

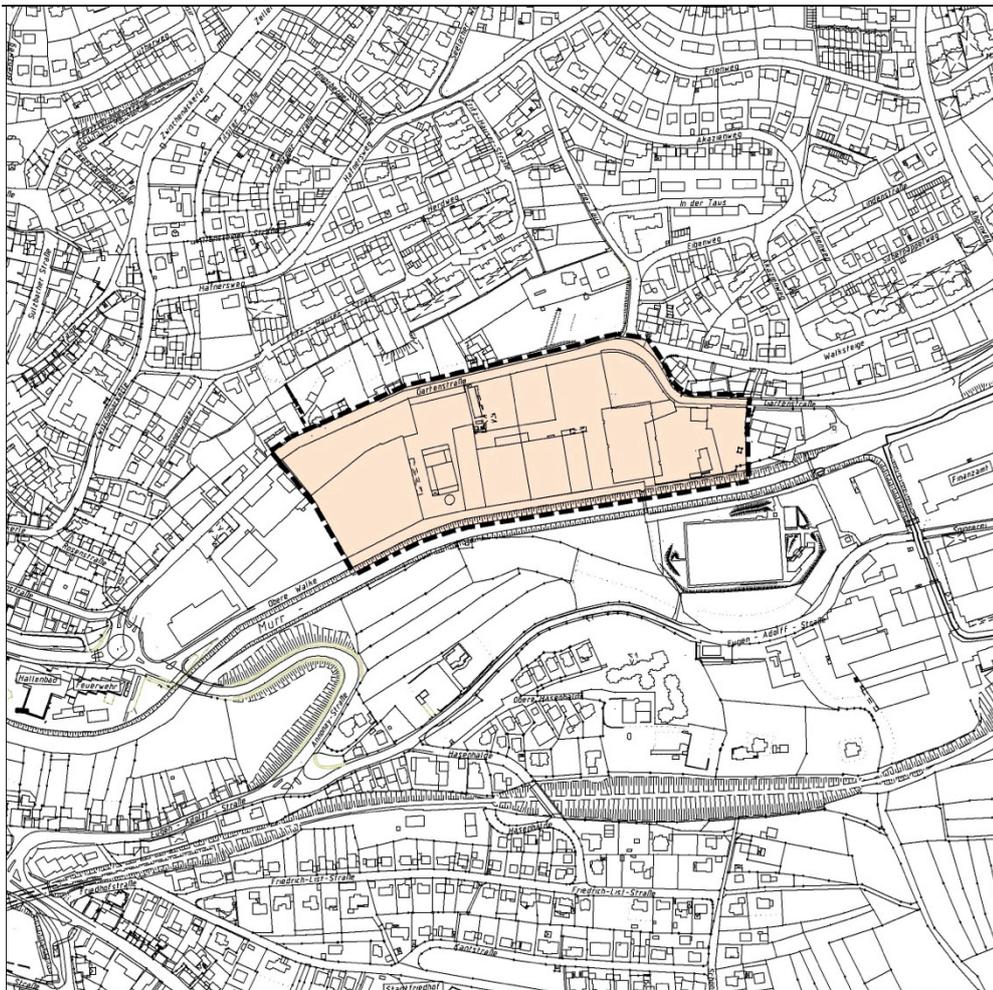
Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Backnang

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN „OBERE WALKE TEIL I“**

Neufestsetzung im Bereich zwischen „Gartenstraße und Murr und Flurstück 406/3 und Flurstück 451“

Mit diesem Bebauungsplan wird der bisherige Bebauungsplan „Obere Walke, Teil I“ (05.07/4) aufgehoben.

**Planbereich 05.07/5**



## **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 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 4)**

§ 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Handwerksbetriebe werden gemäß §1 Abs.5 BauNVO in WA 1 und WA 3 ausgeschlossen.

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 Urbanes Gebiet (MU)**

§ 6a BauNVO

Im urbanen Gebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (s. Sortimentsliste) gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bis auf folgende nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Apothekenwaren

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

Die gemäß § 6a Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche 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 Vergnügungstätten und Tankstellen werden gem. § 1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 6a Abs.4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss entlang der Gartenstraße eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Zentren- und naheversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>Zentrenrelevante Sortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Drogerie-/Kosmetik-/Parfümeriewaren</li> <li>• Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren</li> <li>• Schnittblumen</li> <li>• Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf</li> <li>• Spielwaren, Bastelartikel</li> <li>• Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)</li> <li>• Schuhe und Lederwaren</li> <li>• Baby-/Kinderartikel (ohne größerteilige Ausstattung, z.B. Kinderwagen)</li> <li>• Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Elektrohaushaltswaren, Fotowaren</li> <li>• Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe</li> <li>• Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör</li> <li>• Optik, Hörgeräte</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Musikinstrumente, Musikalien</li> </ul> <p>Zusätzlich auch nahversorgungsrelevante Sortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Apothekenwaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrogroßgeräte/-installation, Leuchten, Computer, Büromaschinen</li> <li>• Möbel/Küchen/Büromöbel/Gartenmöbel/ Sanitär-/Badeeinrichtung</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen</li> <li>• Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer</li> <li>• Teppiche/Bodenbeläge, Tapeten, Farben/ Lacke</li> <li>• Kfz/Motorräder/Landmaschinen und Zubehör</li> <li>• Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder)</li> <li>• größerteilige Babyausstattung (z.B. Kinderwagen, Kinderautositze)</li> <li>• Reisegepäck/Koffer (ohne Kleinleiderwaren)</li> <li>• Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen</li> <li>• Getränke</li> <li>• Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</li> </ul>
<p>Stadt Backnang, Einzelhandelskonzept, 04.02.2009/04.11.2010</p>	

**1.3 Nebenanlagen**  
 § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gerätehütten bis zu einem umbauten Raum von 20 m<sup>3</sup> sowie Mülltonnenanlagen und Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise 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 und § 20 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 17 Abs.2 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO im MU und im WA bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend Planeintrag in Metern über NN festgesetzt. Ein Unterschreiten der EFH ist ausnahmsweise zulässig, wenn den Belangen des Hochwasserschutzes und der Entwässerung nichts entgegensteht.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax.), gemessen an der Oberkannte Attika, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in m ü. NN. 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 Überschreitung der Baugrenze**

§ 23 BauNVO

Die Baugrenze darf ausnahmsweise mit Balkonen um 2,0 m Tiefe auf 50% der Gebäudelänge überschritten werden. Diese Festsetzung gilt nicht an den nördlichen Fassaden der Gebäude. In WA 4 darf an der Nord- und Ostfassade des östlichen Gebäudes die Baugrenze ausnahmsweise durch Prallscheiben um 0,60 m überschritten werden. Im MU 1 darf die Baugrenze ausnahmsweise durch Prallscheiben um bis zu 0,60 m überschritten werden.

## **4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs.5 BauNVO

Oberirdisch sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze „St“ zulässig. Die Ausweisung von oberirdischen Behinderten- sowie Carsharing-Parkplätzen bleibt davon

unberührt und ist ausnahmsweise zulässig. In Bezug auf Fahrradabstellplätze gilt A 1.3. Unterirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen „Tg“ zulässig.

## **5 Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

### **5.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

## **6 Versorgungsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Entsprechend Eintrag im Plan

## **7 Grünflächen**

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Private Grünflächen –Retentionsraum

Private Grünflächen -Gebietseingrünung

## **8 Retentionsfläche**

Entsprechend Eintrag im Plan

## **9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB

Die im Plangebiet notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Bewältigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Altlastensituation (gesundes Wohnen) sind gemäß der vorgegebenen Höhenkoten in Metern über Normalnull in Anlage 1 zulässig.

Geländemodellierungen durch Böschungen und Stützmauern zur Angleichung unterschiedlicher Höhenlagen einschließlich der Höhenlage der Gartenstraße sind zulässig.

In der Retentionsfläche sind Aufschüttungen zur Herstellung von Wegen auf der Fläche gr1 bis zur Höhe der jeweiligen Höhenlage der Anschlusspunkte zulässig.

## 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

gr1	Gehrecht für die Zuwegung in das Plangebiet. Die Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
gr2	Gehrecht für den Retentionsraum. Die Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
fr1	Die Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Zufahrt zu Tiefgaragen und ausgewiesenen Stellplätzen und zugunsten der Stadt Backnang, der Ver- und Entsorgungsträger und zugunsten der Anlieger zum Be- und Entladen zu belasten.
lr1	Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die festgesetzten Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten

Die Geh- und Fahrrechte beziehen sich nur auf die, nach städtebaulicher Gestaltung der Flächen, tatsächlich zum Gehen und Fahren geeigneten Bereiche.

## 11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Außenbauteile der Gebäude müssen die Mindestanforderungen an die Schalldämmung gemäß DIN 4109:2018-01 gegenüber Außenlärm gemäß der in der Lärmpegelkarte Anlage 2 zum Bebauungsplan bezeichneten Lärmpegelbereiche erfüllen.

Ausgenommen sind Außenbauteile, bei denen der Nachweis bezüglich der Mindestschalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm gemäß DIN 4109:2018-01 im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung des konkreten Einzelfalls erbracht wird.

Alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109, die keine natürliche Belüftungsmöglichkeit haben, oder deren Lüftungsmöglichkeiten gemäß der in den Anlagen 3 gekennzeichneten Fassaden einen Gesamtpegel von 45 dB(A) und mehr aufweisen, sind mit fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungen auszustatten.

Im WA 4 dürfen schutzwürdige Räume i.S. von A.1.3 Anhang zur TA-Lärm an den in Anlage 4 zum Bebauungsplan gekennzeichneten Fassaden keine offenbaren Fenster oder Türen haben. Zulässig sind offenbare Fenster mit vorgehängter Prallscheibe, soweit diese Prallscheibe mehr als 0,50 m vor dem Fenster angebracht ist.

## 12 Artenschutz

### Bauzeitenbeschränkung:

Die Baufeldfreimachung (z. B. Abriss von Gebäuden, Gehölzrodungen) ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig.

Der zulässige Zeitraum reicht von 15. November bis 28. Februar. Sollten Abriss- und Rodungsarbeiten in einem abweichenden Zeitraum erfolgen, müssen Gebäude und Bäume kurz vor Beginn auf das Eintreten möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände überprüft werden. Es ist zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle erforderlich, um zu prüfen, ob das Gebäude von Fledermäusen bewohnt wird.

### Umweltschonende Außenbeleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Eine Illumination oder Beleuchtung der Murr ist unzulässig.

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

### 13.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### **Pflanzgebote für Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum**

Die als Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich Lederhülsenbäume – „Gleditsia triacanthos „Skyline““ zulässig. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung gleichwertig zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann von der Planzeichnung geringfügig abweichen.

#### **Dachbegrünung**

Die Dachflächen über dem obersten Geschoss 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. Abweichend hiervon ist eine Erdüberdeckung von Tiefgaragen nicht erforderlich im Bereich von gr1.

## **13.2 Pflanzbindung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### **Pflanzbindung für Einzelbäume**

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung gleichartig zu ersetzen.

### **Flächenhafte Pflanzbindung**

Auf den im Plan mit pfb gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Bepflanzung in ihrem Charakter 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 Dachform**

Im Geltungsbereich sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten auf Dächern von Hauptgebäuden sind nur in Form von Technische Anlagen wie Solar- und Photovoltaikanlagen, Aufzügen, Lüftungen u.ä. zulässig. Der Abstand von Dachaufbauten in Form von Technische Anlagen wie Solar- und Photovoltaikanlagen, Aufzüge, Lüftungen u.ä. muss zur Außenkante Außenwand/ Attika bzw. Außenkante Dachrand mindestens den Wert der Höhe des Dachaufbaus betragen.

#### **1.3 Rücksprünge in obersten Geschossen**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten ist das Gebäude im obersten Geschoss um jeweils 2 m auf der gesamten Gebäudelänge hinter den Hausgrund zurückzusetzen

#### **1.4 Dachmaterialien**

Aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes dürfen nur Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

### **2 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen**

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

Die mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen können ausnahmsweise mit nicht-wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden

**2.2** 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.

**2.3** Entlang der Gartenstraße sind Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern zulässig.

In die Hecken können Draht- oder Holzzäune eingezogen werden. Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zwischen Bebauung und Retentionsfläche dürfen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5m angelegt werden.

Entlang der Gartenstraße sind Einfriedigungen unzulässig.

### **3 Stellplatznachweis**

Abweichend von § 37 Abs.1 LBO wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO folgender Stellplatzschlüssel abzüglich jeweils 12 % festgesetzt:

Gebäude mit mehr als einer Wohnung	
Wohnungen über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 Stellplätze
Wohnungen 80 – 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnungen bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stellplatz

Die Reduzierung um 12 % darf nicht dazu führen, dass für das Gesamtvorhaben rechnerisch weniger als 1 Stellplatz pro Wohnung anfällt. Soweit das Bauvorhaben in Bauabschnitten errichtet wird, muss in jedem Bauabschnitt pro Wohnung mindestens ein Stellplatz nachgewiesen werden. Bereits errichtete Bauabschnitte können für diesen Stellplatznachweis zusammengefasst werden

### **4 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.

Im Urbanen Gebiet (MU) dürfen sie an Gebäudefassaden in der Summe max. 1/3 der Fassadenbreite bzw. max. 10 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. Ausnahmsweise sind im urbanen Gebiete (MU) freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Hinweisschilder in Form von Sammelanlagen zulässig. Sie sind auf eine Anlage je Haupteingang zu beschränken. Sie dürfen eine Höhe von 3,00 m, eine Breite von maximal 1,20 m und eine Tiefe von 0,25 m nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen sie an Gebäudefassaden in der Summe max. 1/4 der Fassadenbreite bzw. max. 5 m nicht überschreiten. Die Höhe der Werbeanlage darf 40 cm nicht überschreiten.

## **C. KENNZEICHNUNG**

§ 9 Abs. 5 BauGB

### **1 Altlasten**

Die Plandarstellung umfasst folgende im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen:

„Gartenstraße/Obere Walke II (Produktionsbereich)“ durch Neubewertung der Bewertungskommission vom 28.09.2020 mit dem Handlungsbedarf „K - Gefahrenlage derzeit hinnehmbar“

„Gartenstraße 146-154“ ist nach orientierender Untersuchung (OU) mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.

„Gartenstraße/Obere Walke – ehemaliges Murrbett“. mit dem Kriterium „Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ und „B-Belassen“.

Bei Planungen auf diesen Flächen 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.

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

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **1 Denkmalschutz**

#### **1.1 Verdachtsflächen**

Im Geltungsbereich befinden sich im Bereich Gartenstraße 154 Verdachtsflächen der Mittelalterarchäologie bzw. Kulturdenkmale der abgegangenen Lohmühle/Obere Walke/Weißgerber- und Tuchwalke. Im Vorfeld einer Bebauung sind in diesem Bereich Sondagen durchführen zu lassen, um evtl. archäologische Hinterlassenschaften zu verifizieren. Das Vorgehen ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege abzustimmen.

## **1.2 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).

## **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.

## **3 Telekommunikationsleitungen**

Hinweise zur Bauausführung bei Telekommunikationsanlagen:

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

## **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.

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.

### **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 Hochwasserschutz**

HQ 100 (Überschwemmungsgebiet)

Die HQ 100 Linie mit Topographiestand 2015 aus dem Gutachten „Ermittlung von Überflutungslinien und Retentionsraumverluste im Bereich der Oberen Walke in Backnang“ vom Ingenieurbüro Winkler und Partner, Stuttgart, ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

HQ extrem (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten)

Die HQ extrem Linie Neuberechnung durch Ingenieurbüro Winkler Februar 2021, basierend auf dem Topographiestand 2015 aus dem Gutachten „Ermittlung von Überflutungslinien und Retentionsraumverluste im Bereich der Oberen Walke in Backnang“ vom Ingenieurbüro Winkler und Partner, Stuttgart, ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

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 Auftriebsicherheit (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.

Eingriffe im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Siehe dazu: Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Informationsblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit Wassergefährdenden Stoffen des Landratsamtes sowie z.B. Hochwasserschutzfibel, Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten und Pflicht und Möglichkeiten der Eigenvorsorge für den Hochwasserfall, Ministerium für Umwelt, Klima, Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg und anderen Publikationen des Umweltministeriums Landes Baden-Württemberg.

### **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 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, 01.07.2020/01.03.2021/06.09.2021  
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

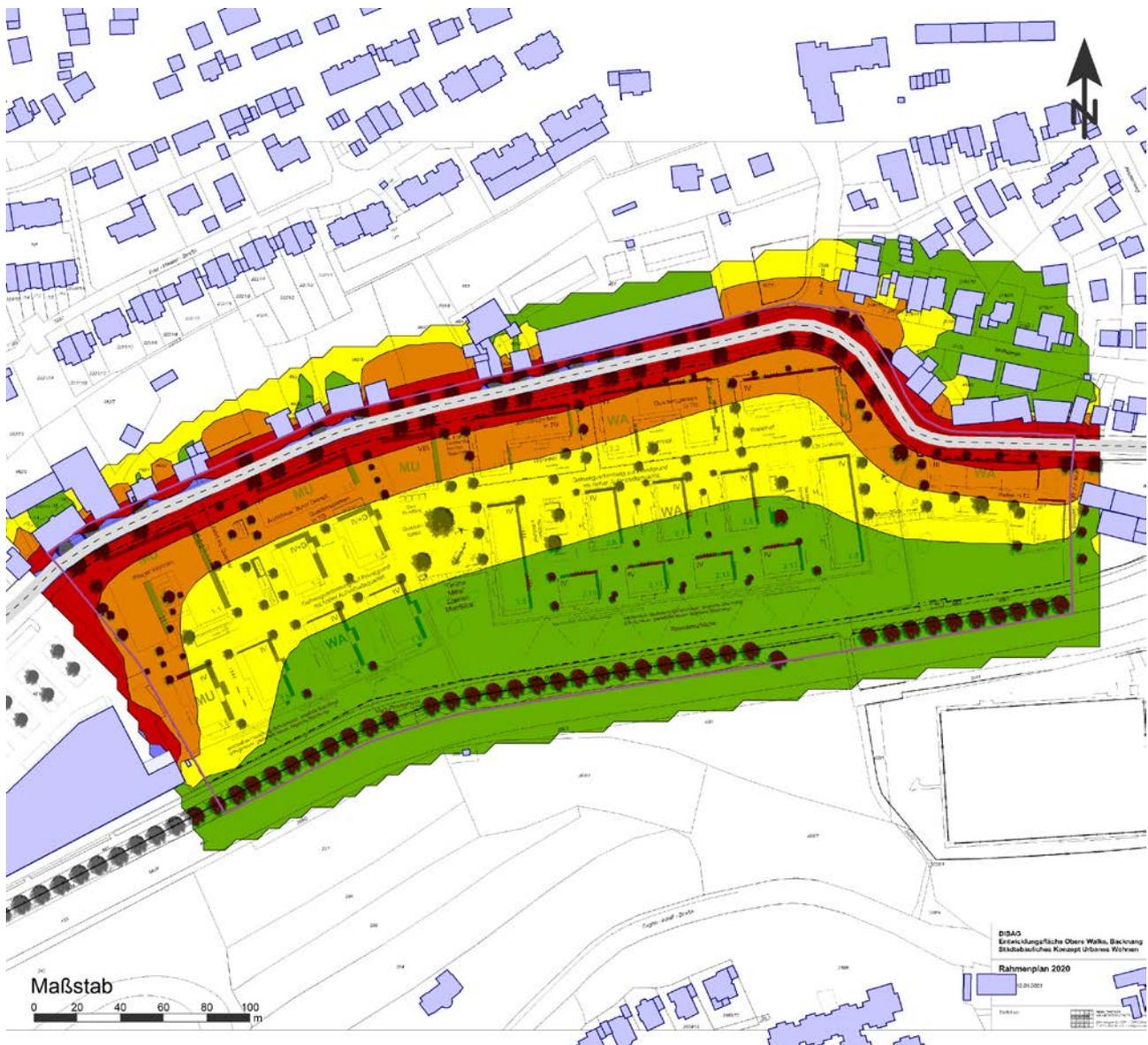
In Kraft getreten am  
Mit öffentlicher Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

Die Übereinstimmung dieser Fertigung des genehmigten Lageplans mit dem Originalplan  
wird hiermit beurkundet.

Backnang,  
Stadtplanungsamt



Anlage 2



maßg. ALP  
und Lärmpegel-  
bereiche

in dB(A)

I	≤ 55
55 < II	≤ 60
60 < III	≤ 65
65 < IV	≤ 70
70 < V	≤ 75
75 < VI	≤ 80
80 < VII	

Anlage 3



Gesamtlärm nachts





Gesamtlärm nachts

 Lüfter erforderlich



Gesamtlärm nachts



Lüfter erforderlich

Anlage 4



Gewerbelärm nach  
TA Lärm  
in dB(A)

  Überschreitung



Gewerbelärm nach  
TA Lärm  
in dB(A)

  Überschreitung