

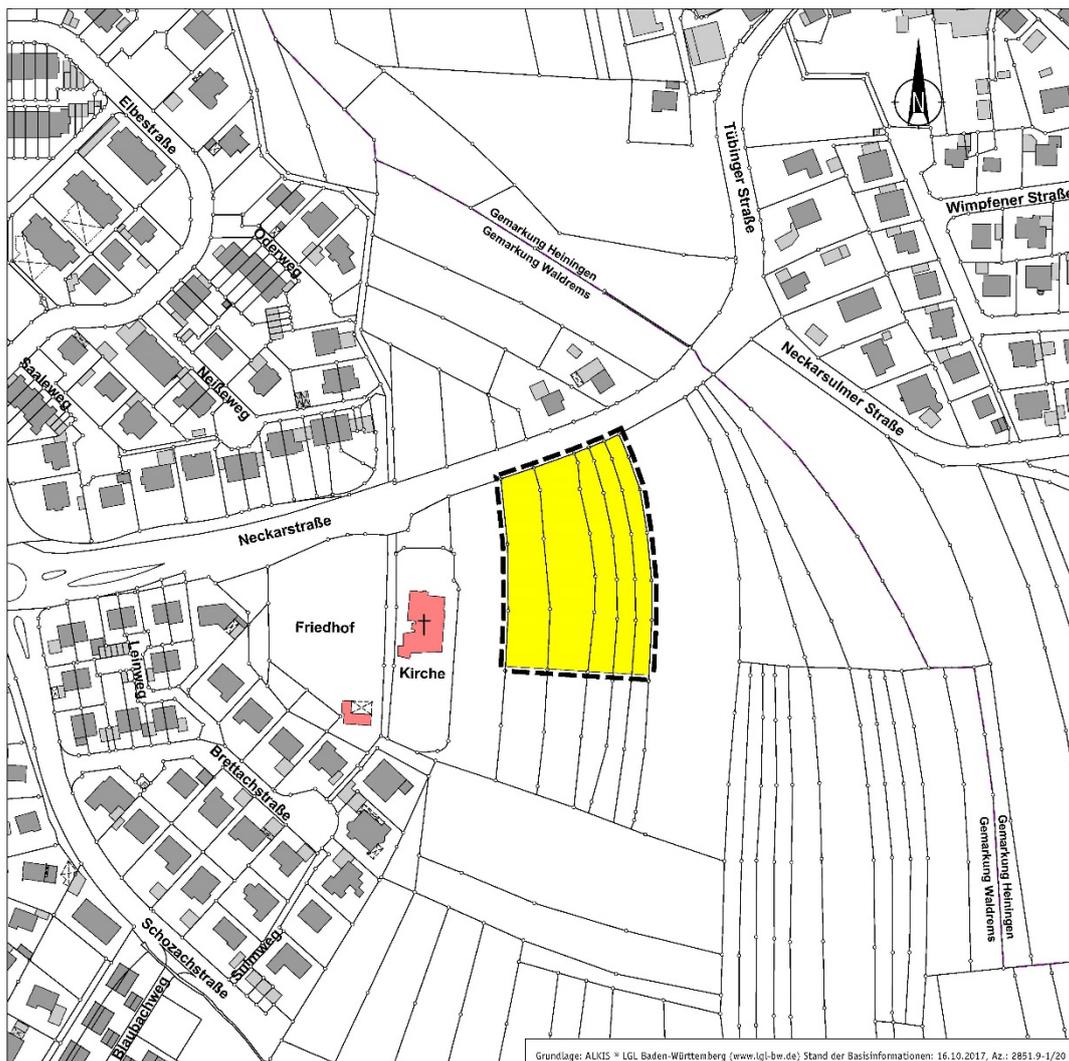
Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Waldrems

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

Neufestsetzung im Bereich der „Flurstücke 635, 636, 637, 638 und 640 (Teilflächen)“

- Vorentwurf -

Planbereich 09.08/1



## **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 Sonstige Sondergebiete (S0)**

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet „Feuerwehr“ dient der Errichtung und dem Betrieb eines Feuerwehrhauses inklusive aller Einrichtungen, Nebenanlagen und Anlagen sowie Stellplätzen, die zum Betrieb eines Feuerwehrhauses erforderlich sind.

Zulässig sind:

- Gebäude für die Feuerwehr einschließlich zur Unterstellung von Einsatzfahrzeugen,
- Übungsflächen der Feuerwehr im Freien,
- Räume für die Verwaltung,
- Sozialräume und sanitäre Anlagen,
- Vereins- und Gemeinschaftsräume sowie Freiflächen,
- Parkierungsflächen.

#### **1.2 Nebenanlagen**

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck Sondergebiet „Feuerwehr“ dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Die GRZ wird als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt.

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

In der Planzeichnung werden II Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

#### **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 gewählten EFH, 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.

### **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

### **4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den festgesetzten Flächen zulässig.

### **5 Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen.

Die maximal zulässige Abflussspende beträgt  $40 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  bei einer Bemessungsregenhäufigkeit / -jährlichkeit von 10 Jahren (1-mal in 10 Jahren). Die Angaben beziehen sich auf die Gesamtfläche des Grundstücks. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist nach Arbeitsblatt DWA-A 117 zu ermitteln und nachzuweisen.

## **7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

*Wird im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens präzisiert. Das Büro Planung + Umwelt, Stuttgart hat auf der Grundlage des architektonischen Entwurfes des Büros kplan eine schalltechnische Beurteilung erstellt (15.03.2019). Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Lage und Höhe des Schallschutzes ist als grafisches Element in die Planzeichnung aufgenommen. Die genaue Planung des Schallschutzes erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt.*

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der schalltechnischen Beurteilung des Büros Planung + Umwelt, Stuttgart (vom 15.03.2019) besondere Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich. Entlang der Neckarstraße ist ein Lärmschutz mit einer Höhe von 3,0 m, entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Lärmschutz mit 2,5 m Höhe erforderlich.

## **8 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.*

## **9 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 und ergänzt.*

### **9.1 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. 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.

#### **Begrünung von Stellplatzanlagen**

Bei Stellplatzanlagen ist je 6 PKW-Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten 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 sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

**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 oder andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen.

## **C. 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 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, 08.04.2019  
Stadtplanungsamt

gez. Großmann

---

|  |  |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss<br>gem. § 2 Abs. 1 BauGB | vom Gemeinderat beschlossen<br>lt. Beschluss vom 11.02.2016                              |
| Beschluss Beteiligung<br>gem. § 3 Abs. 1 BauGB | vom Gemeinderat beschlossen<br>lt. Beschluss vom   |
| Als Vorentwurf<br>gem. § 3 Abs. 1 BauGB        | ausgelegt vom            bis<br>lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung<br>vom |
| Erörterungstermin                              |  |
| Auslegungsbeschluss                            | vom Gemeinderat beschlossen<br>lt. Beschluss vom   |
| Als Entwurf<br>gem. § 3 Abs. 2 BauGB           | ausgelegt vom            bis<br>lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung<br>vom |
| Als Satzung<br>gem. § 10 Abs. 1 BauGB          | vom Gemeinderat beschlossen<br>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

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