

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

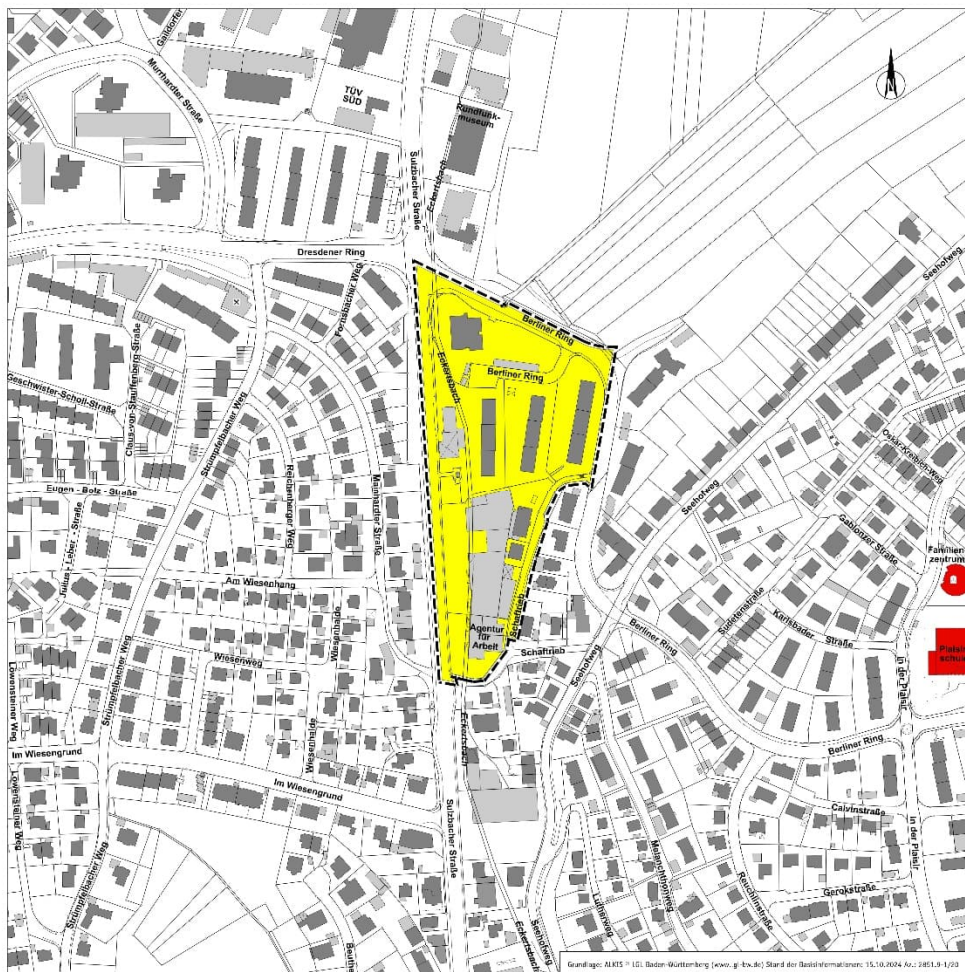
ZUM BEBAUUNGSPLAN „SULZBACHER STRASSE; SEEHOFWEG; TEIL II“

Neufestsetzung im Bereich „Sulzbacher Straße, Berliner Ring Nr. 45 bis 49 und Nr. 73, Schaftrieb“

- Vorentwurf -

Mit diesem Bebauungsplan wird der bisherige Bebauungsplan 04.12 aufgehoben.
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der Baugebietsplan mit seinen Festsetzungen aufgehoben.

Planbereich 04.12/4



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 1)

§ 6a BauNVO

Im urbanen Gebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (gem. Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Backnang, s. Anlage 1) 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 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 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.

1.2 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Mischgebiet sind Gerätehütten bis zu einem umbauten Raum von 20 m³ sowie Mülltonnenanlagen und Fahrradboxen 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.

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

2.1 Überschreitung der Baugrenze
§ 23 BauNVO

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

3 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

3.1 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Ein- und Ausfahrten sind entlang der Sulzbacher Straße nur innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiche zulässig.

4 Versorgungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Entsprechend Eintrag im Plan

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

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

Ir1	Das Leitungsrecht beinhaltet den verdolten Eckertsbach. Es ist zugunsten der Stadt Backnang zu belasten. Die festgesetzten Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
Ir2	Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Energieversorger zu belasten. Die festgesetzten Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten

5.1 Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Pflanzbindung für Einzelbäume

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggfs. wertgleich 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 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. 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 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.

Je Grundstück sind zwei 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.

C. KENNZEICHNUNG

§ 9 Abs. 5 BauGB

1 Altlasten

Die Plandarstellung umfasst folgende im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Flächen: „Sulzbacher Straße 152, ehemalige Tankstelle (saniert)“. Der Altstandort ist mit dem Handlungsbedarf B nach Sanierung und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.

„Sulzbacher Straße 152, neuer Tankstellenbereich“. Der Standort ist mit dem Handlungsbedarf B und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.

„Schaftrieb 5“. Der Altstandort ist mit dem Handlungsbedarf B und dem Kriterium Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition 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.

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 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 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, 17.11.2025
Stadtplanungsamt

gez. Großmann

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 Abs. 1 BauGB

vom Gemeinderat beschlossen
lt. Beschluss vom

Als Vorentwurf
gem. § 3 Abs. 1 BauGB

ausgelegt vom bis
lt. Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung

vom

Erörterungstermin

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

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

Backnang,

gez. Setzer
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 1

SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT BACKNANG

Backanger Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente



nahversorgungsrelevant

- ✓ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)
- ✓ Reformwaren
- ✓ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apothekewaren



zentrenrelevant

- ✓ Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- ✓ Spielwaren, Bastelartikel
- ✓ Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- ✓ Schuhe, Lederwaren
- ✓ Baby-/ Kinderartikel (ohne größtenteilige Ausstattung, z. B. Kinderwagen)
- ✓ Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Elektrohaushaltswaren, Fotowaren
- ✓ Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe
- ✓ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- ✓ Optik, Hörgeräte
- ✓ Uhren, Schmuck
- ✓ Musikinstrumente, Musikalien



nicht zentrenrelevant

- ✓ Elektrogeräte/-installation, Leuchten, Computer, Büromaschinen
- ✓ Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär- und Badeinrichtung
- ✓ Matratzen
- ✓ Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Naturholz
- ✓ Teppiche und Bodenbeläge, Tapeten, Farben und Lacke
- ✓ Kfz, Motorräder, Landmaschinen und Zubehör
- ✓ Campingartikel, Sportgeräte (z. B. Surfboards, Fahrräder)
- ✓ größtenteilige Babyausstattung (z. B. Kinderwagen, Kinderautositze)
- ✓ Reisegepäck und Koffer (ohne Kleinoderwaren)
- ✓ Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebendtiere
- ✓ Brennstoffe, Mineralerzeugnisse

nicht-zentrenrelevante Sortimente