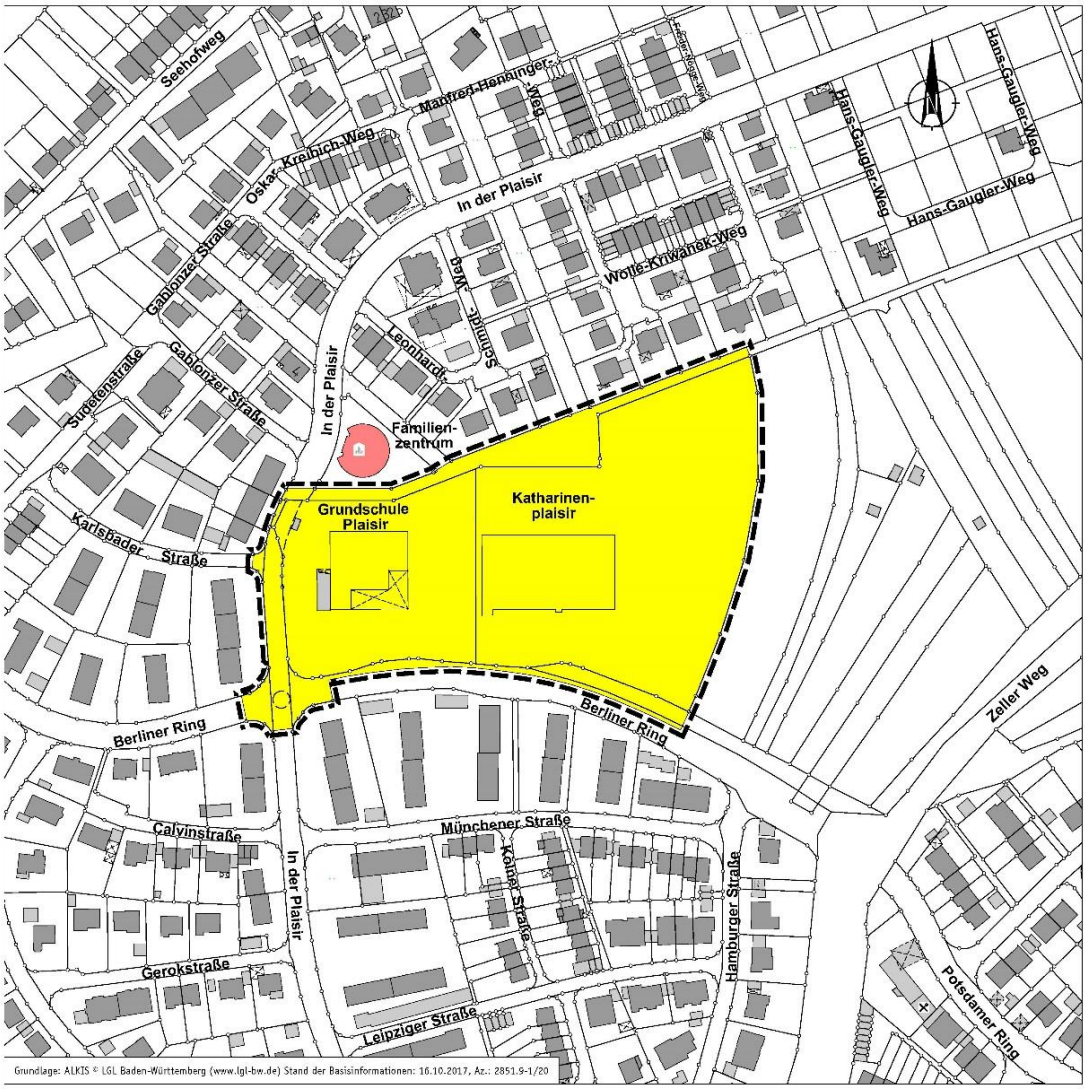
Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

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

Neufestsetzung im Bereich zwischen „Berliner Ring, In der Plaisir, Fußweg (Flurstück 3580/28) und Flurstück 3422“
- Entwurf -

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan 04.21 aufgehoben.

Planbereich 04.21/4



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 Fläche für Gemeinbedarf

§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung von Kindertages- und Schulgebäuden mit allen erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken oder der Betreuung von Kindern dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen sowie der erforderlichen Stellplätze.

Zulässig sind:

- Schul- und Mensagebäude
- Alle erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen wie z. B. Lager-, Technik- und Umkleideräume, Küchen, Abstell- und Sanitärräume
- Veranstaltungsräume für schulische, kulturelle, soziale und gesundheitliche Veranstaltungen
- Sporthalle,
- Nebenanlagen (z. B. Fahrradständer und Geräteschuppen)
- Freiflächen, Pausenhöfe, Spielflächen
- Wege- und Treppenanlagen
- Parkierungsflächen (Stellplätze und Carports) für Besucher und Beschäftigte.

1.2 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.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 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. Maßgeblich ist der Rohfußboden (RFB).

Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis zu 30 cm nach oben zulässig. Abweichungen nach unten sind ausnahmsweise bis max. 30 cm zulässig. Die ordnungsgemäße Entwässerung muss sichergestellt sein.

Die maximale Gebäudehöhe (GH), gemessen von der gewählten EFH bis zum obersten Gebäudeabschluss, 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 Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der in der 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 Versorgungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die Flächen für Versorgungsanlagen – Elektrizität – werden nachrichtlich im Plan festgesetzt.

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 Dachfläche ist ein Rückhaltevolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen. 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.

8 Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungen geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Fällung von Bäumen und Rodung von Sträuchern hat in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.
- Die Baufeldfreimachung ist auf den Zeitraum November bis Ende Februar zu beschränken.
- Schutz vor Einwanderung von Eidechsen in das Baufeld durch die Aufstellung von Reptilienzäunen.
- Die vorhandenen Nistkästen (CEF-Maßnahme des Bebauungsplans „Grünplatz - Zeller Weg“, Planbereich 04.21/3) sind zu erhalten oder ggfs. an einen geeigneten Standort zu versetzen.
- Installation von 3 Nistkästen je Baum bei Fällung von Gehölzen mit Relevanz für Höhlenbrüter an geeigneten Gehölzen im Umfeld unter fachkundiger Anleitung.
- An der Kita ist je 10 m Fassadenlänge ein Nistkasten für gebäudebrütende Vogelarten (Mehlschwalbe Delichon urbicum, Mauersegler Apus apus, Hausrotschwanz Phoeni-curus ochruros, Haussperling Passer domesticus, Bachstelze Motacilla alba) anzubringen. Die Anbringung darf ausschließlich auf der wetterabgewandten Seite der Fassade erfolgen. Eine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung ist zu vermeiden. Wegen der notwendigen Reinigungsarbeiten ist auf eine gute Erreichbarkeit zu achten. Die Planung ist mit einem ökologischen Fachbüro abzustimmen.
- Höhlenbäume sind im Oktober auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und zu verschließen, falls keine Tiere auftreten.
- Pro gefälltem Höhlenbaum sind drei geeignete Fledermauskästen im nahen Umfeld anzubringen.

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

An den als Pflanzgebot für Einzelbäume festgelegten Standorten ist ein Obstbaum-Hochstamm der heimischen Streuobstsorten zu pflanzen und dauerhaft zu schützen. Der Standort der Bäume kann von der Planzeichnung geringfügig abweichen.

Flächenhafte Pflanzgebote

Auf der im Plan mit pfg gekennzeichneten Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. wertgleich zu ersetzten.

Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 10 cm betragen.
Wird auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage installiert, kann von der Festsetzung einer Dachbegrünung ausnahmsweise befreit 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 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 wie z. B. Wege, Plätze, Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind oder wenn andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen.

C. 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 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 Rems-Murr-Kreis, 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 Immissionsschutz

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro SoundPLAN GmbH, Backnang erstellt (6.11.2018). Auf die Darstellungen wird verwiesen.
Die aus dem Vorgängerplan definierte Nutzungseinschränkung für die Sporthalle/Parkplatz (Ende der Veranstaltungen bis spätestens 22 Uhr inklusive Räumung des Parkplatzes) bleibt erhalten.

4 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.

5 Umweltbericht/Artenschutz

Es wurde ein Umweltbericht durch das Ingenieurbüro Roosplan, Backnang erstellt (21.12.2018)

Auf die Darstellungen 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, 28.12.2018
Stadtplanungsamt

gez. Großmann

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

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

Erörterungstermin

Auslegungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen
lt. Beschluss vom

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

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

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

In Kraft getreten am
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,
Stadtplanungsamt