

Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Backnang

## B E G R Ü N D U N G

### ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF „PLATTENWALDSIEDLUNG“

### MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

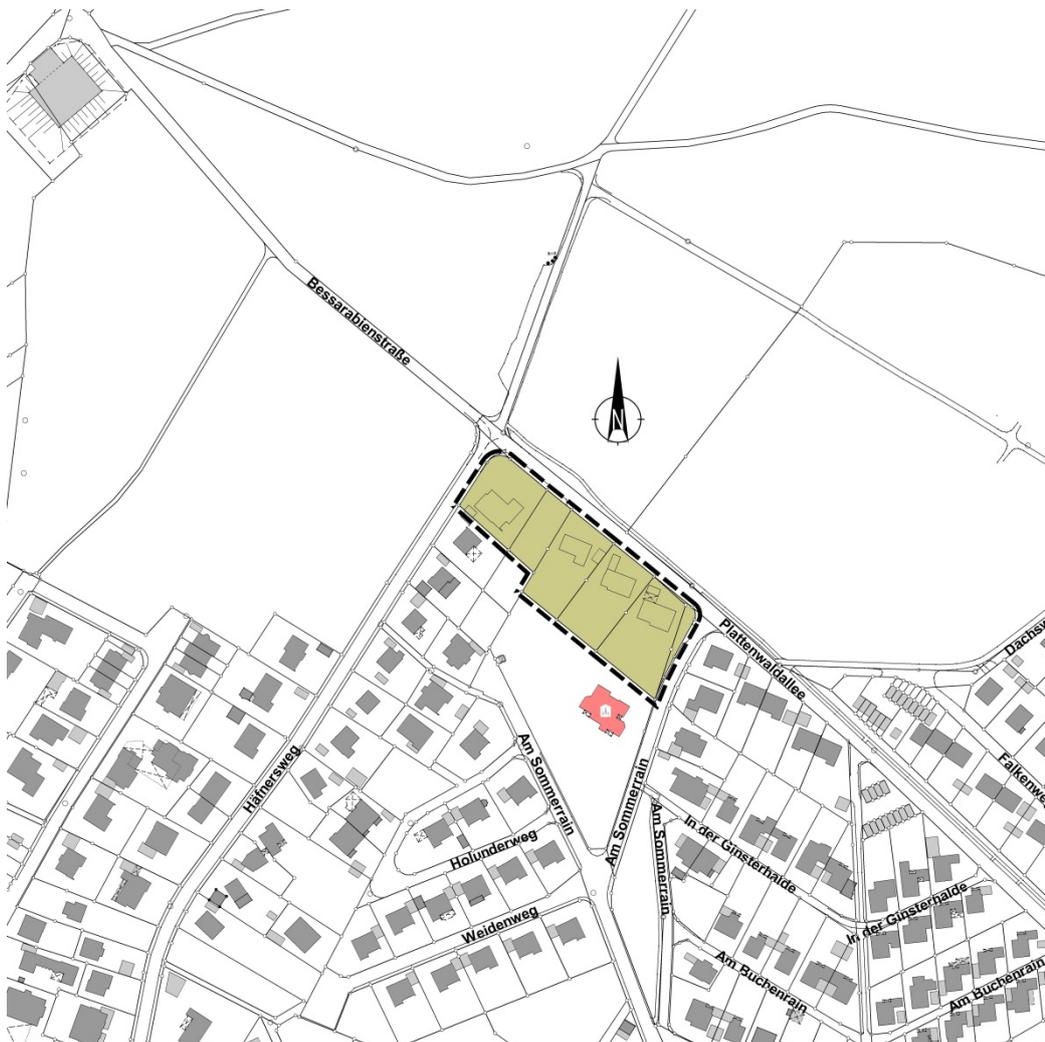
- Entwurf -

Neufestsetzung im Bereich Häfnersweg 132 und Plattenwaldallee 123 bis 127

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan „Plattenwaldsiedlung“, Planbereich 05.12/7 aufgehoben.

**Planbereich 05.12/17**



---

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Plattenwaldsiedlung“ im Bereich Häfnersweg 132 und Plattenwaldallee 123 bis 127 ist die Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Planungsanforderungen und die Verbesserung der Nutzbarkeit der Grundstücksflächen.

### Bebauungsplanverfahren

Für die Bebauungsplanänderung soll das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil es sich bei der Änderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist möglich, da mit der Bebauungsplanänderung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet und unmittelbar nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens verkürzt.

Durch die Neufestsetzung im Bereich Häfnersweg 132 und Plattenwaldallee 123 bis 127 tritt mit diesem Bebauungsplan der rechtskräftige Bebauungsplan 05.12/7 außer Kraft.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden: Plattenwaldallee

Im Osten: Am Sommerrain

Im Süden: Häfnersweg 130 und Am Sommerrain 61

Im Westen: Häfnersweg

## 3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

## 4 Angaben zum Bestand

### 4.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt von Backnang in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebiets Plattenwald.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 2,5 m und von der Plattenwaldallee bis zur Kindertagesstätte Sommerrain um bis zu 5 m nach Süden ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha.

### 4.2 Derzeitige Nutzung

Das Gebiet wird bereits heute als Wohnbaufläche genutzt.

### 4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Häfnersweg und Plattenwaldallee und ist durch die bestehenden Bushaltestellen am Häfnersweg (300 m) und in der Plattenwaldallee (500 m) an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

#### **4.4 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebiets Plattenwald. Die Wohnbauflächen sind durch private Gärten gut durchgrünt.

### **5 Planinhalt**

#### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Dem Bebauungsplan liegt für einen Teilbereich der Entwurf des Architekturbüros Wolf zugrunde. Dieser Entwurf sieht auf dem Grundstück Häfnersweg 132 die Erstellung eines großzügigen, villenartigen Baukörpers vor. Durch die Zusammenfassung von zwei Flurstücken entsteht ein Grundstück von rund 1.600 m<sup>2</sup>. In Verbindung mit der Ecksituation der beiden Straßen Häfnersweg und Plattenwaldallee erlaubt es diese Grundstücksgröße, ein städtebaulich und architektonisch exponiertes Gebäude an dieser Stelle zu platzieren.

Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Plattenwaldallee 123 ist auf dem ca. 1400 m<sup>2</sup> großen Grundstück die Ausweisung eines weiteren Baufensters mit direkter Anbindung von der Straße Am Sommerrain möglich.

#### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

##### **Allgemeines Wohngebiet WA**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Läden, Gaststätten oder Gemeinschaftseinrichtungen sind ebenso wie die ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen unzulässig, da sie den Zielen der Planung (Ansiedlung von hochwertigem Wohnen) widersprechen würden. Trotz dieser Ausschlüsse handelt es sich bei dem Gebiet nicht um ein reines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), da es im Gebiet kein erhöhtes Ruhebedürfnis gibt und der Gebietscharakter dem der umliegenden Wohngebiete entsprechen soll.

#### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Grundflächenzahl GRZ**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohngebiete. Um eine dem Standort angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, wird von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs.4 BauNVO bezüglich der versiegelten Flächen Gebrauch gemacht. Die sich daraus ergebende GRZ von 0,6 soll jedoch in keinem Fall überschritten werden, um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern.

##### **Höhe baulicher Anlagen**

Um die ausreichende Belichtung und Besonnung der geplanten und bestehenden Gebäude sicherzustellen, ist die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung detailliert festzulegen. Aus diesem Grund werden Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern ü.NN und die maximale Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe in Metern in der Planzeichnung festgesetzt.

##### **Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche**

Die dem Standort angemessene Bebauung wird in der Planzeichnung als offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient dazu, den Zusammenhang der Grünanlagen nicht durch bauliche Anlagen zu durchschneiden und die Durchgrünung des Baugebiets zu erhalten.

---

## **Baugrenzen**

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gem. § 23 BauNVO in geringfügigem Maße zulässig; durch die Festsetzung soll nach Art und Nutzung eindeutig definiert werden, unter welchen Voraussetzungen von den Überschreitungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann.

## **Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Dadurch soll die Stellung der Garagen auf den Grundstücken gesteuert werden, um Beeinträchtigungen für die Angrenzer zu vermeiden.

## **5.4 Begrünung**

### **Private Grün- und Freiflächen**

Um eine Durchgrünung des Gebietes zu erhalten, werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken getroffen. Durch die Festsetzungen werden die Wohnumfeldqualität und die landschaftstypische Artenvielfalt erhalten bzw. verbessert.

## **5.5 Örtliche Bauvorschriften**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient der Verbesserung des Kleinklimas und dadurch kann das Regenwasser in gewissem Umfang gespeichert bzw. gedrosselt abgeleitet werden.

### **Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen**

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung.

Die Bebauungsvorschrift bezüglich der Einfriedigungen soll dem Bedürfnis der Anwohner, ihre privaten Freiflächen vor fremden Einblicken zu schützen, Rechnung tragen. Gestalterisch unbefriedigende Lösungen sollen dadurch verhindert werden.

### **Werbeanlagen**

Der Ausschluss von Werbeanlagen, dient dem hohen Gestaltungsanspruch. Die Wohngebiete und Gebäude sollen nicht durch Werbung verunstaltet werden.

## **6 Umwelt und Naturschutz**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Durch § 13 a BauGB kann, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, ein verkürztes Verfahren ohne Umweltbericht und vorgezogene Beteiligung gewählt werden.

## **7 Waldabstand**

Der nach § 4 Abs.3 LBO einzuhaltende Waldabstand ist im Plan dargestellt. Gegenüber dem bisher noch geltenden Bebauungsplan rückt die Bebauung nicht näher an die Waldgrenze heran. Die Planung wird im Verfahren mit der Forstverwaltung abgestimmt.

## **8 Dezentrale Regenwasserbeseitigung**

Entsprechend § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingelei-

---

tet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Baugrundstücke sind bereits voll erschlossen und an ein funktionsfähiges Mischsystem angeschlossen. Eine dezentrale Regenwasserversickerung für die bereits überwiegend bebauten Baugrundstücke ist nicht wirtschaftlich herzustellen.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandene Infrastruktur gesichert. Zusätzliche bauliche Aufwendungen sind nicht erforderlich.

G e f e r t i g t : Backnang, den 22.04.2015

Stadtplanungsamt

gez. Setzer