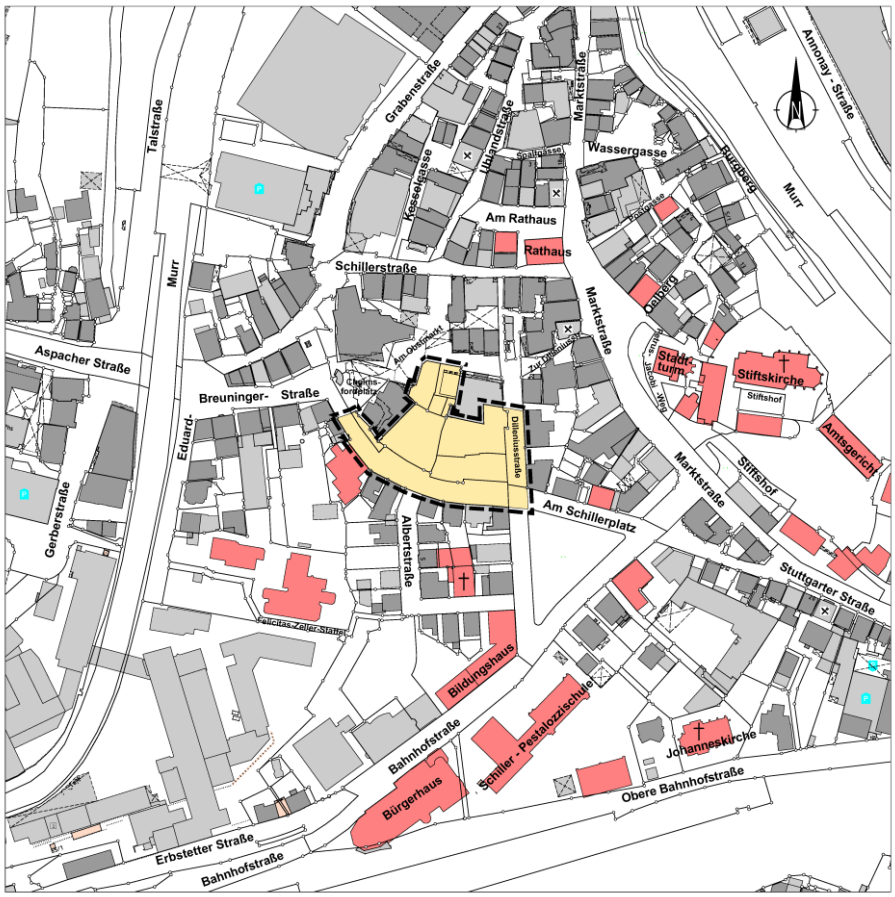
Neufestsetzung im Bereich „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Flst. 288/1“

-Entwurf-

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Bebauungspläne „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Eduard-Breuninger-Straße, Schillerstraße“ (01.08), (01.08/4), (01.08/5) sowie der Bebauungsplan „Am Obstmarkt, Dilleniusstraße, Schillerstraße“ (01.08/7) aufgehoben.

Planbereich 01.08/8



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 Kerngebiet (MK)

§ 7 BauNVO

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind im Kerngebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind im Kerngebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 sind Wohnungen lediglich ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.2 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Oberkante Rohfußboden, wird entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über Normalnull festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis zu 0,3 m zulässig.

Die maximale Fristhöhe (FH), gemessen von der gewählten EFH, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern festgesetzt. Sie wird als oberster Gebäudeabschluss definiert.

Die maximale Traufhöhe (TH), gemessen von der gewählten EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern festgesetzt.

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

Die maximale Gebäudehöhe (GH über NN) wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über Normalnull 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 sowie Treppenhäuser 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 Eintrag im Plan festgesetzt.

a = abweichende Bauweise. Im Sinne der geschlossenen Bauweise, jedoch kann auch an die sonstigen Baugrenzen ohne Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung herangebaut werden. Erfolgt kein direkter Anbau, so ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

3.2 Überschreitung der Baugrenze
§ 23 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenze ist nicht zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt.

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

Die notwendigen Stellplätze sind nur in der dafür festgesetzten Fläche als Tiefgarage, die erdüberdeckt ist, zulässig.

5 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

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

6.1 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.

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

Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht (Gr) erfolgt zugunsten der Allgemeinheit.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 74 LBO i. V. m. und § 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 Dachgauben sind nicht zulässig.

1.3 Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

1.4 Die Fassadengestaltung der Gebäude C, I und J ist in Form von Klinker bzw. Klinkerriemchen zu wählen. Für die weiteren Gebäude mit Satteldach ist mindestens ein ablesbares Sockelgeschoss in Klinker bzw. mit Klinkerriemchen auszubilden.

1.5 Die Verwendung von glänzenden, stark farbigen und reflektierenden Materialien ist für die Fassadengestaltung unzulässig. Die Fassaden- und Farbgestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt Backnang abzustimmen.

2 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen
2.1 Bei der Anlage befestigter Flächen wie z. B. Wege, Terrassen, Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind.

2.2 Die Gestaltung der Belagsflächen auf privaten Grundstücken ist mit der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen abzustimmen.

2.3 Im Kerngebiet sind keine Einfriedigungen zulässig.

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

4 Werbeanlagen

In der rechtskräftigen Werbeanlagensatzung der Stadt Backnang vom 27.07.2010 werden Vorschriften zur Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen festgesetzt, um eine Verunstaltung der Bausubstanz, des Stadtraums sowie des historischen Stadtbildes zu vermeiden. Diese Vorschriften der Satzung sind bei der Anbringung von Werbeanlagen zu beachten.

5 Müllbehälterplätze

Außerhalb der Gebäude sind keine Müllbehälterplätze zulässig.

6 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/Bauten sind ausgewiesene Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Bauliche Änderungen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

1.1 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 Übersichtsbegehung durch Diplom-Biologin Frau Maike Lauer (18.12.2017) durchgeführt. Auf die Darstellung wird verwiesen.

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, 15.05.2018/16.11.2018
Stadtplanungsamt

gez. Großmann

Beschleunigtes Verfahren
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