

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 Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 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 sind nicht zulässig. Nebenanlagen welche dem Baugebiet zur Versorgung von Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig. Ebenso sind Nebenanlagen wie Holzdecks, Podeste, Stützmauern sowie Wasserspiele ausnahmsweise zulässig.

Pergolen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche im Bereich der bestehenden Linde (Pflanzbindung) zulässig.

- 2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
§ 19 Abs. 4 BauNVO

Grundflächenzahl

Die GRZ wird als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 %, bezüglich der versiegelten Flächen, gilt für den gesamten Geltungsbereich.

Eine weitere Überschreitung der GRZ ist nur für die Errichtung von Tiefgaragen zulässig, sofern diese vollständig erdüberdeckt sind. Eine GRZ von 0,8 darf dadurch jedoch nicht überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Aus städtebaulichen Gründen wird eine Überschreitung des nach § 17 BauNVO definierten Orientierungswertes für die Geschossflächenzahl (1,2) bis zu einer GFZ von 1,6 zugelassen.

Gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

2.3 Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Oberkante Fertigfußboden, wird entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis zu 0,3 m zulässig, sofern die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt ist. Die EFH darf von der in der Planzeichnung dargestellten Lage um maximal 0,5 m abweichen.

Die maximale Firsthöhe (FH) wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über Normalnull (ü. NN) festgesetzt

Die max. Traufhöhe (TH), gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt Hausgrund/Dachaußenfläche, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über Normalnull (ü. NN) festgesetzt.

Die innenliegenden Traufen (Kehlen) sowie die Firste der Gebäude dürfen von der in der Planzeichnung dargestellten Lage um maximal 0,5 m abweichen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Sie wird als oberster Gebäudeabschluss (Oberkante Attika, Oberkante Brüstung) definiert.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe sowie Firsthöhe ist nur für die Errichtung von Solaranlagen sowie ausnahmsweise für technische Anlagen sowie Treppenhäuser 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.

o = offene Bauweise

3.2 Überschreitung der Baugrenze
§ 23 BauNVO

Die Baugrenze darf ausnahmsweise mit Terrassen und Balkonen um 2,0 m Tiefe auf 50 % der Gebäudelänge überschritten werden.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt.

3.4 Abstandsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. §74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Zwischen den in der Planzeichnung dargestellten Gebäude A und Gebäude B können sich die jeweiligen Abstandsflächen überschneiden. Ein Mindestabstand von 2,5 m ist jedoch zwingend einzuhalten.

4 Flächen für Garagen und Carports
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die notwendigen Stellplätze sind nur in Tiefgaragen, die erdüberdeckt sind, sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig. Die begrünt und erdüberdeckten Bereiche der Tiefgaragen sind im Mittel mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m auszuführen.

5 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

5.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche
Grundstückszu- und -abfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiche zulässig.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Bebauung im Quartier sind spezielle Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen. Wohn- und Büronutzung ist nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs (siehe Lärmschutzuntersuchung des Ingenieurbüros SoundPLAN vom 03.02.2022) die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen.

In den gekennzeichneten Fassadenbereichen (Bebauung an der Schöntaler Straße; Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a von 60 dB und mehr) sind Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Januar 2017 oder Januar 2018 erfüllen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes die tatsächliche Lärmbelastung geringer ist und daher geringere oder keine Anforderungen an einen passiven Lärmschutz bestehen.

Der Nachweis zur Einhaltung der Richtwerte ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

7 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 abflusswirksame Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von 2,0 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.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht (Gr) erfolgt zugunsten der Allgemeinheit.

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 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer oder klimaangepasster Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaumhochstamm der heimischen Streuobstsorten anzupflanzen. Die Standorte der Einzelbäume können um bis zu 6,0 m von den in der Planzeichnung festgelegten Standorten abweichen.

Der unterhalb des Baumes liegende Substrataufbau muss mindestens 1,0 m betragen. Es besteht die Möglichkeit den entsprechenden Substrataufbau durch das Aufkanten der Baumbeete/Baumscheiben zu erreichen.

Dachbegrünung

Flachdächer sowie geneigte Dächer sind zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 6 cm betragen. Alternativ können anstelle Dachbegrünung auch Solar- und/oder Photovoltaik-Anlagen installiert werden. Bei Dachterrassen kann sowohl auf die Dachbegrünung als auch auf die Installation von Solar- oder Photovoltaik-Anlagen verzichtet werden.

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.

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 Dachgauben sind nicht zulässig.

1.3 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. Die Fassaden- und Farbgestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt Backnang abzustimmen.

2 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

2.1 Bei der Anlage befestigter Flächen wie z. B. Wege, Terrassen und Zufahrten sind nur wasser-durchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind.

2.2 Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten heimischen oder klimagerechten Sträuchern zulässig. In die Hecken können Draht- oder Holzzäune eingezogen werden. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3 Stellplatznachweis

Abweichend von § 37 Abs.1 LBO wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

Wohnungen über 100 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze
Wohnungen 80 bis 100 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnungen bis 80 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie können in die Fassade integriert oder als freistehende bauliche Anlage errichtet werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

An Gebäudefassaden dürfen sie 2/3 der Fassadenbreite bzw. max. 7,5 m Länge nicht überschreiten. Die Schriftgröße darf max. 0,5 m betragen. Einzelbuchstaben am Wortanfang dürfen 1 m Höhe nicht überschreiten.

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

5 Antennenanlagen

Pro Gebäude ist maximal eine Antennenanlage zulässig.

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

§ 9 Abs. 6 BauGB

1 Bodenfunde

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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.

4 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro Scheckeler (20.04.2015) durchgeführt. Ebenso wurde vom Büro roosplan eine naturschutzfachliche Stellungnahme (25.11.2021) erstellt. Auf die Darstellungen wird verwiesen.

5 Immissionsschutz

Vom Ingenieurbüro SoundPLAN wurde ein Lärmschutzgutachten (03.02.2022) erstellt. Auf die Darstellung wird verwiesen.

6 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, 11.04.2022
Stadtplanungsamt

gez. Herr Großmann

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss am 14.07.2022 durch den Gemeinderat
§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses am
20.05.2023 § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB

Öffentliche Auslegung vom 30.05.2023 bis 14.07.2023
§ 3 Abs. 2 BauGB

Erneuter Auslegungsbeschluss am 30.11.2023 durch den Gemeinderat
§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Auslegungsbeschlusses am
16.03.2024 § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB

Erneute öffentliche Auslegung vom 26.03.2024 bis 26.04.2024
§ 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss am 04.07.2024 durch den Gemeinderat
§ 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am
04.07.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Backnang, 17.09.2024

gez. Herr Setzer
Erster Bürgermeister

In Kraft getreten am 21.12.2024
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, 19.02.2025
Stadtplanungsamt