

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN „STEINBACHER STRASSE, ROSSLAUF“

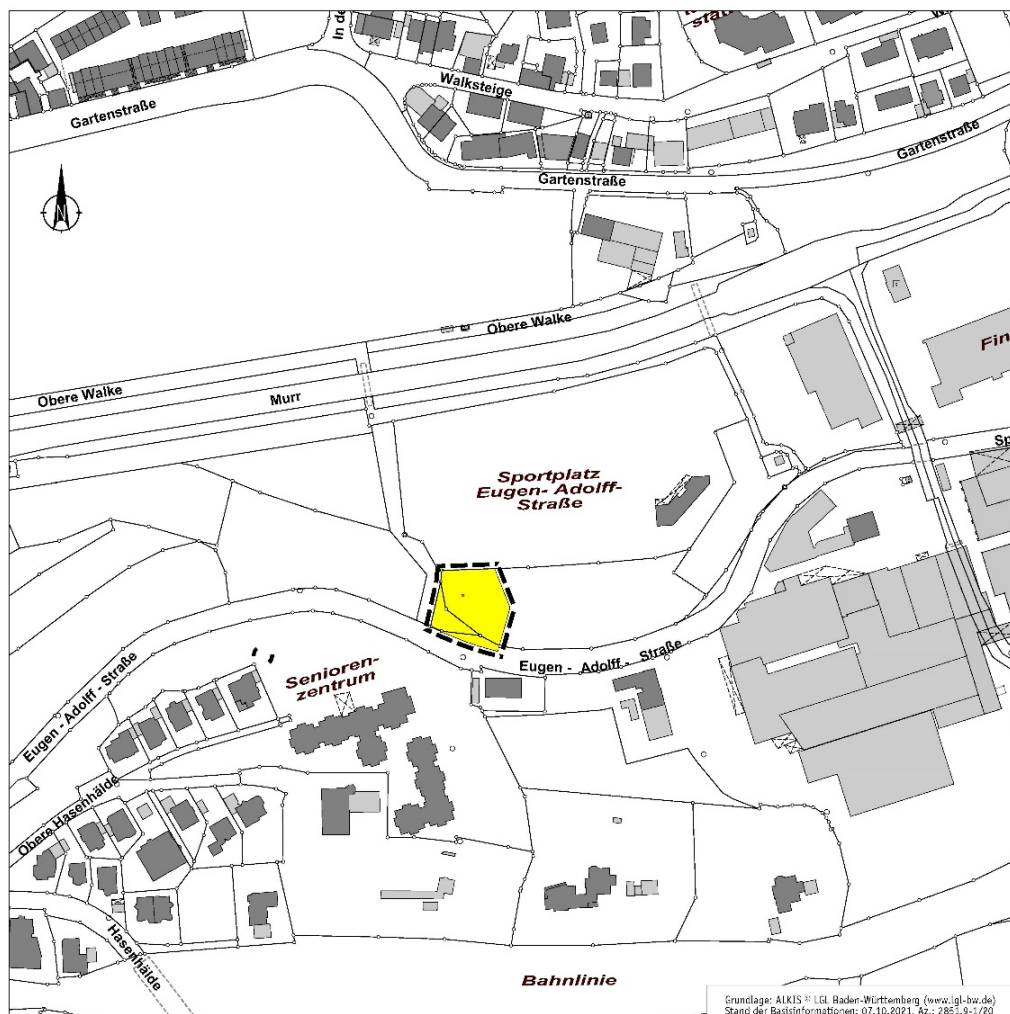
Neufestsetzung im Bereich „Eugen-Adolff-Straße, Flurstück 399/4, Flurstücke 243 und 3038 teilweise“

- Entwurf -

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan „Steinbacher Straße, Roßlauf“ Planbereich 02.21 (teilweise 02.19, 02.20) und der Bebauungsplan „Obere Walke Teil I“, Planbereich 05.07 (teilweise 02.19, 05.01) aufgehoben.

Planbereich 02.21/7



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 Sondergebiete (S0)

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Errichtung einer Heizzentrale zur Versorgung des Baugebiets Obere Walke und weiterer angrenzender Gebiete.

Zulässig sind folgende Hauptnutzungen:

- Heizzentrale mit den dazugehörigen notwendigen technischen Einrichtungen.

1.2 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Mülltonnenanlagen und Fahrradboxen 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)

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Die GRZ wird als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max.}), gemessen an der Oberkante Attika, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in m ü. NN. festgesetzt.

Die maximale Höhe (H_{max.}) für technische Bauteile (z. B. Kamin zur Ableitung gereinigter Rauchgase), gemessen am obersten Abschluss der Anlage, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in m ü. NN festgesetzt

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.

o = offene Bauweise

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.

4.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grundstückszu- und -abfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

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

Pro 100 m² angeschlossene abflusswirksame Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von 2,5 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m² abflusswirksame Grundstücksfläche umzusetzen. Für die Rückhaltung ist ein Mindestvolumen von 2 m³ erforderlich. Es muss sichergestellt sein, dass das Rückhaltevolumen über eine Drosseleinrichtung dauerhaft entleert wird, damit dies beim nächsten Regenereignis wieder für die Rückhaltung vollständig zur Verfügung steht.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die im Gutachten vom TÜV Südwest (10.02.2022) ermittelten Mindesthöhen für den Schornstein sind zwingend einzuhalten.

7 Ausgleichsmaßnahmen

§1a BauGB

Im Planbereich befindet sich eine Fläche von ca. 450 m², die im bisherigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde. Deshalb muss trotz des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ein Ausgleich für diese Fläche stattfinden.

Durch die Umsetzung der Planung entsteht für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere ein Kompensationsdefizit von 6.982 Ökopunkten, das durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss. (vgl. „Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des festgesetzten Pflanzgebots“ Roosplan, 27.06.2022)

8 Artenschutz

Bauzeitenbeschränkung:

Die Baufeldfreimachung (z. B. Abriss von Gebäuden, Gehölzrodungen) ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig.

Der zulässige Zeitraum reicht vom 1. Oktober bis 28. Februar.

Umweltschonende Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Gemäß § 21 Abs. 3 Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG BW) sind seit dem 01.01.2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts anderes vorgeschrieben ist.

Bauliche Vorgaben:

Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

Nistkästen:

Zur Förderung lokaler Vogelpopulationen sind an den Neubauten bzw. an Bäumen im Umfeld 4 Nistkästen für Höhlen- oder Nischenbrüter anzubringen.

Zur Förderung lokaler Fledermauspopulationen sind 10 Fledermauskästen an geeigneten Bäumen in der Umgebung oder an dem neu errichteten Gebäude anzubringen. Bei der Anbringung sollten Bereiche um Fenster und Türen gemieden und eine ganztägige Sonneneinstrahlung ausgeschlossen werden. Eine ost- oder südexponierte Anbringung ist zu bevorzugen. Eine Anbringung an stark Hitze reflektierenden Baukomponenten wie bspw. eine Metallfassade ist zu vermeiden.

Bei der Auswahl der Kästen sind die Empfehlungen aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu berücksichtigen.

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

Begrünung von Stellplatzanlagen

Bei Stellplatzanlagen ist je 6 PKW-Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. wertgleich zu ersetzen.

9.2 Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25ba BauGB

Die vorhandene Hainbuchenhecke entlang der Eugen-Adolff-Straße ist 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 ist nur die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten auf Dächern von Hauptgebäuden sind nur in Form von thermischen Solarkollektoren, Absorberanlagen und Photovoltaikanlagen zulässig

1.3 Dachmaterialien

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 wenn andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen sowie Fahrgassen.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen (unbebaute Flächen) nicht zulässig.

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. 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 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in die Fassade integriert 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 dürfen 1 m Höhe nicht überschreiten.

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

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. 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 Hochwasserschutz

HQ extrem (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten)

Die HQ extrem Linie Neuberechnung durch Ingenieurbüro Winkler Februar 2021, basierend auf dem Topographiestand 2015 aus dem Gutachten „Ermittlung von Überflutungslinien und Retentionsraumverluste im Bereich der Oberen Walke in Backnang“ vom Ingenieurbüro Winkler und Partner, Stuttgart, ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Innerhalb der gemäß Planzeichnung dargestellten Flächen „HQ extrem“ dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Im Rahmen der bautechnischen Nachweise ist die Gewährleistung der Stand- und Auftriebsicherheit (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.

4 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.

5 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, 04.07.2022
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