

Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Backnang

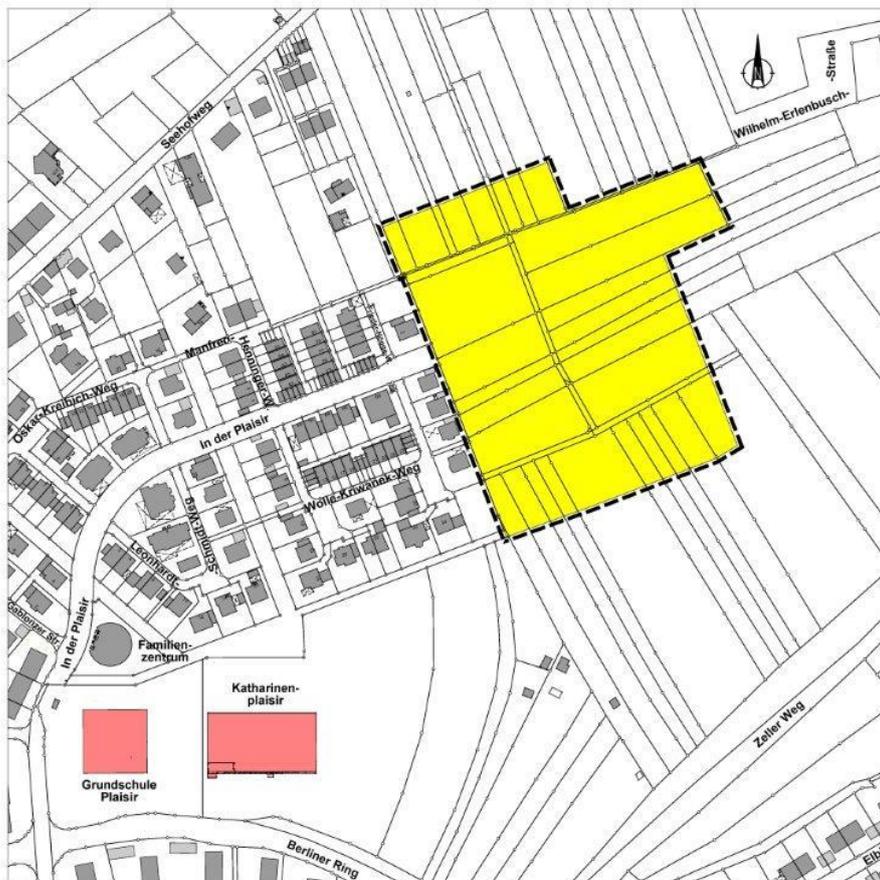
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN „GRÜNPLATZ, ZELLER WEG“

**Neufestsetzung im Bereich** „In der Plaisir, Wolle-Kriwanek-Weg 42-48 und Flst. Nr. 3585/30, Flst.Nr. 3580/28, 3417, 3413/1 u. /2, 3412/1 u. /2, 3408, 3407, 3406/1 u. /2, 3405, 3402, 3584 u./3, 3586, 3587, 3589-3592, 3593/1, 3560/1, 3565/1 u. /2, 3564, 3563, 3562/5, 3561, 3560, 3559/2 u. /4, 3554 – 3557 und 3551, Frieder-Nögge-Weg 2 und Flst. Nr. 3573/19 und 3573/24 “

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan 04.21 aufgehoben.

Planbereich 04.21/3



## A. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

### 1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

§ 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

#### 1.2 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gerätehütten bis zu einem umbauten Raum von 20 m<sup>3</sup> und Mülltonnenanlagen 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

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

#### 2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über NN festgesetzt. Abweichungen von der EFH sind bis 30 cm nach oben zulässig. Abweichungen nach unten sind bis max. 30 cm zulässig, soweit die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt ist.

Die maximale Traufhöhe (TH), gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachaußenfläche, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern festgesetzt.

Abweichungen von der Traufhöhe sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge 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 entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt.

ED = im Sinne der offenen Bauweise, jedoch sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind unzulässig.

### 3.2 Überschreitung der Baugrenze

§ 23 BauNVO

Die Baugrenze darf mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Wintergärten, Erkern, Treppenhäusern u.ä. um 2 m Tiefe auf 50% der Gebäudelänge überschritten werden.

### 4 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu den zulässigen Maßen nach § 6 Abs.1 LBO zulässig.

Mit Garagen und Carports ist zum öffentlichen Verkehrsraum ein Mindestabstand von 50 cm zwingend einzuhalten.

### 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

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese mit heimischen Obstbaumhochstämmen anzulegen.

### 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht ist zugunsten der Stadtentwässerung Backnang festgesetzt. Das Leitungsrecht dient gleichzeitig oberflächlich als Notwasserweg. Der Notwasserweg dient im Überflutungsfall zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Siedlungsgebiet. Der freie Abfluss von Oberflächenwasser ist bei der Oberflächengestaltung zu berücksichtigen. Hierbei dürfen keine den Abfluss behindernden Einbauten erfolgen.

### 8 Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungen geschützter Arten (§44(1) 1 BNatSchG) ist die Baufelddräumung auf November bis Februar zu beschränken.

Zudem ist für die Vogelgilde der Höhlenbrüter eine vorgezogene CEF-Maßnahme zum vorgezogenen funktionellen Ausgleich des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) 3 BNatSchG) notwendig. Deshalb sind im räumlichen Zusammenhang Nistkästen anzubringen.

Die Zauneidechsen sind dem Eingriffsgebiet zu vergrämen und durch Aufstellung eines Reptilienzauns an der Wiederbesiedelung zu hindern.

Diese Maßnahme wird in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Zur sachgerechten Ausführung erfolgt eine ökologische Baubegleitung. Vor Beginn der Vergrämung sind südlich des Geltungsbereichs auf Flächen der Stadt Backnang Reisig- und Steinhäufen mit Sandlinsen anzulegen.

- 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

Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum-Hochstamm oder ein Obstbaumhochstamm der heimischen Streuobstsorten anzupflanzen.

#### Flächenhafte Pflanzgebote

Auf den mit pfg1 gekennzeichneten Flächen sind geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern anzulegen.

Auf den mit pfg2 gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern anzulegen.

#### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 10 cm betragen.

## 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. Garagen und Carports sind nur mit begrüntem Flachdach oder mit gleicher Dachform wie das Hauptgebäude zulässig.
- 1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unterhalb einer Dachneigung von 30° nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudeseite betragen. Vom First ist ein Mindestabstand von 1,0 m und von den Ortgängen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Ein Vorsetzen der Gauben auf die Gebäudeaußenwand ist nur zulässig, wenn das Dach entlang der Traufe nicht unterbrochen wird; die Gauben müssen vollständig vom Dach umschlossen sein.
- 1.3 Dacheindeckung bei Satteldächern ist nur mit rot bis rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln zulässig. Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer-, oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.
- 1.4 Die Verwendung von glänzenden, stark farbigen und reflektierenden Materialien ist für die Fassadengestaltung unzulässig.

## 2 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

- 2.1 Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Wege, Terrassen, Zufahrten sind nur wasser-durchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind.
- 2.2 Geländeänderungen auf Privatgrundstücken außerhalb von Gebäuden dürfen nur in terrassierter Form in Schritten von 1m Höhe in einem Abstand von jeweils 2 m vorgenommen werden. Entstehende Stützmauern dürfen 1m Höhe nicht überschreiten.
- 2.3 Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern zulässig. In die Hecken können Draht- oder Holzzäune eingezogen werden. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

## 3 Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig.

## C. **NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### 9.1 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).

## 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 03.02.2015.

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.

4 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durch die Gruppe für ökologische Gutachten, GÖG, Stuttgart (23.02.2015) durchgeführt. Auf die Darstellung wird verwiesen.

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, 07.10.2015/12.01.2016  
Stadtplanungsamt

gez. Setzer

Beschleunigtes Verfahren

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss am 29.10.2015 durch den Gemeinderat  
§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und  
Auslegungsbeschlusses am 31.10.2015  
§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB

Öffentliche Auslegung vom 09.11.2015 bis 11.12.2015  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss am 11.02.2016 durch den Gemeinderat  
§ 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am  
11.02.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Backnang, 11.02.2020

gez. Janocha  
Erster Bürgermeister

In Kraft getreten am 15.08.2020  
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, 17.09.2020  
Stadtplanungsamt