

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

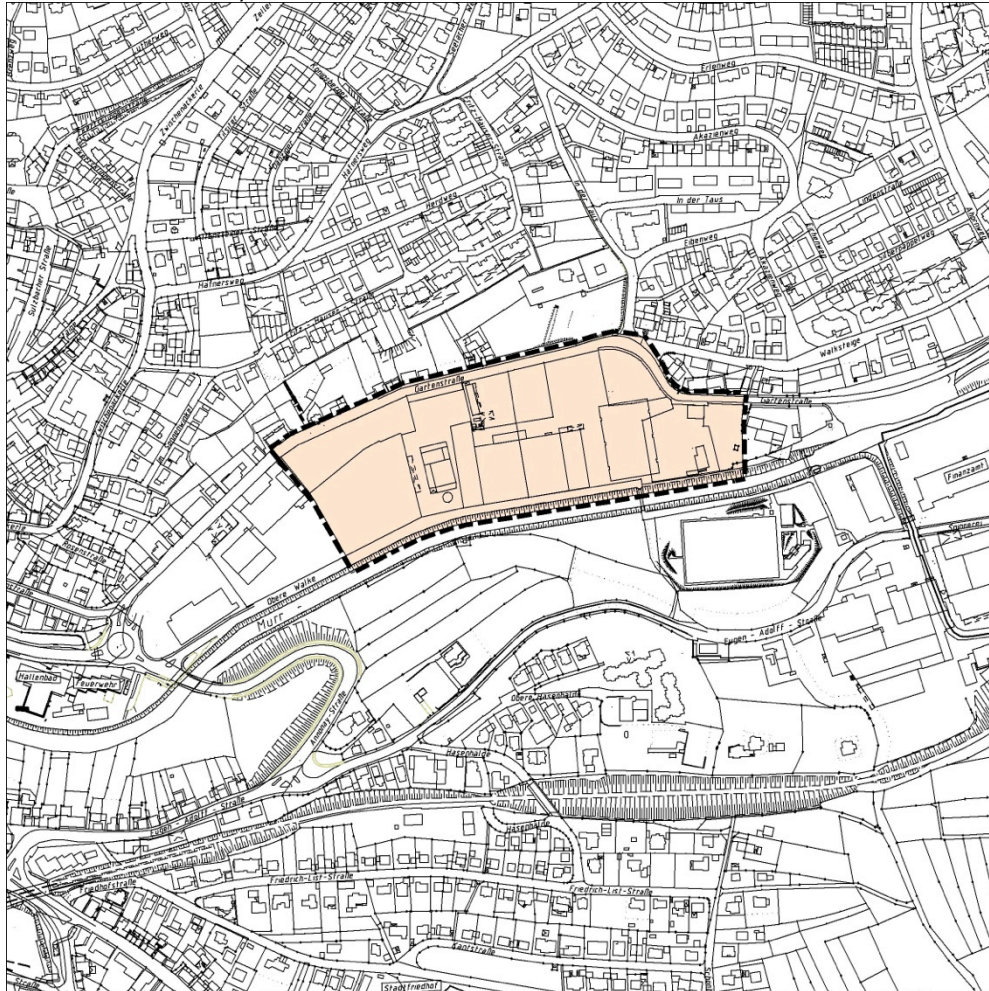
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "OBERE WALKE, Teil I"**

Neufestsetzung im Bereich zwischen
„Gartenstraße und Murr und Flurstück 406/3 und Flurstück 451“

- Vorentwurf -

Mit diesem Bebauungsplan wird der bisherige Bebauungsplan „Obere Walke, Teil I“ (05.07/4) aufgehoben.

Planbereich 05.07/5



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 werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO in den südlich der privaten Erschließungsachse liegenden Gebäuden ausgeschlossen.

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 Urbanes Gebiet (MU)

§ 6a BauNVO

Im urbanen Gebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen, zulässig sind jedoch die nahversorgungsrelevanten Sortimente (s. Liste). Innerhalb der Verkaufsfläche sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Nachfolgend ist die Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach dem Einzelhandelskonzept, 04.02.2009/04.11.2010, aufgelistet:

Zentren- und naheversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Zentrenrelevante Sortimente: • Nahrungs- und Genussmittel • Reformwaren • Drogerie-/Kosmetik-/Parfümeriewaren • Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren • Schnittblumen • Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf • Spielwaren, Bastelartikel	• Elektrogroßgeräte/-installation, Leuchten, Computer, Büromaschinen • Möbel/Küchen/Büromöbel/Gartenmöbel/ Sanitär-/Badeeinrichtung • Matratzen • Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen • Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und

• 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 Zusätzlich auch nahversorgungsrelevante Sortimente: • Nahrungs- und Genussmittel • Reformwaren • Apothekenwaren	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, Kinderautositze) • Reisegepäck/Koffer (ohne Kleinlewaren) • Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen • Getränke • Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
--	---

Die gemäß § 6a Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 6a Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden gem. §1 Abs.5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen

Die gemäß §6a Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gem. § 1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 6a Abs.4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss entlang der Gartenstraße eine Wohnnutzung nicht zulässig.

1.3 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 20 m³ sowie Mülltonnenanlagen und Fahrradboxen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Mit Nebenanlagen ist ein Abstand von 1 m zu öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen einzuhalten.

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 und § 20 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 17 Abs.2 BauNVO

Sollte sich unter Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete definierte Obergrenze für die GRZ (0,8) und GFZ (3,0) und für Allgemeine Wohngebiete für die GRZ (0,4) und GFZ (1,2) ergeben, dürfen diese entsprechend §17 Abs.2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann durch Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im MU bis zu einer GRZ von 0,9 und im WA bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

2.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend Planeinschrieb in Metern über NN festgesetzt. Die EFH darf bis 0,3 m überschritten werden. Ein Unterschreiten der EFH ist ausnahmsweise zulässig, wenn den Belangen des Hochwasserschutzes und der Entwässerung nichts entgegensteht.

Die Errichtung von Tiefgaragengeschossen, sowie Kellergeschossen ist zulässig, wenn diese Anlagen an die Dichtungsschicht (Dichtungsschicht a) gemäß Ziffer A 9) in den nicht überbauten Bereichen angeschlossen werden sowie eine Versickerung von Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen wird.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in m ü. NN. 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

a = abweichende Bauweise: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Es sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,0 m zulässig.

3.2 Überschreitung der Baugrenze

§ 23 BauNVO

Die Baugrenze darf mit Balkonen um 2,0 m Tiefe auf 50% der Gebäudelänge überschritten werden. Diese Festsetzung gilt nicht an den zur Gartenstraße hin orientierten Gebäudefassaden und an den nördlichen Fassaden zur privaten Erschließungsachse.

An den im Lageplan gekennzeichneten Gebäudeseiten ist das Gebäude im obersten Geschoss um jeweils 2 m auf der gesamten Gebäudelänge hinter den Hausgrund zurückzusetzen

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs.5 BauNVO

Stellplätze sind innerhalb der Untergeschosse und den ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Oberirdisch sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze „St“ und in der für eine Quartiersgarage ausgewiesenen Fläche zulässig. Die Ausweisung von oberirdischen Behinderten- sowie Carsharing-Parkplätzen bleibt davon unberührt und ist ausnahmsweise zulässig. Fahrradabstellplätze bleiben davon unberührt.

Auf der für eine Quartiersgarage ausgewiesenen Fläche ist ein Garagengebäude zulässig. Die maximale Höhe wird als Höchstgrenze in m ü.NN entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.

In der Quartiersgarage sind nur Stellplätze für die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen 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. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die Flächen für Versorgungsanlagen – Wasser (Pumpwerk) – werden nachrichtlich im Plan festgesetzt.

Die Flächen für Versorgungsanlagen – Elektrizität – werden nachrichtlich im Plan festgesetzt

Auf der im Plan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen – BHKW – ist ein Blockheizkraftwerk zulässig. Die maximale Gebäudehöhe wird als Höchstgrenze in m ü.NN entsprechend Planeinschrieb festgesetzt

7. 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.

8. Artenschutz

Schutz von Fledermäusen

Bei Abriss von Gebäuden ist zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle erforderlich, um zu prüfen, ob das Gebäude von Fledermäusen bewohnt wird. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit dem Landratsamt abzustimmen.

9. Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche – Zentrale Grünfläche, Spielplatz Retentionsflächen

Innerhalb der Flächen sind neben der grünordnerischen Gestaltung und notwendigen Wegen zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünfläche, Anlagen zur Ableitung von Regenwasser zulässig.

10. Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB

10.1 Überschwemmungsgebiet

Entsprechend Eintrag im Plan

10.2 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, sowie die Art dieser Maßnahmen

Innerhalb der gemäß Planzeichnung dargestellten Flächen „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Im Rahmen der bautechnischen Nachweise ist die Gewährleistung der Stand- und Auftriebssicherheit (Bauwerk, Lagerbehälter etc.) nachzuweisen. Der Schutz gegen Wasserdruck und Strömungskräfte muss gewährleistet und ebenfalls nachgewiesen werden. Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist in diesen Bereichen unzulässig.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB

11.1 Flächen für Aufschüttungen

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind Aufschüttungen wie folgt vorzunehmen:

Die Aufschüttung ist mit dem folgenden Regelaufbau herzustellen:

- a) Dichtungsschicht 20 cm (unterste Lage) z.B. Ton oder Schluff, mit Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f -Wert $< 1 \times 10^{-8}$ m/sec, mind. auf 98 % Proctordichte verdichtbar, Luftporengehalt < 5 Vol%
- b) Geotextil
- c) Drainageschicht 15 cm (z.B. Splitt 11/32 mm)
- d) Geotextil
- e) Tragschüttung ca. 65 cm: Material, das die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze einhält und mind. auf 98 % Proctordichte verdichtbar ist, z.B. mit Bindemittel verbesserter bindiger Boden, Grobschlag 0/100 oder Siebschutt (Anteile kl. 0.063 mm unter 10 Gew.%); gütegeprüftes Schottertragschichtmaterial
- f) oberste Schicht unbelastetem Oberboden/ Mutterboden. Die Mindeststärke beträgt 50 cm. Der Oberboden/ Mutterboden muss ein gutes Wasserrückhaltevermögen aufweisen. Die Prüfwerte der BBodSchV für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze (Wohnnutzung) sind einzuhalten.

11.2 Flächen für Abgrabungen

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind Abgrabungen entsprechend der Hochwasserschutzmaßnahmen zulässig. Diese sind dem entsprechenden Gutachten zu entnehmen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Murrufer - MF:

Auf der im Plan mit MF dargestellten Fläche ist die bestehende Baumreihe dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen sowie im Bereich MF2 durch Baumneupflanzungen zu entwickeln. Der Abstand zwischen den Bäumen hat 10 – 12 m zu betragen.

Die Uferlinie ist, soweit technisch möglich, naturnah umzugestalten (z. B. Entfernen der Steinpackung). Zulässig sind bauliche Anlagen, die die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Murr (z. B. Plattformen, Sitztreppen, Terrassen) verbessern. Es sind Arten der Pflanzliste II (Ziff. 13.3) zu verwenden.

Für Baumpflanzungen gilt folgende Mindestgröße:

Hochstamm, STU > 16 cm in 1,0 m Höhe

Die Umgestaltung eines Gewässers ist nach § 68 Abs. 1 WHG gesondert zu beantragen. Die konkreten Maßnahmen zur Umgestaltung des Uferbereichs unterliegen den Anforderungen des wasserrechtlichen Verfahrens.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan für Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrechte festgesetzten Flächen sind von Bauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss hergestellt werden.

- | | |
|-----|--|
| gr | Die Fläche ist mit einem Gehrecht (und Fahrrecht für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. |
| fr1 | Die Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Backnang sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. |
| fr2 | Die Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und ausnahmsweise zum Be- und Entladen für die Anlieger zu belasten. |
| lr | Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. |

14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzmaßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

15. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

15.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebote für Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum

Die als Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung gleichwertig zu ersetzen.

Gehölzpflanzungen auf privaten Baugrundstücken

Auf privaten Baugrundstücken sind ausschließlich flachwurzelnde Gehölze gemäß Pflanzliste I (Anlage) zu pflanzen. Zum Schutz des abdichtenden Bodenaufbaus vor Durchwurzelung (vgl. Ziff. 11.1) sind Pflanzungen von Bäumen I. und II. Ordnung auf den privaten Grundstücken nicht zulässig. Die Pflanzgrube darf die Lage „d – Geotextil“ (vgl. Ziff. 11.1) nicht durchstoßen.

Dachbegrünung

Die Dachflächen über dem obersten Geschoss sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

Begrünung von Tiefgaragen

Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss außerhalb der überbaubaren Flächen mind. 0,6 m betragen. Im Bereich der privaten Erschießungsachse kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

15.2 Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Pflanzbindung für Einzelbäume

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung gleichartig 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 Dachform

Im Geltungsbereich sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten auf Dächern von Hauptgebäuden sind nur in Form von Technische Anlagen wie Solar- und Photovoltaikanlagen, Aufzüge, Lüftungen u.ä. zulässig. Der Abstand von Dachaufbauten in Form von Technische Anlagen wie Solar- und Photovoltaikanlagen, Aufzüge, Lüftungen u.ä. muss zur Außenkante Außenwand/ Attika bzw. Außenkante Dachrand mindestens den Wert der Höhe des Dachaufbaus betragen.

1.3 Dachmaterialien und –begrünung

Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Dachbegrünung siehe Ziff. A 15.1

2 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

2.1 Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Wege, Terrassen, Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind.

Die mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen können ausnahmsweise mit nicht-wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

2.2 Veränderungen der Geländehöhen sind nur im Rahmen der Vorgaben nach Ziff. A 11.1 zulässig.

2.3 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schotter/Kiesgärten ist unzulässig

2.4 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken gemäß Pflanzliste III (Anlage) zulässig. In die Hecken können Draht- oder Holzzäune eingezogen werden. Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zwischen Bebauung und Retentionsfläche dürfen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m angelegt werden.

Entlang der Gartenstraße sind Einfriedigungen unzulässig

3 Stellplatznachweis

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

a) a) Einfamilienhaus	2 Stellplätze
b) 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

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an den der Gartenstraße und der internen Erschließungsachse zugewandten Fassaden angebracht werden. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in die Fassade integriert bis zum Brüstungsbereich des 1.OG zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

An Gebäudefassaden dürfen sie 1/3 der Fassadenbreite bzw. max. 10 m Länge nicht überschreiten. Die Schriftgröße darf max. 0,5 m betragen. Einzelbuchstaben am Wortanfang sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Hinweisschilder sind nur in Form von Sammelanlagen zulässig und sind auf eine Anlage je Haupteingang zu beschränken. Sie dürfen eine Höhe von 3,00 m, eine Breite von maximal 1,20 m und eine Tiefe von 0,25 m nicht überschreiten.

Bei Werbeanlagen dürfen nur Schrift, Zeichen und Symbole beleuchtet sein. Werbeanlagen mit Kastenkörpern sind unzulässig. Bei einzeln angebrachten Buchstaben ist auch eine nach hinten abstrahlende Beleuchtung (Schattenschrift) zulässig. Lichtquellen dürfen die Werbung punktuell, direkt oder indirekt beleuchten.

Fenster- und Schaufensterflächen im Erdgeschoss dürfen nur bis zu 1/5 der jeweiligen Fläche mit Werbeanlagen versehen werden. In den übrigen Geschossen sind Werbeanlagen auf Fensterflächen unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) und die Übertragung visueller Informationen auf Display oder Video-Flächen sind unzulässig.

C. KENNZEICHNUNG

§ 9 Abs. 5 BauGB

Altlasten/ Bodenbelastungen

Die Altablagerungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Die Altablagerungen verbleiben in ihrer Lage und Ausdehnung im Untergrund. Das Plangebiet wird im Untergrund abgedichtet und mit neuem, unbelastetem Oberflächenmaterial aufgefüllt und somit angehoben (Anhebung des Geländes erfolgt ebenfalls aus hochwasserschutztechnischen Maßnahmen).

Im tieferen Bereich der Altablagerung liegen Bodenverunreinigungen vor, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgehen könnte. Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ist im derzeitigen wie künftigen Zustand ausgeschlossen.

In die Altablagerung darf nur in begründeten Ausnahmefällen nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis eingegriffen werden.

Die Plandarstellung umfasst die beiden im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen „Gartenstraße/Obere Walke II (Produktionsbereich)“ und „Gartenstraße 146-154“. Die Fläche „Gartenstr. 146-154“ ist nach orientierender Untersuchung (OU) mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Dies bedeutet, dass bei Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich mit entsorgungsrelevantem Erdaushub zu rechnen ist.

Es erfolgte daher eine intensive gutachterliche Untersuchungen in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis. Hierzu liegt ein Bericht von ARCADIS vom 31.03.2011 vor, in dem die Bestandssituation bewertet und Vorgaben für den Rückbau sowie für die Neubebauung des Areals innerhalb des Geltungsbereichs formuliert sind.

Die Fläche „Gartenstr./Obere Walke II“ ist auf Grundlage nach durchgeführter Detailuntersuchung mit dem Handlungsbedarf „K-fachtechnische Kontrolle“ und dem Kriterium „Gefahrenlage derzeit hinnehmbar“ bewertet. Derzeit sind in diesem Bereich keine weiteren (Sanierungs-) Maßnahmen erforderlich. Die Schadstoffbelastungssituation sowie die natürlichen Schadstoffminderungsprozesse des Grundwassers werden jedoch im Rahmen eines Monitorings regelmäßig überwacht werden.

Die auf der Fläche „Gartenstr./Obere Walke II“ durchgeführten Altlastenerkundungen zeigen, dass diffuse kleinräumige Schadstoffbelastungen, insbesondere im Bereich der künstlichen Auffüllung durch Schwermetalle vorliegen und dass diese zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers geführt haben.

Als Sicherungsmaßnahme ist eine dauerhafte Abdichtung der Oberfläche erforderlich. Die Funktionsfähigkeit dieser abdichtenden Schicht muss dauerhaft gewährleistet sein.

Eine Oberflächenabdichtung ist aus 2 Gründen erforderlich:

1. Auf der Fläche wurde RC-Material der Zuordnungsklasse Z2 eingebaut. Solches Material darf nur mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (v.a. Versiegelung) eingebaut werden.
2. Restbelastungen auf der gesamten Fläche liegen teilweise über den Zuordnungswert

ten Z2. Zudem sind kleinräumige höhere Schadstoffgehalte (z.B. im Bereich ehemaliger Gerbgruben) nicht auszuschließen. Durch Sickerwasserzutritte sind Schadstoffverfrachtungen ins Grundwasser möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Abgrabungen für die Schaffung von Retentionsraum mit Schadstoff belastetes Boden- bzw. Auffüllmaterial anfallen wird, welches entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Das Einbringen von geothermischen Anlagen und deren Nutzung kann Auswirkungen auf Grundwasserwegsamkeiten haben. Eine hierdurch bedingte Schadstoffmobilisierung in den tieferen Bereichen der Altablagerung könnte das Grundwasser verunreinigen, so dass aus Vorsorgegründen auf diese Nutzung im gesamten Plangebiet verzichtet werden muss. Gleiches gilt für private Brunnen und sonstige tiefreichende Einbauten, Sonden oder baulichen Anlagen.

D. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Denkmalschutz

Verdachtsflächen

Im Geltungsbereich befinden sich im Bereich Gartenstraße 154 Verdachtsflächen der Mittelalterarchäologie bzw. Kulturdenkmale der abgegangenen Lohmühle/Obere Walke/Weißgerber- und Tuchwalke. Im Vorfeld einer Bebauung sind in diesem Bereich Sondagen durchführen zu lassen, um evtl. archäologische Hinterlassenschaften zu verifizieren. Das Vorgehen ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege abzustimmen.

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. Wasserrecht

Auf Grund der Regelungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg vom 27.11.2013 ist innerorts ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite (gemessen ab der Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

3. Hochwasserschutz und Extremhochwasser

Bei der im Geltungsbereich gekennzeichneten Linie handelt es sich um die HQ₁₀₀-Linie mit Topografiestand 2015 aus dem Gutachten „Ermittlung von Überflutungslinien und Retentionsraumverluste im Bereich der Oberen Walke in Backnang“ vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart.

Eingriffe im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS).

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, Leitlinien des Landes Baden-Württemberg, Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung, müssen beachtet werden.

Zur Realisierung des neuen Quartieres wurde ein Hochwasserschutzkonzept erarbeitet, nach dessen Umsetzung (Schaffung von zeit- und volumengleichen Retentionsflächen, Festsetzung einer ausreichenden Höhenlage der baulichen Anlagen sowie auch Realisierung überörtlicher Hochwasserrückhaltebecken u.a.) das Plangebiet faktisch nicht mehr als Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses gilt.

Zum Schutz von Gebäuden und baulichen Anlagen sind entsprechende Maßnahmen zur Abwehr von Schäden durch Überflutung zu treffen. Zudem ist zu beachten, dass

- das Untergeschoss als wasserdichte, auftriebsichere Wanne auszubilden ist
- sämtliche Öffnungen zum Untergeschoss oder zu einer Tiefgarage (Garage unterhalb der Geländeoberfläche) hochwasserangepasst errichtet werden
- bei den Entwässerungsleitungen zwingend Rückstauklappen einzubauen sind.

Im Baugenehmigungsverfahren, das die wasserrechtliche Genehmigung einschließt, ist der Nachweis erforderlich, dass die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG eingehalten werden.

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (z.B. HQ extrem) nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz des Eigentums sind daher geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen.

Siehe dazu: Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Informationsblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit Wassergefährdenden Stoffen des Landratsamtes sowie z.B. Hochwasserschutzfibel, Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten und Pflicht und Möglichkeiten der Eigenvorsorge für den Hochwasserfall, Ministerium für Umwelt, Klima, Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg und anderen Publikationen des Umweltministeriums Landes Baden-Württemberg.

4. Telekommunikationsleitungen

Hinweise zur Bauausführung bei Telekommunikationsanlagen:

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (v.a. Abschnitt 3) zu beachten.

E. HINWEISE

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.

Aufgrund der Bestandssituation sind im Rahmen des Rückbaus, bei Flächenentsiegelungen, Verdichtungen und Einbau von Recycling-Material die Vorgaben der mit dem Landratsamt abgestimmten Vorgehensweise zu berücksichtigen (Arcadis-Bericht „Technische Untersuchung“ vom 31.03.2011, Besprechungsprotokoll vom 31.05.2011 zum Termin vom 12.05.2011 im Landratsamt).

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.

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.

Herstellung von Tiefgaragen

Aus dem Parkierungsverkehr der Tiefgaragen und der Quartiersgarage können je nach planter Größe der Anlagen Lärmkonflikte entstehen, die in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu untersuchen sind. Die Planung der Tiefgaragen und der Quartiersgarage muss so erfolgen, dass nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Nachbarschutz

Bei der Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sind insbesondere die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

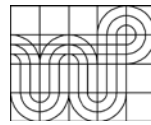
Gefertigt:

Backnang, 1.Juli 2020

STADTPLANUNGSAMT

gez. Großmann

Planverfasser:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

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

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