

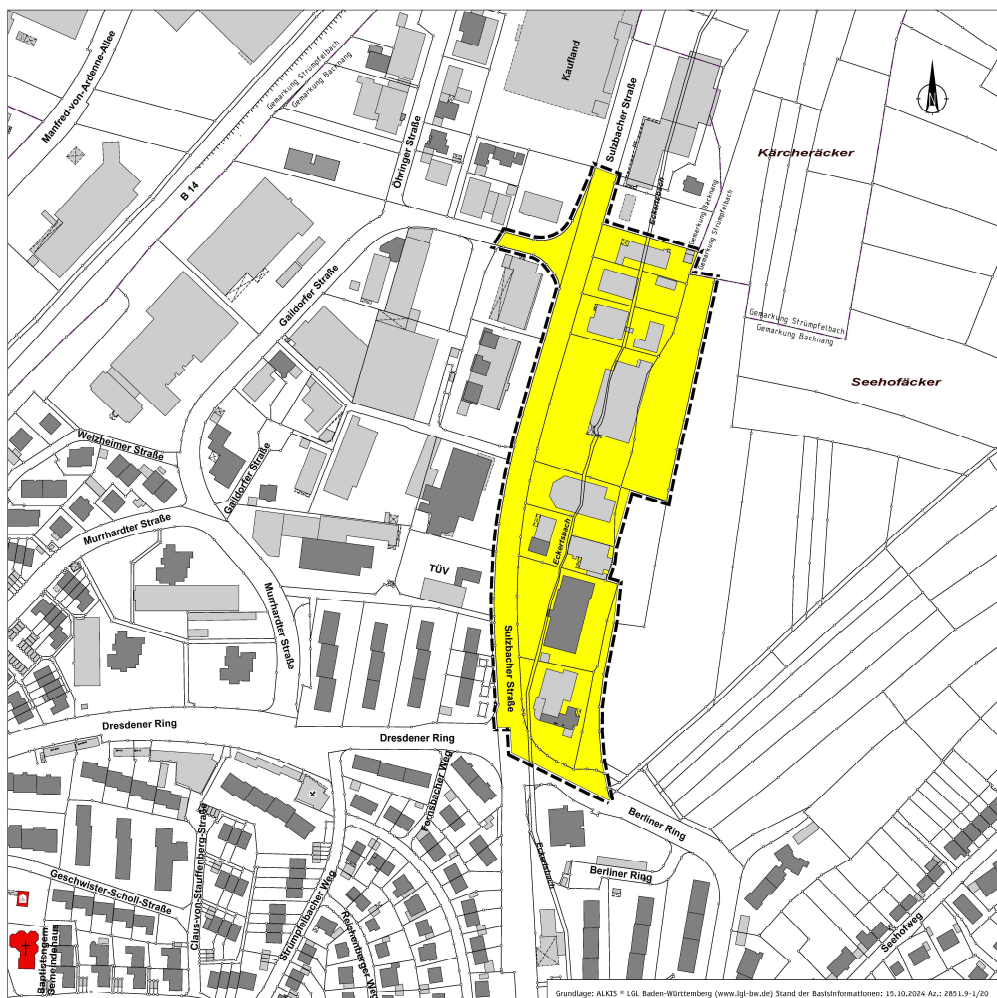
Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „SULZBACHER STRASSE“

Neufestsetzung im Bereich der Grundstücke „Berliner Ring 70 und 70/1, Sulzbacher Straße 162 bis Sulzbacher Straße 180“, Gemarkung Backnang.

Mit diesem Bebauungsplan werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Sulzbacher Straße“ Planbereich 04.16 und „Sulzbacher Straße“, Planbereich 04.16/1 innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Planbereich 04.16/4



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 Urbanes Gebiet (MU)

§ 6a BauNVO

Im urbanen Gebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment (siehe Anlage 1 der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022) gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Verkaufsautomaten, die eine eigenständige Hauptnutzung im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO ist Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig.

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren werden, soweit die Einzelhandelsnutzung untergeordnet ist und eine Verkaufsfläche von max. 80 m² nicht überschritten wird.

1.2 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet gemäß § 1. Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs.9 BauNVO).

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren werden, soweit die Einzelhandelsnutzung untergeordnet ist und eine Verkaufsfläche von max. 80 m² nicht überschritten wird.

1.3 Sonstige Sondergebiete (SO) § 11 BauNVO

SO 1

Das Sondergebiet 1 dient der Errichtung von großflächigen Betrieben der Lebensmittelversorgung und Dienstleistungen.

Zulässig sind folgende Hauptnutzungen:

- Lebensmittelversorger bis max. 1.200 m² Verkaufsfläche
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Innerhalb der Verkaufsfläche von Lebensmittelversorgern wird das über die Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) hinausgehende Sortiment auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Als untergeordnete Nutzung zulässig sind:

- Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (siehe Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022) bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

SO 2

Das Sondergebiet 2 dient der Errichtung von großflächigen Lebensmitteldiscountern.

Zulässig ist folgende Hauptnutzung:

- Lebensmitteldiscounter bis max. 1.330 m² Verkaufsfläche. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig (siehe Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022).

Als untergeordnete Nutzung zulässig sind:

- Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (siehe Anlage 1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts vom 25.11.2022) bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.4 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.

Untergeordnete Anlagen für Solar- und Strahlungsenergie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, jedoch nicht in Form von Einfriedigungen oder auf Einfriedigungen.

Maß der baulichen Nutzung

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

1.5 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) § 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 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.6 Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die zulässige Gebäudehöhe wird zwischen dem bestehenden Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. an der Oberkante Attika gemessen.

Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, so ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

Technische Anlagen wie Photovoltaikanlagen, Aufzüge, Lüftungen u. ä. dürfen die maximale Gebäudehöhe um das technisch notwendige Maß überschreiten.

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO

2.1 Bauweise § 22 BauNVO

Die Bauweise wird entsprechen Eintrag im Plan festgesetzt.

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

2.2 Überschreitung der Baugrenze
§ 23 BauNVO

Die Baugrenze darf oberirdisch ausnahmsweise mit untergeordneten Gebäudeteilen um 2 m Tiefe auf 50 % der Gebäudelänge überschritten werden, sofern zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird

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

Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Unterirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Oberirdisch sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Die Ausweisung von oberirdischen Behinderten- sowie Carsharing-Parkplätzen bleibt davon unberührt und ist ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Anordnung von Stellplätzen muss so erfolgen, dass ein Rückwärtsausparken auf die Sulzbacher Straße verhindert wird.

Zwischen Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 0,5 m anzulegen.

4 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

4.1 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB 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 (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 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.

- 6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche wurde der Eckertsbach aus der früheren Verdolung verlegt und ein natürlich gestalteter Bachlauf gestaltet. Die Fläche ist einschließlich der angelegten Bepflanzung zu erhalten, zu pflegen und ggfs. zu ersetzen.

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

lr1	Das Leitungsrecht beinhaltet den verdolten Eckertsbach und das Regenüberlaufbecken 17 mit Trennbauwerk und den zugehörigen Kanälen. Es ist zugunsten der Stadt Backnang zu belasten. Die festgesetzten Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
-----	--

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

In der überbaubaren Fläche mit einem Orientierungswert nach DIN 18005 von 65 dB(A) und mehr in den Sondergebieten und Gewerbegebieten sowie 63 dB(A) im Urbanen Gebiet sind schutzwürdige Räume nach DIN 4109 (z.B. Büro- und Seminarräume und Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen dienen) nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Januar 2018 erfüllen.

In der überbaubaren Fläche mit einem Orientierungswert nach DIN 18005 von 50 dB(A) und mehr in den Sondergebieten und Gewerbegebieten sowie 45 dB(A) im Urbanen Gebiet sind Schlafräume und Kinderzimmer nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Januar 2018 erfüllen. Schlafräume, die innerhalb der farblich gekennzeichneten Flächen liegen und kein Fenster zu einer lärmarmen Seite aufweisen, sind mit einer mechanischen Belüftung (oder alternativ einer kontrollierten Wohnraumlüftung) auszustatten.

Die in der Anlage 2 (Abbildungen 5 und 6 des Gutachtens) dargestellten Pegel gelten für Gebäudeseiten, die eine Sichtverbindung zur Sulzbacher Straße oder dem Berliner Ring

aufweisen. An Seitenfronten kann der Pegel um 2 dB abgemindert werden. Für Gebäuderückseiten ohne jegliche Sichtverbindung zur Sulzbacher Straße oder zum Berliner Ring entstehen keine Anforderungen. Keine Anforderungen werden an lärmunempfindliche Nutzungen wie Lagerflächen Produktionsräume und andere lärmunempfindlichen Nutzungen gestellt.

9 Artenschutz

Vor Abbruch von Gebäuden mit Habitatpotenzial sollten diese im Vorfeld auf Vogelbruten überprüft werden bzw. sollten die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln begonnen werden. Ebenso sind Fledermauskartierungen bzw. Spaltenkontrollen im Vorfeld durchzuführen.

10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

11 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

11.1 Pflanzgebote
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Dachbegrünung:

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

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

Begrünung von Tiefgaragen:

Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss außerhalb der überbaubaren Flächen mind. 0,6 m betragen.

Begrünung von Stellplatzanlagen:

Bei Stellplatzanlagen ist je 6 PKW-Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. wertgleich zu ersetzen. Die Bäume sind im unmittelbaren Bereich der Stellplatzanlage anzupflanzen.

Bei Stellplatz-Anlagen, für die nach § 23 KlimaG BW eine Photovoltaikpflicht besteht, sind die notwendigen Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück anzupflanzen.

Folgende Mindestanforderungen an Baumstandorte sind einzuhalten:

Großkronige Bäume (Wuchshöhe über 20 m, Kronendurchmesser > 10 m): mind. 30 m³

Die Baumscheibe muss mind. 6 m² groß sein und einen gut durchwurzelbaren Boden bis in eine Tiefe von 1,5 m haben (alternativ Baumsubstrat entsprechend den FLL Empfehlungen)

für Baumpflanzungen). Außerdem ist das Baumbeet vor Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen.

11.2 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 Dachaufbauten

Der Abstand von Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen wie Solar- und Photovoltaikanlagen, Aufzügen, Lüftungen u. a. muss zur Außenkante Außenwand/Attika bzw. Außenkante Dachrand mindestens den Wert der Höhe des Dachaufbaus betragen.

1.2 Dachmaterialien

Aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes dürfen nur Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt. Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein.

2 Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in die Fassade integriert bis zum Brüstungsbereich des 1.OG zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

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.

Fenster- und Schaufensterflächen im Erdgeschoss dürfen nur bis zu 1/5 der jeweiligen Fläche mit Werbeanlagen versehen werden. In den übrigen Geschossen sind Werbeanlagen auf Fensterflächen unzulässig

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) und die Übertragung visueller Informationen auf Display oder Video-Flächen sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen an Gebäudefassaden in der Summe max. 1/3 der Fassadenbreite bzw. max. 12 m Länge nicht überschreiten. Die Schriftgröße darf max. 0,5 m betragen. Einzelbuchstaben am Wortanfang sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Je Grundstück ist eine selbstständige Werbeanlagen bis zu einer max. Höhe von 8 m auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie dürfen max. 2 Ansichtsflächen aufweisen und sind auf eine Ansichtsbreite von 2m und eine Ansichtsfläche je Seite von max. 10m² begrenzt. Ausnahmsweise können andere Formate zugelassen werden, wenn die zulässige Ansichtsfläche nicht überschritten wird.

Fahnenmasten sind unzulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke und Einfriedigungen

Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Wege, Terrassen, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind oder wenn andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen.

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.

Geländeänderungen auf Privatgrundstücken außerhalb von Gebäuden dürfen von den bestehenden natürlichen Geländehöhen um höchstens 1 m abweichen.

Einfriedigungen zur freien Landschaft hin, sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern zulässig. In die Hecken können offene Draht- oder Holzzäune eingezogen werden. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Im übrigen Bereich sind Einfriedigungen 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.

C. KENNZEICHNUNG

§ 9 Abs. 5 BauGB

1 Altlasten

Im Geltungsbereich sind folgende Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen dazu heute ein begründeter Verdacht besteht:

„Sulzbacher Straße 168“: Der Altstandort ist mit dem Handlungsbedarf B und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.

„Sulzbacher Straße 168a“: Der Altstandort ist mit dem Handlungsbedarf B und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.

„Sulzbacher Straße 174“: Der Altstandort ist mit dem Handlungsbedarf B nach Sanierung und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.

Bei Planungen auf dieser Fläche ist das Merkblatt „Bauen im Bereich altlastenverdächtiger Flächen“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zu beachten. Bei Baumaßnahmen auf dieser Fläche ist eine frühzeitige Absprache mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz zweckmäßig.

2 Wasserrecht

Auf Grund der Regelungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 ist innerorts ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite (gemessen ab der Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

D. 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 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, Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

2 Wasserrecht

Auf Grund der Regelungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg vom 27.11.2013 ist innerorts ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite (gemessen ab der Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen umfasst nach § 38 Abs. 2 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Bemessen wird der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser.

Nach § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist nach § 29 Abs. 3 WG verboten. Im Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut § 38 Abs. 4 WHG verboten. Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher laut § 29 Abs. 2 WG zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder

die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Des Weiteren untersagt sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, kurz AwSV) und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen. Nach § 29 Abs. 3 WG ist der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern verboten. Hiervon ausgenommen sind Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel.

Im Gewässerrandstreifen ist die Umwandlung von Grünland in Ackerland nach § 38 Abs. 4 WHG verboten. Die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ist seit dem 01.01.2019 nach § 29 Abs. 3 verboten. Hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

3 Hochwasserschutz

Bei der im Geltungsbereich gekennzeichneten Linie handelt es sich um die HQ100-Linie aus den Hochwassergefahrenkarten, Stand 07.08.2009. Eingriffe im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, Leitlinien des Landes Baden-Württemberg, Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung, müssen beachtet werden.

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 Auftriebssicherheit (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.

E. 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 Starkregenrisiko

Nach der Gefährdungsanalyse der Stadt Backnang für Überflutungsrisiko durch Starkregen liegt das Plangebiet in einem Bereich mit Überflutungsgefährdung. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben ist diese Gefährdung entsprechend zu berücksichtigen. (s.Anlage3)

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, 02.06.2025/01.08.2025/26.01.2026
Stadtplanungsamt

gez. Großmann

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen
lt. Beschluss vom 29.02.2024

Beschluss einer Veränderungs-
ungssperre vom Gemeinderat beschlossen
lt. Beschluss vom 29.02.2024
gem. §§14 und 16 BauGB

Als Vorentwurf ausgelegt vom 12.03.2024 bis 12.04.2024
gem. § 3 Abs. 1 BauGB lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung
vom 02.03.2024

Beschluss einer Verlängerung
der Veränderungssperre vom Gemeinderat beschlossen
lt. Beschluss vom 12.02.2026
gem. §§14 und 16 BauGB

Auslegungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen
lt. Beschluss vom 25.09.2025

Als Entwurf ausgelegt vom 14.10.2025 bis 21.11.2025
gem. § 3 Abs. 2 BauGB lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung
vom 02.10.2025

Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen
gem. § 10 Abs. 1 BauGB lt. Beschluss vom 19.03.2026

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am
19.03.2026 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Backnang, 20.03.2026

gez. Setzer
Erster Bürgermeister

In Kraft getreten am 21.03.2026
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, 27.03.2026
Stadtplanungsamt

Anlage 1



Anlage 2

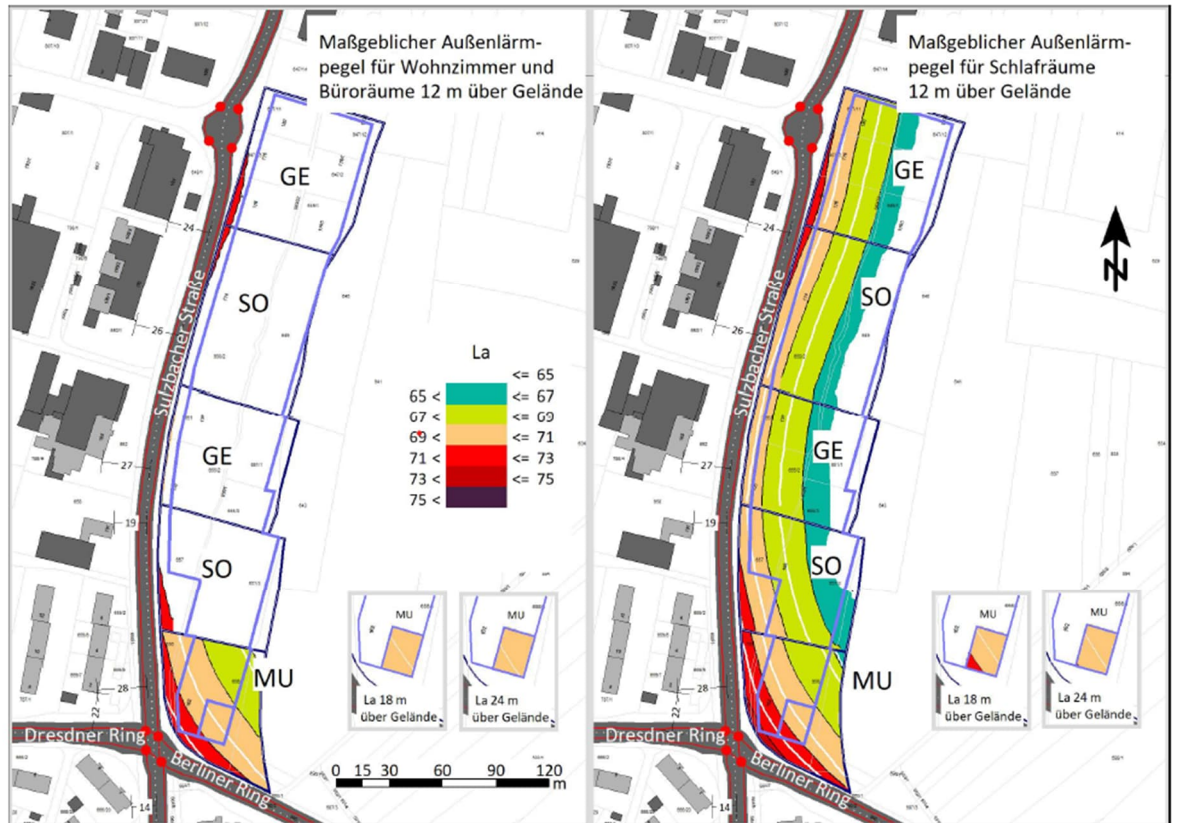


Abb. 6: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Schlafräume

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Sulzbacher Straße 162 bis 180 des Ingenieurbüros Soundplan

Anlage 3



Auszug aus den Karten des kommunalen Starkregenrisikomanagement
des Wasserverbands Oberes MurrtaI (23.08.2023)