

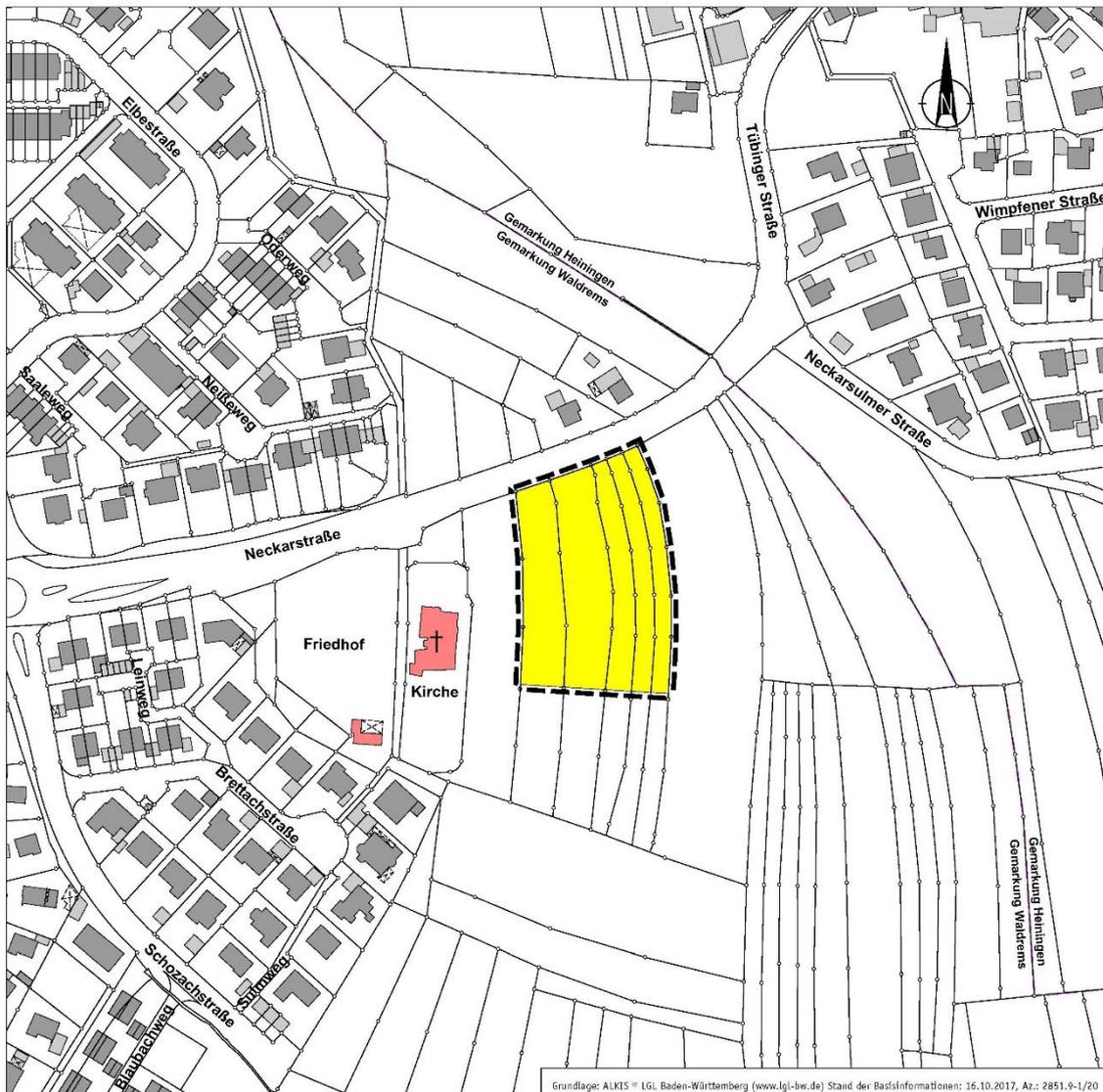
Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Waldrems

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

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

- Entwurf -

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 (jeweils auch zur untergeordneten Nutzung für Kameradschaftspflege, Jugendfeuerwehr, Tage der offenen Tür und andere feuerwehrbezogenen Nebennutzungen zulässig)
- Parkierungsflächen

1.2 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Zulässig sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, die 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

Grundflächenzahl

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 %, bezgl. der versiegelten Flächen, gilt für den gesamten Geltungsbereich. Eine GRZ von 0,75 darf dadurch jedoch nicht überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Sollte sich unter Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO für Sondergebiete definierten Obergrenze für die GFZ von 2,4 ergeben, so kann eine Überschreitung der Obergrenze aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO gegeben sind

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

Für das Sondergebiet Feuerwehr werden in der Planzeichnung II Vollgeschosse als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über NN festgesetzt. Maßgeblich ist der Fertigfußboden.

Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis 50 cm nach oben zulässig. Abweichungen nach unten sind ausnahmsweise bis max. 30 cm zulässig. Die ordnungsgemäße Entwässerung muss sichergestellt sein.

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.

Eine Überschreitung der max. 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 entsprechen Eintrag im Plan festgesetzt.

o = offene Bauweise

4 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 10

Bei der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Fläche entlang der K 1907 (Neckarstraße) handelt es sich um den Anbauabstand zur Kreisstraße von 15 m (ab Hinterkante Fahrbahnrand). Innerhalb dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit integrierten Stellflächen für Nebenanlagen wie z. B. Mülltonnen.

5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Grundstückszu-/abfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1

Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiche zulässig.

Es werden 3 voneinander getrennte Ein-/Ausfahrten festgesetzt, um Beeinträchtigungen zwischen einrückenden Feuerwehrmännern und ausrückenden Einsatzfahrzeugen zu vermeiden.

6 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 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

Lärmschutzwand und -wall mit Höhenangaben entsprechend Eintrag im Plan (s. Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros Planung +Umwelt vom 30.06.2020).

Zum Schutz des Wohngebiets an der Neckarstraße ist nördlich der Rangierfläche der Einsatzfahrzeuge eine Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe, bezogen auf die EFH, festgesetzt.

Zum Schutz des Wohngebiets an der Brettachstraße ist im südlichen Planbereich ein Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe, bezogen auf die EFH, festgesetzt.

Der Nachweis zur Einhaltung der Richtwerte ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

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

Der im Umweltbericht ermittelte notwendige Ausgleich kann nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden, daher erfolgt darüber hinaus ein planexterner Ausgleich.

Die fehlenden Ökopunkte (- 24.394 Ökopunkte) werden durch eine Maßnahme aus dem Biotopverbund Backnang hergestellt:

Umwandlung eines verbuschten Trockenhangs an der Weissach in eine extensive Weide in Backnang-Sachsenweiler; Flurstücke: 36/1, 174, 175, 47; Gewinn Esperrain Flächengröße: ca. 7479 m². Durch die gesamte Maßnahme entsteht eine Aufwertung von 29.916 Ökopunkte, die nicht komplett als Ausgleichsmaßnahme für diesen Bebauungsplan benötigt werden. Die restlichen Ökopunkte verbleiben auf dem städtischen Ökokonto.

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 privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens einem heimischen Baum II. Ordnung oder je angefangene 200 m² mit einem standortgerechten, heimischen Baum I. Ordnung zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Eine Auswahl geeigneter Pflanzenarten ist in Anhang 8.1 des Umweltberichts vom Planungsbüro Planung + Umwelt vom 31.07.2020 zusammengestellt.

Pflanzgebote für Sträucher

Die als Pflanzgebot festgesetzten Sträucher sind gemäß Pflanzenliste (siehe Anlage 8.3 des Umweltberichts vom Planungsbüro Planung + Umwelt vom 31.07.2020) zu pflanzen, dauerhaft zu schützen und bei Verlust wertgleich zu ersetzen. Es sind standortgerechte Sträucher als niedrig geschnittene Hecke (max. 1,20m hoch) zu verwenden.

Flächenhafte Pflanzgebote

Freiflächen, die nicht zur Erschließung oder einer anderen zulässigen Nutzung erforderlich sind, müssen begrünt werden. Der Anteil begrünter Flächen auf dem Baugrundstück des Sondergebiets muss mind. 20 % betragen. Für die Entwicklung von Rasen- bzw. Wiesenflächen ist autochthone Saatgutmischung zu verwenden. Düngung und Pestizideinsatz sind zu vermeiden. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Bei Anpflanzungen mit Sträuchern und Gehölzen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter Pflanzenarten ist in Anhang 8.1 des Umweltberichts vom Planungsbüro Planung + Umwelt zusammengestellt. Auf Nadelgehölze ist zu verzichten. Die Bepflanzung ist entsprechend des Grünordnungsplans (Planungsbüro Planung + Umwelt, Stuttgart vom 17.07.2020) vorzunehmen.

Begrünung Lärmschutzwall

Die Begrünung des Lärmschutzwalls ist analog zu den Festsetzungen der Freiflächen und den privaten Grundstücksflächen vorzunehmen.

Begrünung Lärmschutzwand

Bei der im Plan mit Pfg 1 gekennzeichneten Fläche handelt es sich um die Begrünung der Lärmschutzwand an der K 1907 (Neckarstraße). Die Lärmschutzwand ist mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen (Artenliste siehe Anlage 8.3 des Umweltberichts vom Planungsbüro Planung + Umwelt vom 31.07.2020).

Auf der im Plan mit Pfg 2 gekennzeichneten Fläche ist eine blütenreiche Fettwiese mittlerer Standorte zu entwickeln.

Dachbegrünung

Jeweils mindestens 70% aller Flachdächer und aller flach geneigten Dächer (bis zu einer Dachneigung von 15°) bezogen auf die überbaute Grundstücksfläche sind zu begrünen. Es

ist eine extensive, niederwüchsige Begrünung zu entwickeln. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm betragen.

10 Artenschutz

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen.

Vogelschlag

Das Vogelschlag-Risiko durch Glasflächen zur freien Landschaft hin sollte durch vorbeugende Maßnahmen, z. B. durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen, abgemildert werden.

Beleuchtung

Die künftige Außenbeleuchtung ist tierschonend auszustatten. Hierzu bietet sich der Einbau von LED- oder Natriumdampflampen mit nach unten gerichteten insektendichten Lampengehäusen, die kein Streulicht erzeugen, an.

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 wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind oder andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen.

2.2 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten ist zu gewährleisten, dass durch die Einfriedigungen die Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden.

2.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

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, 01.09.2020
Stadtplanungsamt

gez. Großmann

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	vom Gemeinderat beschlossen lt. Beschluss vom 11.02.2016
Beschluss veränderte Konzeption und Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom Gemeinderat beschlossen lt. Beschluss vom 16.05.2019
Als Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 BauGB	ausgelegt vom 31.05.2019 bis 12.07.2019 lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung vom 22.05.2019
Erörterungstermin	26.06.2019
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