

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „BÜTTENENFELD I“**

Karl-Euerle-Sporthalle, Max-Eyth-Realschule

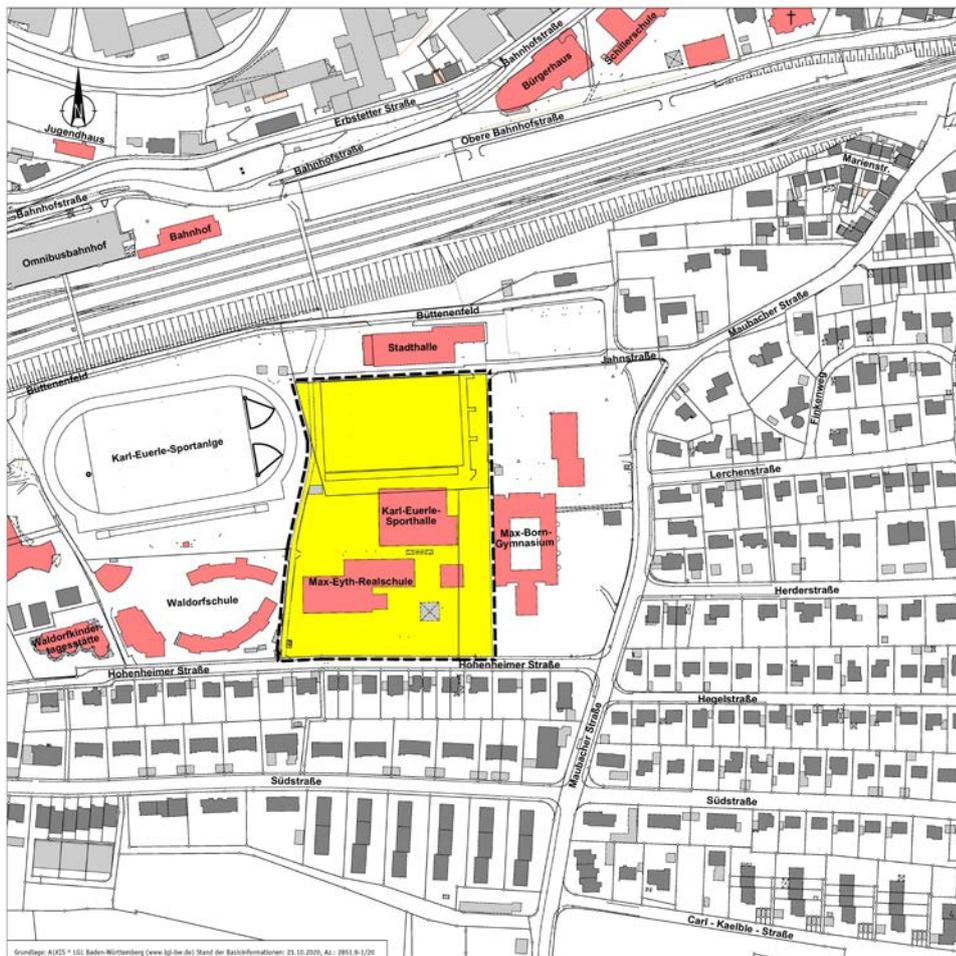
-
Neufestsetzung im Bereich der „Flurstücke 2206/3, 2206/2 (teilweise) und 2206/1 (teilweise)“

- Entwurf -

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan 08.06 aufgehoben.

Planbereich 08.06/3



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 Fläche für Gemeinbedarf

§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung schulischer Anlagen mit allen erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken oder der Betreuung von Kindern dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z. B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume) sowie der erforderlichen Stellplätze.

Zulässig sind:

- Schul- und Mensagebäude,
- alle erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen wie z. B. Lager-, Technik- und Umkleieräume, Küchen, Abstell- und Sanitärräume,
- Veranstaltungsräume für schulische, kulturelle, soziale und gesundheitliche Veranstaltungen,
- Sporthalle, Sportanlagen (z. B. Sportplatz),
- Nebenanlagen (z. B. Fahrradständer und Geräteschuppen),
- Freiflächen, Pausenhöfe, Spielflächen,
- Wege- und Treppenanlagen
- Parkierungsflächen (Stellplätze und Carports) für Besucher und Beschäftigte.

1.2 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 ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (GH), gemessen an der Oberkante Attika, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über Normalnull (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 entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt.

a = abweichende Bauweise: offen, jedoch sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig

3.2 Überschreitung der Baugrenze

§ 23 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Vordächern) zulässig.

4 Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

5 Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

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

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 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf der Basis der Schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Bauphysik 5 vom 15.11.2021 sind folgende Vorgaben umzusetzen:

- das Dach der Sporthalle muss bei der Luftschalldämmung ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_{wR} \geq 42$ dB erreichen.
- die Außenfassaden bestehend aus Wand und Fenstern müssen bei der Luftschalldämmung ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_{wR} \geq 35$ dB erreichen.
- die Gesamtzahl der haustechnischen Anlagen der Sporthalle muss einen Gesamtschallleistungspegel von $L_{WA} \leq 75$ dB(A) erfüllen.
- Am städtischen Gebäude Jahnstraße 10/1 ist an der Westfassade vor Fenstern von schutzbedürftigen Räumen eine sogenannte Prallscheibe oder eine Lärmschutzwand entlang des Fußweges anzubringen.

8 Artenschutz

Bauzeitenbeschränkung:

Die Bauzeitfreimachung (z. B. Abriss von Gebäuden, Gehölzrodungen) ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig. Der zulässige Zeitraum reicht von 15. November bis 28. Februar. Sollten Abriss- und Rodungsarbeiten in einem abweichenden Zeitraum erfolgen, müssen Gebäude und Bäume kurz vor Beginn auf das Eintreten möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände überprüft werden. Es ist zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle erforderlich, um zu prüfen, ob das Gebäude von Fledermäusen bewohnt wird.

Umweltschonende Außenbeleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m² die Verwendung von Vogelschutzglas vorgeschrieben. Es sollte reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist.

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

Dachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 15 cm betragen.

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

Pflanzgebot für Einzelbäume

Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

9.2 Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Pflanzbindung für Einzelbäume

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggfs. wertgleich 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 Im Geltungsbereich sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen 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 und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind oder bei denen andere Rechtsvorschriften 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.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Automaten sind im gesamten Geltungsbereich 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 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart 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 Landesamt für Denkmalpflege im 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 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, 15.11.2021
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