

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang und Strümpfelbach
Gemeinde Aspach
Gemarkung Großaspach

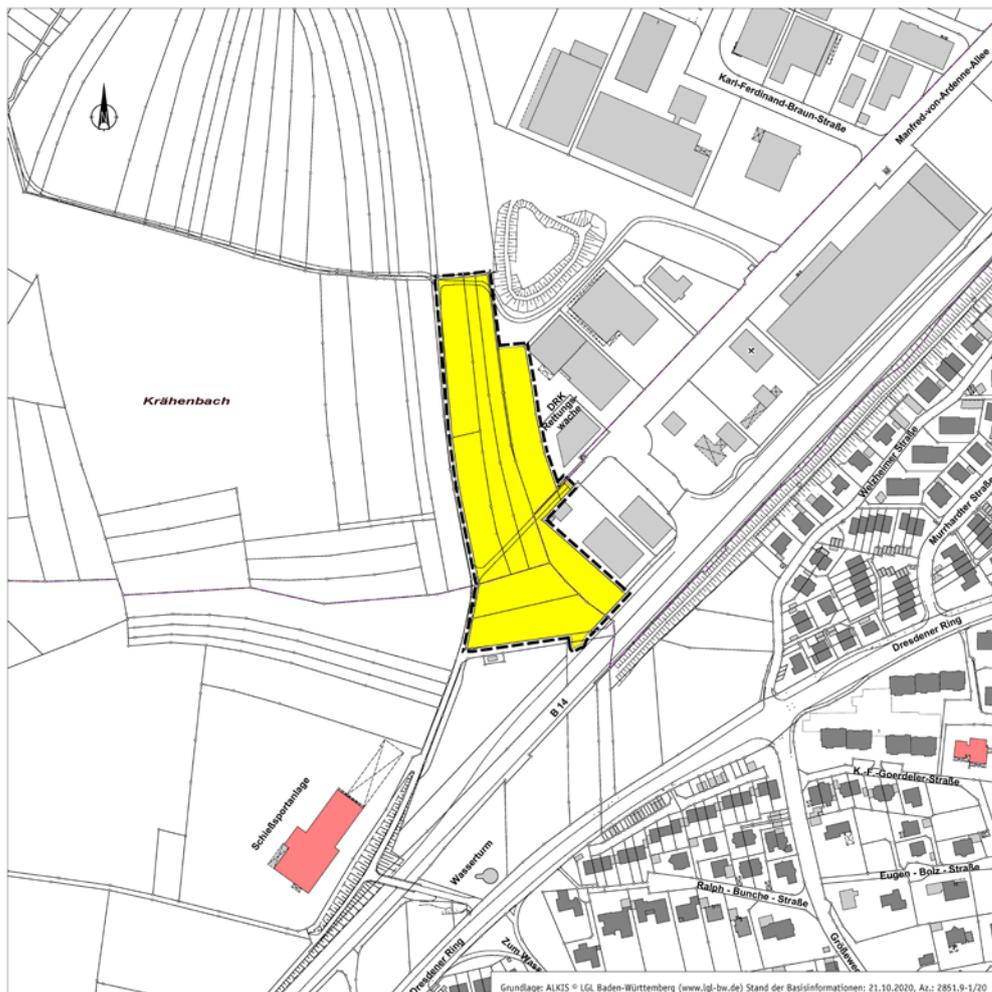
**ZWECKVERBAND INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET LERCHENÄCKER
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan**

**„LERCHENÄCKER, SCHMEELÄCKER“
Vorentwurf**

**NEUFESTSETZUNG IM BEREICH „B 14, Manfred-von-Ardenne-Allee 3,7 und 9, Flurstücke
3520/5 teilweise, 3438/1, 3470, 1020, 1007/1 (teilweise)“**

Planbereich 04.24/5

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan „Lerchenäcker, Schmeeläcker“ Planbereich 04.24 aufgehoben.



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 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO

Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind und nicht erheblich belästigen sowie nicht erheblich belästigende öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

Nicht zulässig sind: Anlagen gemäß Spalte 1 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 und Nr. 8 der 4. BImSchV, Anlagen der Abstandsliste der Abstandsklassen I, II und III mit Ausnahme der Lfd. Nr. 36 (Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Fuhr-, Speditions-, Busunternehmen und Logistikunternehmen, Lagerhäuser, selbstständige Lagerplätze, offene einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen soweit sie 30 % der betrieblichen Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO), Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO) sowie die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern durch ein vom Zweckverband in Auftrag gegebenes Marktgutachten nachgewiesen ist, dass nach Warenart und Verkaufsflächengröße keine nachteiligen Auswirkungen für das Einzelhandelskonzept der Stadt Backnang entstehen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

§ 19 und § 20 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 Gewerbe- und Industriegebiete definierten Orientierungswerte für die GFZ (2,4) ergeben, kann diese entsprechend § 17 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise im Einzelfall aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Wandhöhe wird zwischen dem bestehenden Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern an der Oberkante Attika gemessen.

Die Firsthöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen dem bestehenden Gelände und dem First gemessen.

Ergeben sich bei einer Wand oder dem First durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, so ist die im Mittel gemessene Wand- bzw. Firsthöhe maßgebend.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen sind bis 20 % der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 4 m über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens 2,0 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind. Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch Photovoltaikanlagen ist zulässig. Für technische Anlagen wie z. B. Feuerungsanlagen können ausnahmsweise andere Höhen zugelassen werden.

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 offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

FNL 1: Öffentliche Grünfläche, Randeingrünung / Oberflächenentwässerung

Die dargestellten Bereiche müssen durch einen Wechsel der nachfolgend genannten unterschiedlichen Grünstrukturen gegliedert werden:

Feldhecken / Feldgehölze: Flächige Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern und Entwicklung zu einer Feldhecke oder einem Feldgehölz mit begleitendem Gras-Kraut-Saum oder naturnahem Wassergraben.

Wiesenflächen mit Einzelbäumen: Anlage von Wiesenflächen und Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen oder Baumreihen (großkronige, standortgerechte Laub- oder Obstbäume).

7 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wird vom Planungsbüro Roosplan erstellt und im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

8 Umweltbericht und Grünordnungsplanung

Das Planungsbüro Roosplan erstellt einen Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsbewertung. Dieser wird im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

9 Artenschutz

Durch das Büro Roosplan wird ein Gutachten zum Artenschutz erstellt. Dieses wird zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt und ggfs. entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Entlang der B14 und der Manfred-von-Ardenne-Allee sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen – Lärmimmissionen – erforderlich. Bei diesen Bereichen sind die Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu beachten.

11 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

11.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flächenhafte Pflanzgebote

An den dargestellten Standorten sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Pfg: Gehölzstreifen

Auf den mit Pfg gekennzeichneten Flächen sind frei wachsende Gehölzstreifen aus Sträuchern und Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Bei Stellplatzanlagen ist je 6 PKW-Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum (Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung in 1 m Höhe mindestens 16 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. wertgleich zu ersetzen.

12 Dezentrale Regenwasserbeseitigung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 nicht entgegenstehen.

Die Entwässerung im gesamten Geltungsbereich hat im modifizierten Trennsystem zu erfolgen. Das Regenwasser von den Dachflächen ist, wo technisch möglich, über offene Wassergräben den offenen Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

Das Regenwasser von Straßen-, Parkplatz- und Betriebsflächen ist einem separaten Regenwasserkanal zuzuleiten. Der Regenwasserkanal mündet nach Vorschalten eines Regenklärbeckens in die offenen Regenrückhaltebecken.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 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 und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind oder wenn andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen sowie Fahrgassen.

2.2 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie blickoffen ausgeführt werden und die Sicht von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das Grundstück nicht wesentlich einschränken. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in die Fassade integriert zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

An Gebäudefassaden dürfen sie 2/3 der Fassadenbreite bzw. max. 10 m Länge nicht überschreiten. Die Schriftgröße darf max. 1,0 m betragen. Einzelbuchstaben dürfen 2 m Höhe nicht überschreiten.

Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Werbeanlagen als Kastenkörper sind unzulässig.

Die Übertragung visueller Informationen auf Display oder Video-Flächen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der Bundesstraße unzulässig.

Je Grundstück sind maximal zwei selbstständige Werbeanlagen zulässig. Die selbstständigen Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Überschreitungen bis max. 20 % zugelassen werden.

Selbstständige Werbeanlagen dürfen max. 2 Ansichtsf lächen aufweisen und sind auf eine Ansichtsbreite von 4 m und eine Ansichtsf läche je Seite von max. 16m² begrenzt.

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).

2 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz ist zu Bundesstraßen ein Anbauabstand von 20 m einzuhalten. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ein- und Ausfahrten, Garagen und Stellplätze sowie Werbeanlagen sind innerhalb dieser Fläche ebenfalls unzulässig. Maßgeblich ist der geplante Fahrbahnrand für den vierspurigen Ausbau der Bundesstraße.

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.

Durch die Bebauung darf der Wasserabfluss des Grundstücks nicht erhöht werden. Das Merkblatt des Landratsamtes „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ ist bei Planung und Bauausführung zu beachten.

4 Immissionsschutz

Teile der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der B 14 und der Manfred-von-Ardenne-Allee liegen im Außenlärmpegelbereich IV und V nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Der übrige Planbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenlärmpegelbereich III. Auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die schalltechnischen Gutachten Lerchenäcker wird verwiesen.

5 Nachbarschutz

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

Backnang, 22.Juni 2021

Geschäftsführer
Zweckverband

gefertigt
Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss von der Verbandsversammlung beschlossen
gem. § 2 Abs. 1 BauGB lt. Beschluss vom

Als Vorentwurf ausgelegt vom bis
gem. § 3 Abs. 1 BauGB lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung

Erörterungstermin vom
am

Auslegungsbeschluss von der Verbandsversammlung beschlossen
lt. Beschluss vom.....

Als Entwurf ausgelegt vom bis
gem. § 3 Abs. 2 BauGB lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung
vom

Erneuter Auslegungsbeschluss von der Verbandsversammlung beschlossen
lt. Beschluss vom

Als Entwurf erneut ausgelegt vom bis
gem. § 3 Abs. 2 lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung
vom.....

Als Satzung von der Verbandsversammlung beschlossen
gem. § 10 Abs. 1 BauGB lt. Beschluss vom

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens von der Verbandsversammlung 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