

Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Backnang

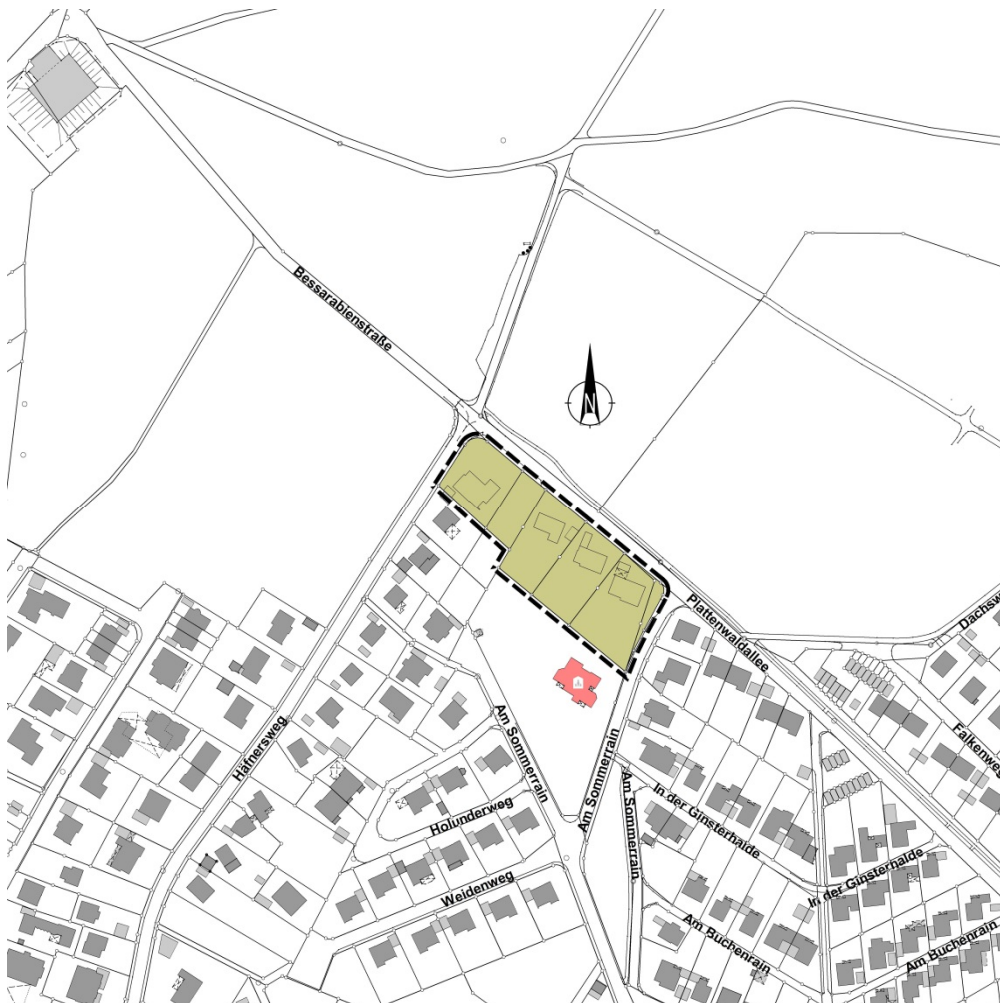
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN „PLATTENWALDSIEDLUNG“**

Neufestsetzung im Bereich Häfnersweg 132 und Plattenwaldallee 123 bis 127

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan „Plattenwaldsiedlung“, Planbereich 05.12/7 aufgehoben.

**Planbereich 05.12/17**



## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

### **1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

§ 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO 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.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

§ 19 Abs. 4 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 30cm nach oben zulässig. Abweichungen nach unten sind bis max. 30 cm zulässig, soweit die ordnungsgemäße Entwässerung sicher gestellt ist.

Die maximale Gebäudehöhe (GH), gemessen von der EFH bis zum obersten Abschluss des Gebäudes, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern festgesetzt.

Die max. Traufhöhe (TH), gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt Hausgrund/Dachaußenfläche, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern festgesetzt.

Die Traufhöhe ist auf mind. 2/3 der Fassadenlänge einzuhalten.

### **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.

o = offene Bauweise

#### **3.2 Überschreitung der Baugrenze**

§ 23 BauNVO

Im Bereich des Flurstücks 3235/12 darf die Baugrenze nur mit Terrassen und Treppenanlagen überschritten werden.

Im übrigen Geltungsbereich darf die Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Wintergärten, Erker oder Balkone um max. 2 Meter Tiefe auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt.

### **4 Flächen für Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### **5 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

#### **5.1 Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### **Pflanzgebote für Einzelbäume**

Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum-Hochstamm oder ein Obstbaumhochstamm der heimischen Streuobstsorten anzupflanzen.

#### **Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 10 cm betragen.

## **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. Garagen sind mit begrüntem Flachdach oder mit gleicher Dachform wie das Hauptgebäude auszuführen.

SD = Satteldach

FD = Flachdach

**1.2** Dachaufbauten sind unzulässig

**1.3** Dacheindeckung bei Satteldächern nur mit rot bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln zulässig. Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer-, oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

**1.4** Die Verwendung von glänzenden, stark farbigen und reflektierenden Materialien ist für die Fassadengestaltung unzulässig.

## **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** Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern zulässig. In die Hecken können Draht- oder Holzzäune eingezogen werden. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und eingezogene Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

## **3 Werbeanlagen**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

## **C. HINWEISE**

### **1 Denkmalschutz**

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 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 06.02.2009.

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.

### **4 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.

**5 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.

**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, 22.04.2015  
Stadtplanungsamt

gez. Setzer

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss am 21.05.2015 durch den Gemeinderat  
§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und  
Auslegungsbeschlusses am 30.05.2015  
§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB

Öffentliche Auslegung vom 08.06.2015 bis 10.07.2015  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss am 01.10.2015 durch den Gemeinderat  
§ 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am  
01.10.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Backnang, 09.01.2017

gez. Janocha  
Erster Bürgermeister

In Kraft getreten am 20.04.2018  
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, 03.05.2018  
Stadtplanungsamt