

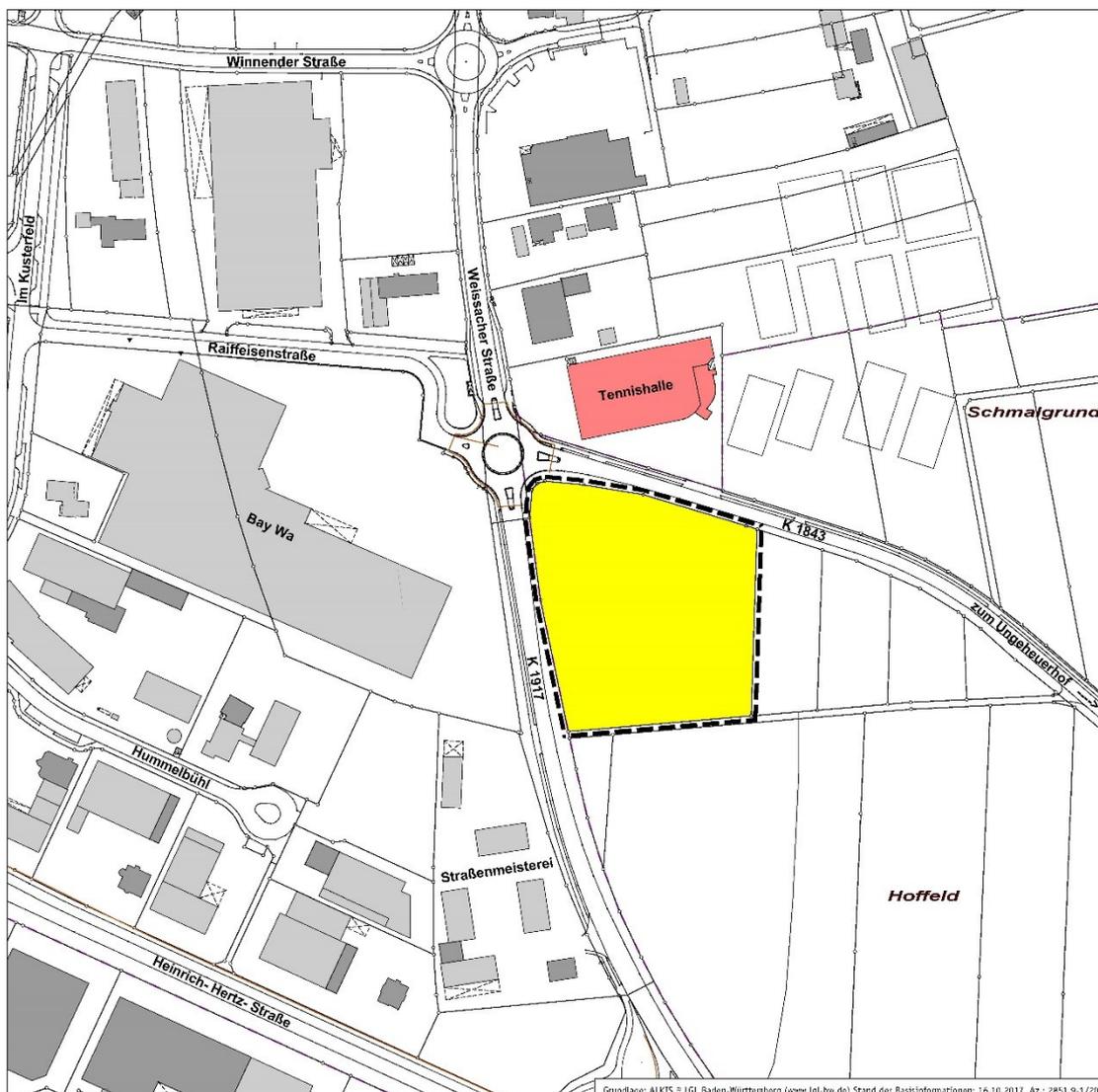
Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang
Flur Ungeheuerhof

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „UNGEHEUERHOF SÜD“**

Neufestsetzung im Bereich „Flurstück Nr. 59“

- Entwurf -

Planbereich 07.10/1



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 Sonstige Sondergebiete (S0)

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet „Fahrradfachmarkt“ dient der Errichtung eines großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Fahrrad Einzelhandelsbetriebes mit allen erforderlichen Einrichtungen, Nebenanlagen und Anlagen sowie Stellplätzen, die zum Betrieb eines Fahrradfachgeschäftes erforderlich sind.

Zulässig sind folgende Hauptnutzungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m²:

- Verkauf von Fahrrädern, E-Bikes, E-Rollern sowie Mobilitätsangebote elektro betriebener Kleinfahrzeuge
- Verkauf von technischem Zubehör (inkl. Fahrradteile), Pflegeprodukte
- Verkauf von Fahrradhelmen, -schuhen, -taschen, -rucksäcken
- Alle erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen wie z. B. Technik- und Büroräume, Lagerräume inkl. Anlieferung
- Werkstatt
- Teststrecke
- Parkierungsflächen für Besucher und Beschäftigte

Als untergeordnete Nutzung zulässig sind ausschließlich fahrradmarkttypische Randsortimente bis 3 % der Verkaufsfläche:

- Fahrradbekleidung
- Fahrradzeitschriften und -reiseführer
- Nahrungsergänzungsmittel und Sportnahrung

1.2 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Mülltonnenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

Maßgebend für die Ermittlung der GRZ ist gem. § 19 Abs. 3 BauNVO die festgesetzte Sondergebietsfläche und nicht die Grundstücksfläche.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ bezüglich der versiegelten Flächen um 50 % bis max. 0,8 ist unzulässig.

2.2 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 17 Abs. 2 BauNVO

Sollte sich bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete max. zulässigen Geschossflächenzahl von 2,4 (Obergrenze) ergeben, so kann eine Überschreitung der Obergrenze aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO gegeben sind.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt. Maßgeblich ist der Rohfußboden (RFB).
Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis 50 cm nach oben zulässig. Abweichungen nach unten sind ausnahmsweise bis max. 30 cm zulässig, wenn die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt ist.

Die maximale Gebäudehöhe (GH), gemessen von der gewählten EFH, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern festgesetzt.
Technische Anlagen wie Photovoltaikanlagen, Aufzüge, Lüftungen u. ä. dürfen die maximale Gebäudehöhe um das technisch notwendige Maß überschreiten.

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.

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

4 Fläche für Stellplätze

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.

5 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzte Fläche entlang der K 1917 (Weissacher Straße) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ein- und Ausfahrten, Garagen und Stellplätze sowie Werbeanlagen sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

6 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Grundstückszu- und -abfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiche zulässig. Im Bereich der Ein- und Ausfahrtsbereiche ist zu gewährleisten, dass die Sichtfelder freigehalten sind.

7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen.

Die maximal zulässige Abflussspende beträgt $40 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ bei einer Bemessungsregenhäufigkeit/-jährlichkeit von 10 Jahren (1-mal in 10 Jahren). Die Angaben beziehen sich auf die Gesamtfläche des Grundstücks. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist nach Arbeitsblatt DWA-A 117 zu ermitteln und nachzuweisen.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmenfläche

Die als Maßnahmenfläche festgesetzte Fläche dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Bepflanzung ist gemäß Grünordnungsplan des Büros GöG (Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart vom 18.12.2018) vorzunehmen.

Auf der Maßnahmenfläche ist eine Fettwiese sowie eine Feldhecke mittlerer Standorte anzulegen. Die Artenzusammensetzung ist dem Umweltbericht bzw. der Pflanzenliste 3 zu entnehmen (siehe Anlage 1). Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig.

Trotz dieser Maßnahme können die im Umweltbericht ermittelten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig im Plangebiet umgesetzt werden, daher erfolgt darüber hinaus ein planexterner Ausgleich. Die fehlenden Ökopunkte (- 24.406 Ökopunkte) werden von der Flächenagentur Baden-Württemberg gekauft und mit der folgenden Maßnahme umgesetzt: Ökokonto- Maßnahme „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ (AZ 326.02.013)

Die Maßnahme dient dazu Bruthabitate für den Kiebitz anzulegen. Die Fläche wird dabei so modelliert, dass auf dem leicht abfallenden Flurstück flache Überstauungen als Terrassen mit

Blänken (kleine Tümpel) entstehen. Zusätzlich werden Drainagen verschlossen, damit die Blänken während der Brutzeit Wasser führen. Im Kernbereich der Maßnahmenfläche wird eine Kiebitz-freundliche Blümmischungseinsaat eingebracht, damit der Aufzuchterfolg der Kiebitze gesichert werden kann. Die Ackerfläche wird mit Kiebitz-freundlichen Kulturen (Kartoffeln, Rüben, Soja u.s.) bewirtschaftet werden.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrecht beinhaltet einen städtischen Regenwasserkanal.

10 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 10 cm betragen. Sollten auf Teilen der Dachflächen Photovoltaik-Anlagen installiert werden, kann für diese Fläche auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn auf dem Grundstück ein Ausgleich stattfindet.

Pflanzgebote für Einzelbäume

Die als Pflanzgebote (Pf2) festgesetzten Einzelbäume sind gemäß Pflanzenliste (siehe Anlage 1) zu pflanzen, dauerhaft zu schützen und bei Verlust wertgleich zu ersetzen. Der Baumstandort kann geringfügig (max. 5 m) von dem in der Planzeichnung festgelegten Standort abweichen.

Folgende Mindestanforderungen an Baumstandorte sind einzuhalten:

Kleinkronige Bäume (Wuchshöhe bis 10 m, Kronendurchmesser bis 6 m): mind. 12 m³

Mittelkronige Bäume (Wuchshöhe >10 bis 20 m, Kronendurchmesser > 6 bis 10 m): mind. 18 m³

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.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Bei Stellplatzanlagen ist je 6 PKW-Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. wertgleich zu ersetzen. Die erforderlichen Bäume sind als Pflanzgebote (Pf1) festgesetzt (siehe Anlage 1)

Folgende Mindestanforderungen an Baumstandorte sind einzuhalten:

Kleinkronige Bäume (Wuchshöhe bis 10 m, Kronendurchmesser bis 6 m): mind. 12 m³

Mittelkronige Bäume (Wuchshöhe >10 bis 20 m, Kronendurchmesser > 6 bis 10 m): mind. 18 m³

Die Baumscheibe muss mind. 6 m² groß sein und einen gut durchwurzelbaren Boden bis in eine Tiefe von 1,5 m haben (alternativ Baums substrat entsprechend den FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen). Außerdem ist das Baumbett vor Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen.

Flächenhafte Pflanzgebote

Auf den im Plan mit Pfg1 gekennzeichneten Flächen sind Feldhecken mit hochwachsenden heimischen Wildsträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. wertgleich zu ersetzen. Die Auswahl der Arten richtet sich nach der Pflanzenliste (siehe Anlage 1).

Auf den im Plan mit Pfg2 gekennzeichneten Flächen ist eine Fettwiese mittlerer Standorte anzulegen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. wertgleich zu ersetzen. Innerhalb dieser Fläche ist eine Versiegelung von max. 80 m² zulässig.

11 Artenschutz

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen

Vogelschlag

Das Vogelschlag-Risiko durch Glasflächen zur freien Landschaft hin sollte durch vorbeugende Maßnahmen, z. B. durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen, abgemildert werden.

Beleuchtung

Die künftige Außenbeleuchtung ist tierschonend auszustatten. Hierzu bietet sich der Einbau von LED- oder Natriumdampflampen mit nach unten gerichteten insektendichten Lampengehäusen, die kein Streulicht erzeugen, an.

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.

FD = Flachdach

1.2 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 sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind oder bei denen andere Rechtsvorschriften entgegenstehen.
- 2.2** Geländeänderungen auf Privatgrundstücken außerhalb von Gebäuden dürfen von den bestehenden natürlichen Geländehöhen um höchstens 1 m abweichen.
- 2.3** Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten ist zu gewährleisten, dass durch die Einfriedigungen die Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden.
- 2.4** Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

3 Werbeanlagen

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der ausgeübten Nutzung stehen. Werbeanlagen sind vorzugsweise in die Fassade zu integrieren. Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage darf max. 2/3 der Fassadenbreite bzw. max. 10,0 m Länge mit einer Schriftgröße von max. 1,5 m betragen.

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

Pro Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage (Pylon) und eine 3er-Fahnengruppe zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Fläche entlang der Weissacher Straße (anbaufreier Abstand zur Kreisstraße). Die freistehenden Werbeanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen stehen, wenn ein ausreichender Abstand von min. 1,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten ist und dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Die max. Höhe der freistehenden Werbeanlage gemessen ab Geländehöhe ist auf 6 m begrenzt.

Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) 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 (DSchG) 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.

Durch die Bebauung darf der Wasserabfluss des Grundstücks nicht erhöht werden.

4 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, 08.01.2019
Stadtplanungsamt

gez. Großmann

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	vom Gemeinderat beschlossen lt. Beschluss vom 01.10.2015
Als Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 BauGB	ausgelegt vom 05.10.2015 bis 06.11.2015 lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung vom 05.10.2015
Erörterungstermin	21.10.2015
Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	vom Gemeinderat beschlossen lt. Beschluss vom 19.07.2018
Als Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 BauGB	ausgelegt vom 31.07.2018 bis 14.08.2018 lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung vom 21.07.2018
Erörterungstermin	15.08.2018
Auslegungsbeschluss	vom Gemeinderat beschlossen lt. Beschluss vom
Als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB	ausgelegt vom bis lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung vom
Als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB	vom Gemeinderat beschlossen lt. Beschluss vom
Öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung

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