

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ASPACHER STRASSE, RIETENAUER WEG“

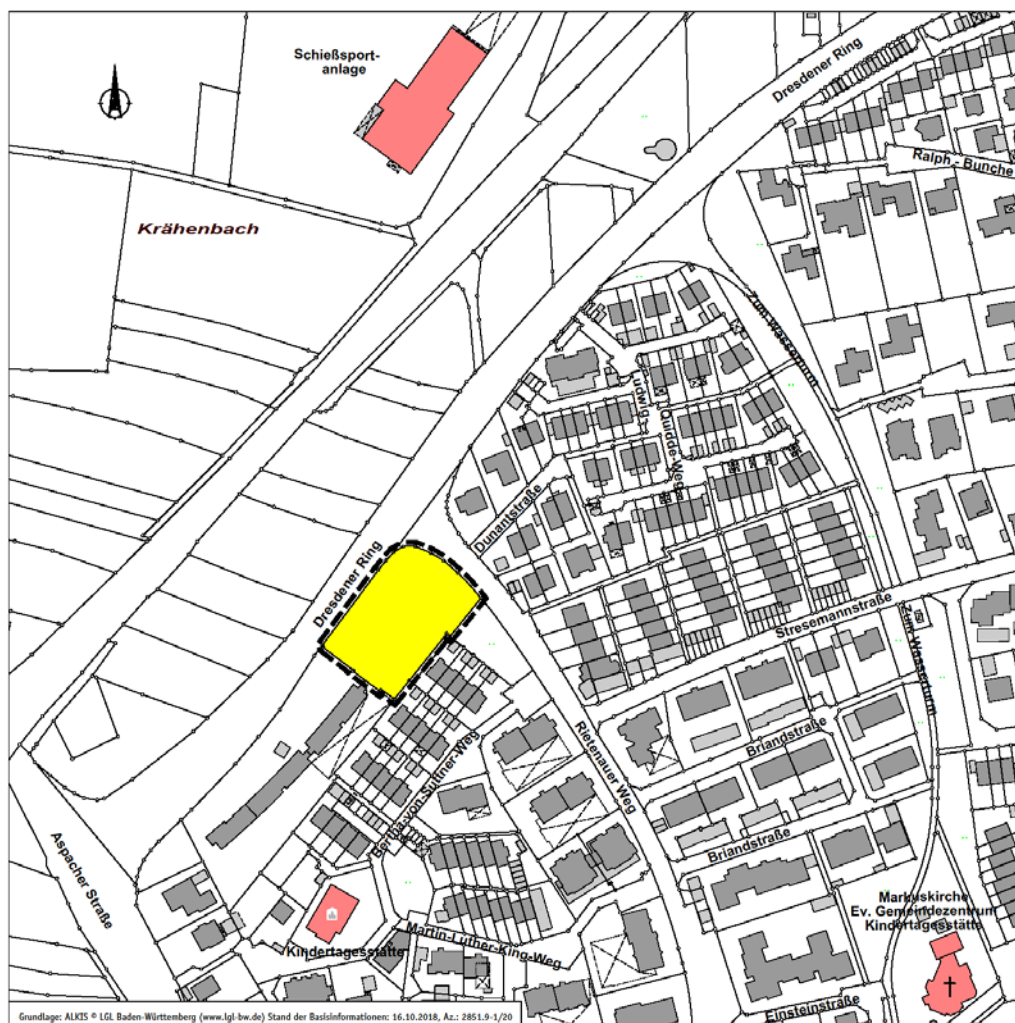
Neufestsetzung im Bereich „Dresdener Ring, Rietenauer Weg, Flurstück Nr. 1089/9“

- Entwurf -

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan 03.07/3 aufgehoben.

Planbereich 03.07/11



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 und nicht störenden Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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. 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) und Geschossflächenzahl (GFZ)

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Die GRZ wird als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt. Sollte sich unter Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenze für die GRZ (0,4) ergeben, kann diese entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Für das allgemeine Wohngebiet wird entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der nach § 17 definierten Obergrenze für die Geschossflächenzahl (1,2) bis zu einer GFZ von 1,6 zugelassen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über Normalnull festgesetzt. Maßgeblich ist der Rohfußboden (RFB). Abweichungen von der EFH sind bis 30 cm nach oben zulässig.

Die aufgrund der Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten zwingende Gebäudehöhe (GH_Z) wird in Metern über Normalnull festgesetzt. Geringfügige Abweichungen nach oben sind 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 entsprechen Eintrag im Plan festgesetzt.

o = offene Bauweise

3.2 Überschreitung der Baugrenze

§ 23 BauNVO

Die Baugrenze darf mit Balkonen bis max. 2,0 m Tiefe überschritten werden.
Eine Überschreitung der Baugrenze zum Dresdener Ring und zum Rietenauer Weg ist nicht zulässig

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

5 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Grundstückszu- und -abfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiche zulässig.

6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

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

Pro 100 m² angeschlossene Dachfläche ist ein Rückhaltevolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen. Für die Rückhaltung ist ein Mindestvolumen von 2 m³ erforderlich. Es muss sichergestellt sein, dass das Rückhaltevolumen über eine Drosseleinrichtung entleert wird, damit dies beim nächsten Regenereignis wieder für die Rückhaltung vollständig zur Verfügung steht.

Bei Grundstücken mit festgesetzter und ausgeführter Dachbegrünung kann die Rückhaltung entfallen.

7 Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitäten von Fledermäusen in den Wintermonaten (November bis Ende Februar) möglich. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung von Bäumen und Sträuchern auch im Zeitraum vom 01. März bis 30. September möglich, sofern keine Brutvögel oder Fledermäuse betroffen sind.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den Baukörpern 3 und 4 (siehe Anlage 1) ist eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn die Baukörper 1 und 2 (siehe Anlage 1) zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

Wohnungen sind nur dann zulässig, wenn sie mindestens über einen Aufenthaltsraum nach DIN 4109 verfügen, dessen zu öffnende Fenster zu einer in Anlage 1 dargestellten ruhigen Fassade ausgerichtet sind. Balkone und Terrassen sind ebenfalls zu der in Anlage 1 dargestellten ruhigen Fassade auszurichten. Abweichend ist dies auch an den „weniger ruhigen Fassaden“ (siehe Anlage 1) zulässig, wenn durch Glasscheiben, die an Balkonen oder Loggien angebracht werden, ruhige Fassadenabschnitte und ruhige Bereiche geschaffen werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu führen

In Anlage 2 sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 dargestellt. In den gekennzeichneten Fassadenbereichen sind Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Januar 2018 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Aufenthaltsräume, die an Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher liegen und kein Fenster zu einer Fassade in den Lärmpegelbereichen I oder II aufweisen, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten.

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

Die als Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu schützen und ggfs. zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann von der Planzeichnung geringfügig abweichen.

Für als Pflanzgebote festgesetzte Bäume gelten folgende Mindestanforderungen – Hochstamm mit Drahtballierung 18 – 20 cm Stammumfang für große und mittelgroße Bäume.

Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste oder ein Obstbaum der heimischen Streuobstsorten zu pflanzen. Die als Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume können angerechnet werden.

Bei Baumpflanzung in offenen Grünflächen sind diese mit mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum herzustellen.

Bei Baumpflanzung auf der Tiefgaragendecke muss die Substratstärke 1 m betragen.

Pflanzliste: Heimische, standortgerechte Baumarten

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Maßholder, Feld-Ahorn (Acer campestre)
Zierkirschen (Prunus)
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 10 cm betragen. Die Flächen sind so zu begrünen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Zielbestand der Dachbegrünung ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfluren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften.

Begrünung von Tiefgaragendecken

Die Tiefgaragendecken außerhalb des Gebäude sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gesamthöhe des Begrünungsaufbaus muss der FLL-Richtlinie entsprechen. Die Flächen sind so zu begrünen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird.

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 und Zufahrten sind nur wasser-durchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind oder wenn andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen.
- 2.2** 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.
- 2.3** Geländeänderungen auf Privatgrundstücken außerhalb von Gebäuden dürfen von den bestehenden natürlichen Geländehöhen um höchstens 1 m abweichen.

3 Stellplatznachweis

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

a) Einfamilienhaus	2 Stellplätze
b) Gebäude mit mehr als einer Wohnung	
Wohnungen über 100 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze
Wohnungen 80 – 100 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnungen bis 80 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz

Bei Wohnungen, die unter a) fallen, sind hintereinander angeordnete Stellplätze (z.B. Stauraum vor Garagen) zulässig.

4 Werbeanlagen

- 4.1** Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Sätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind in die Fassade integriert und nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden. An Gebäudefassaden dürfen sie insgesamt 10% der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Schriftgröße darf max. 0,5 m betragen. Werbeanlagen als Leuchtkastenkörper sowie beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1 Denkmalschutz

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 ortsnahe versickern, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer

eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Durch die Bebauung darf der Wasserabfluss des Grundstücks nicht erhöht werden.

4 Grünordnung und Umweltbelange

Von möhrle + partner, freie Landschaftsarchitekten, Stuttgart, wurde die Darstellung der Umweltbelange (31.07.2019) und Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen (31.07.2019) erstellt. Auf die Darstellungen wird verwiesen.

5 Artenschutz

Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Ingenieurbüro roosplan, Backnang, 01.08.2018, erstellt. Auf die Darstellungen wird verwiesen

6 Immissionsschutz

- 6.1** Vom Büro Soundplan GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (02.10.2019). Auf die Darstellungen wird verwiesen.

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, 14.10.2019
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

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am
als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Backnang,

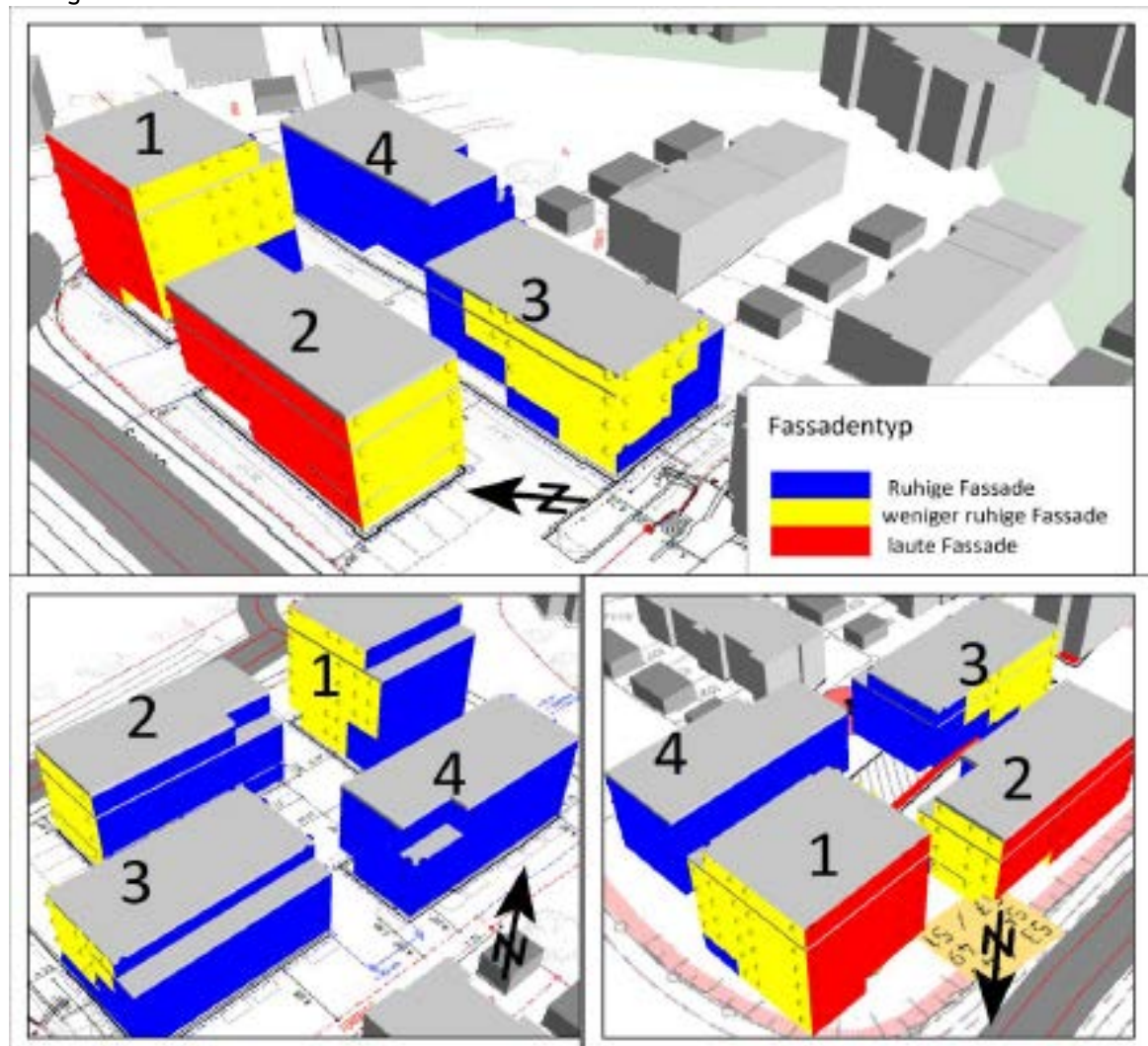
gez. Janocha
Erster Bürgermeister

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.

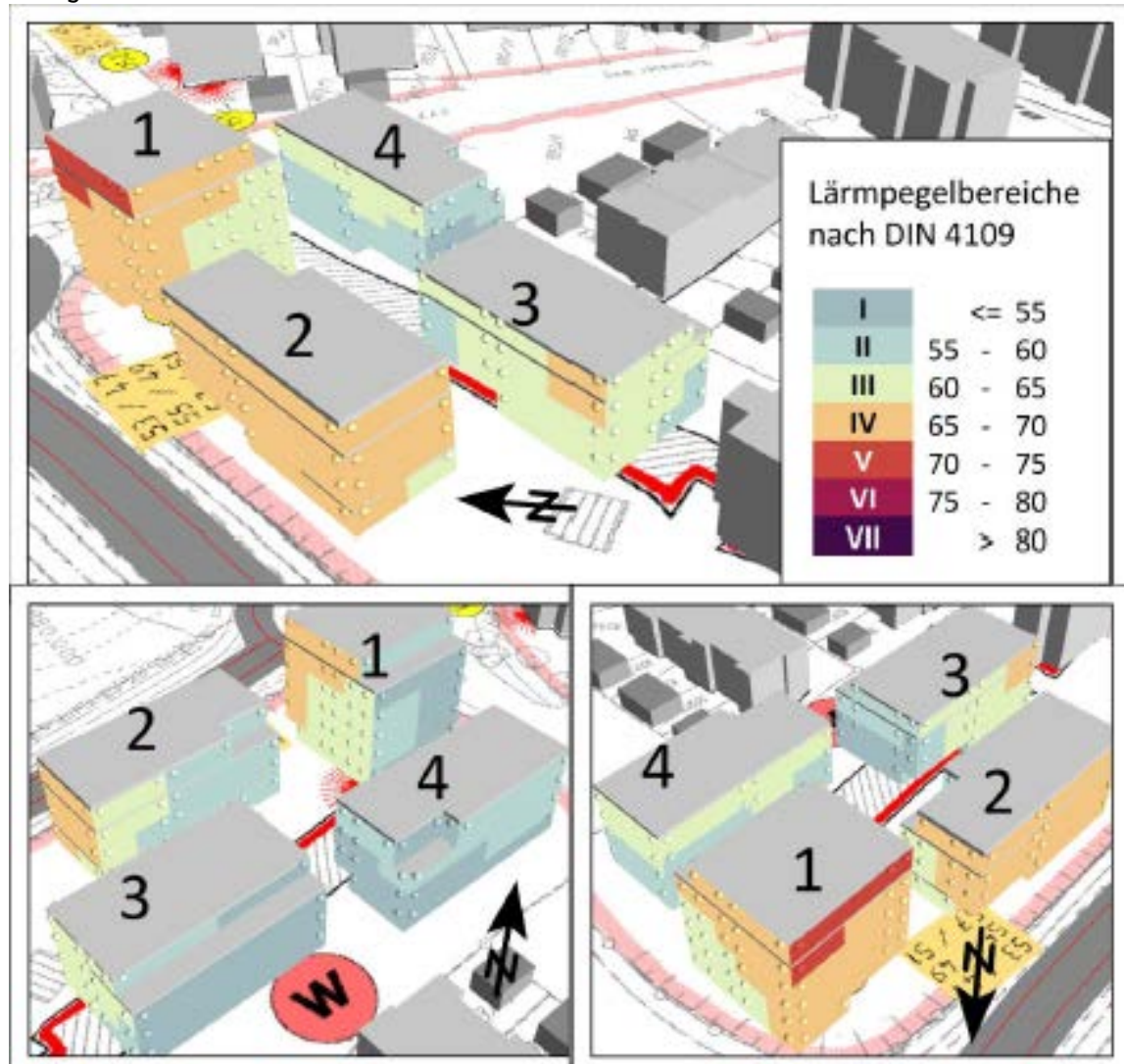
Backnang,
Stadtplanungsamt

Anlage 1



Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung (2.10.2019)

Anlage 2



Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung (2.10.2019)