

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 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nach Nr. 2 und 3 werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 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 m³ sowie Mülltonnenanlagen 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)

§ 19 Abs. 4 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 17 Abs.2 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

2.2 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. Abweichungen von der EFH sind bis max. 30 cm nach oben zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe (GH), gemessen von der dann gewählten EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachaußenfläche, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern festgesetzt.

Abweichungen von der Gebäudehöhe sind auf bis zu 1/3 der Gebäudelänge und bis max. 1 m unter dem First zulässig.

2.3 Beschränkung der Wohneinheiten

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Aus städtebaulichen Gründen wird die zulässige Anzahl von Wohneinheiten auf 2 WE/Wohngebäude begrenzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO

3.1 Bauweise

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überschreitung der Baugrenze

§ 23 BauNVO

Die Baugrenze darf mit untergeordneten Bauteilen wie z. B. Wintergärten, Erkern, Treppenhäusern u. ä. um 2 m Tiefe auf 50 % der Gebäudelänge überschritten werden.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu den zulässigen Maßen nach § 6 Abs.1 LBO zulässig.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

gr	Gerecht für die Zuwegung in das Plangebiet. Die Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
fr	Die Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der mit diesem Bebauungsplan neu erschlossenen Baugrundstücken zu belasten.
lr	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

6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken entsprechende Anlagen (z. B. 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 dauerhaft entleert wird, damit dies beim nächsten Regenereignis wieder für die Rückhaltung vollständig zur Verfügung steht.

7 Entwässerung

Auf dem vom Jacob-Bleyer-Weg aus erschlossenen Grundstück ist im UG die Entwässerung im Freispiegel eventuell nicht möglich, so dass zur Entwässerung eine Hebeanlage notwendig werden kann.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist entsprechend den Vorgaben der „Ermittlung von Umweltbelangen“ von Roosplan vom 06.05.2024 anzulegen (siehe Pflanzliste unter A1 und Pflanzplan unter A3 im Anhang dieses Gutachtens). Die weitere Nutzung des Plangebiets als Transfergebiet durch lichtempfindliche Fledermausarten muss über einen „Dunkelkorridor“ im südöstlichen Bereich gewährleistet werden. Hierzu ist eine naturnahe linienhafte Gehölzstruktur zu schaffen, die sich von rund 10 m Breite im Süden auf mindestens 5 m Breite im Norden verjüngt. Die Hecke reicht von der Straße „Am Sommerrain“ bis zu den Gehölzen auf Flst.-Nr. 3104/63 und wird von Sträuchern dominiert. In regelmäßigen Abständen sollten sich auch höhere Bäume finden, wobei insbesondere an der nördlichen Straße die Wahl auf einen Baum fallen sollte, dessen Krone die Straße leicht überragen könnte (z. B. Stieleiche). Durch die Wahl einheimischer Sträucher und Gehölze (u. a. Arten wie Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Eberesche, Felsenbirne, Kornelkirsche) sowie eines zusätzlich vorgelagerten Wildblumensaums von ca. 2 m Breite wird ein neues hochwertiges Biotop geschaffen, wodurch die Biodiversität im Allgemeinen gefördert wird. Um zu gewährleisten, dass die Hecke möglichst schnell funktional wird, muss diese noch vor den eigentlichen Baumaßnahmen in dem Gebiet, bspw. während der Erschließung, angelegt werden. Zudem sollte auf schnellwachsende Arten bzw. bereits ältere Gehölze zurückgegriffen werden.

9 Artenschutz

Durch die am 04.03.2022 durchgeführte Übersichtsbegehung des Geländes wurde eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten durch das Ingenieurbüro Roosplan vorgenommen. Sie diene auch zur Festlegung des Umfangs notwendiger, weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen. Im Anschluss erfolgte die Artenschutzrechtliche Prüfung zu Vögeln, Fledermäusen und Reptilien vom 23.11.2022/06.05.2023 mit dem Ergebnis, dass sich Verbotsstatbestände durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausschließen lassen. Auf die Darstellungen wird verwiesen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen.

- Rodungen von Gehölzen müssen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Winter zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen.
- Um eine baubedingte Störung von Fledermäusen auszuschließen, ist die nächtliche Ausleuchtung der Baustelle (von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang) sowie Arbeiten unter Flutlicht während des Hauptaktivitätszeitraums von Fledermäusen zwischen dem 01. April und 31. Oktober nicht zulässig.
- Die vorhandenen Vogelnistkästen müssen im Plangebiet oder der nahen Umgebung erhalten werden. Demnach müssen Nistkästen, die an Bäumen befestigt sind, welche gerodet werden sollen, abgenommen und an geeignete Standorte umgehängt werden.

- Elemente wie Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnliche Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag wird für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m² die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen. Es sollte reflexionsarmes Glas verwendet werden, das flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist.
- Nächtliches Kunstlicht sollte auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Über dynamische Beleuchtungssysteme, die nur bei Bedarf über Bewegungssensoren von Fußgängern, Radfahrern oder Autos eingeschaltet werden, lässt sich nächtliches Kunstlicht reduzieren. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Als „fledermausfreundlich“ gelten i. d. R. Wellenlängen zwischen 590 und 630 nm. Es ist zu berücksichtigen, dass durch diese zwar weniger Insekten angelockt werden, aber dennoch Vergrämungseffekte bei lichtempfindlichen Fledermausarten erzeugt werden. Daher sind gerichtete Lampen zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60° C werden, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern.

Darüber hinaus ist folgende Ausgleichsmaßnahme umzusetzen:

Als Ausgleich für verbleibende, zeitweise und niederschwellige Beeinträchtigungen von Fledermäusen durch die Bebauung sind an den Neubauten Fledermausquartiere zu integrieren (nach Möglichkeit flächige Quartiertypen). Als Alternative zu den Fledermauskästen an den Gebäuden, können entlang des Dunkelkorridors ein großes freistehendes Spaltenquartier oder vier Fledermauskästen an Holzständern angebracht werden. Die Ausrichtung der Quartiere soll nach Osten oder Süden erfolgen. Ein freier Einflug ist zu gewährleisten.

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

Pflanzgebot für Einzelbäume

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene Grundstücksfläche von 350 m² ein mittel- oder großkroniger Laubbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzliste für Einzelbaumpflanzgebote zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Auf dem Grundstück befindliche Pflanzbindungen für Einzelbäume können darauf angerechnet werden. (s. Anlage)

Dachbegrünung

Garagen und Carports 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

10.2 Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Pflanzbindung für Einzelbäume

Der im Plan mit pfb 1 festgesetzte Einzelbaum (Walnuss) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ist der Erhalt des Walnussbaums nicht möglich, muss das Jagdhabitat der Fledermäuse über eine kurzfristig wirksame Maßnahme kompensiert werden. Dies ist über die Anlage eines naturnahen Teichs auf einer Fläche von ca. 10 m² möglich, der dann auf dem Grundstück anzulegen ist.

Der im Plan mit pfb 2 festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung gleichartig 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. Garagen und Carports sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unterhalb einer Dachneigung von 30° nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben und Einschnitte darf max. die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudeseite betragen. Vom First ist ein Mindestabstand von 1,0 m und von den Ortgängen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Ein Vorsetzen der Gauben auf die Gebäudeaußenwand ist nur zulässig, wenn das Dach entlang der Traufe nicht unterbrochen wird; die Gauben müssen vollständig vom Dach umschlossen sein.

1.3 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 wasser-durchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind.

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** Geländeänderungen auf Privatgrundstücken außerhalb von Gebäuden dürfen nur in terrasserter Form in Schritten von 1 m Höhe in einem Abstand von jeweils 2 m vorgenommen werden. Entstehende Stützmauern dürfen 1 m Höhe nicht überschreiten.
- 2.4** Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern zulässig.
In die Hecken können offene Drahtzäune eingezogen werden. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3 Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig

C. KENNZEICHNUNG

§ 9 Abs. 5 BauGB

1 Altlasten

Die Plandarstellung umfasst folgende im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Fläche:
Altablagerung „Am Sommerrain“

Nach historischer Untersuchung von 1992 mit Handlungsbedarf B-Belassen und Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.

Aufgrund der Oberbodenuntersuchung vom 13.06.2022 und der Orientierenden Untersuchung vom 29.07.2022 durch die GrundWerk GmbH & CO. KG kann der anstehende Boden im Bereich der Freiflächen bzw. Gärten der zukünftigen Bebauung uneingeschränkt genutzt werden.

Der Wirkungspfad Boden-Mensch kann daher mit A-Ausscheiden auf BN 2 bewertet werden.

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird die Fläche weiterhin mit Handlungsbedarf B-Belassen und dem Kriterium Entsorgungsrelevant bewertet. Deshalb gilt für das geplante Bauvorhaben weiterhin, dass eine gutachterliche Begleitung durch einen Sachverständigen im Bereich Altlasten erforderlich ist. Zudem ist bei der Entsorgung von anfallendem Aushub ggf. mit Mehrkosten zu rechnen, da dieser nicht frei verwertbar ist. Die gutachterliche Begleitung und ggf. erforderliche (kleinräumige) Sanierungsmaßnahmen sind in einem Gutachten zu dokumentieren und dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, nach Abschluss der Baumaßnahmen vorzulegen.

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 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 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart 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 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

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, versielet 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 Bauvorhaben in einem Bereich mit Überflutungsgefährdung. Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens ist diese Gefährdung entsprechend zu berücksichtigen.

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, 10.05.2024
Stadtplanungsamt

gez. Großmann

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss am durch den Gemeinderat
§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses am
§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB

Öffentliche Auslegung vom bis
§ 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss am durch den Gemeinderat
§ 10 Abs. 1 BauGB

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

Pflanzliste Einzelbaumpflanzgebote

Großkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 20/25 cm

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche

Mittelkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 20/25 cm

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	-	Schwedische Mehlbeere

Kleinkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 20/25 cm

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	-	Säulen-Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Lucas'	-	Säulen-Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche (Baumform)
<i>Sorbus aria</i> 'Majestica'	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	-	Kleinkronige Winter-Linde

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume: An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen.