

PLANZEICHENERKLÄRUNG

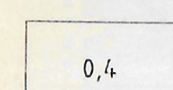
§ 2(4) Planzeichenverordnung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)

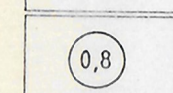


Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

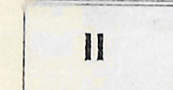
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) BauGB u. § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z. B. 0,2 (§ 19 BauNVO)

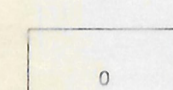


Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze, z. B. 0,8 (§ 20 (2) BauNVO)

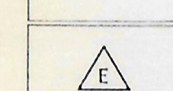


Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 20(1) BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO)

BAUWEISE UND BAUGRENZE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. §§ 22-23 BauNVO)



Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)



Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)



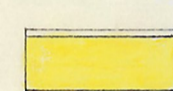
Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (1) u. (3) BauNVO u. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

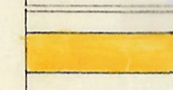
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)



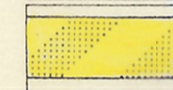
öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn/Gehweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Sichtfelder



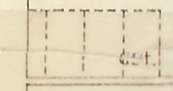
Fußweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



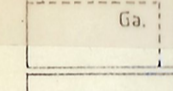
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



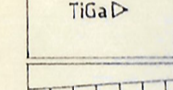
Parkplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



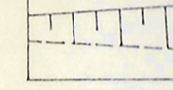
Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Garagen



Tiefgarageeinfahrt



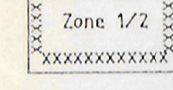
geplante Böschungsfächen

VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)



Umspannstation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Zone 1 und Zone 2) (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)



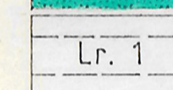
Flächen für die die Festsetzung B zu Aufschüttungen und Abgrabungen gilt.



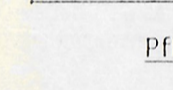
Kinderspielfläche (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)



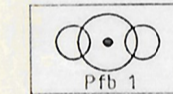
öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



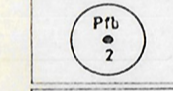
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Stadtwerke Backnang (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)



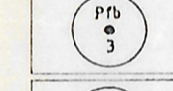
Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



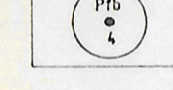
Pflanzbindung 1: Erhaltung und Pflege der Gehölze an der K 1843



Pflanzbindung 2: Erhaltung und Pflege der hochstämmigen Obstbäume in privaten Gartenflächen



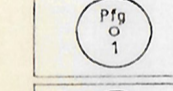
Pflanzbindung 3: Erhaltung und Pflege der hochstämmigen Obstbäume im Bereich öffentlicher Grünflächen



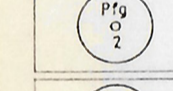
Pflanzbindung 4: Erhaltung und Pflege eines hochstämmigen Apfelbaumes auf der öffentlichen Grünfläche an der K 1843



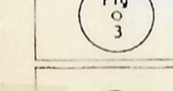
Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



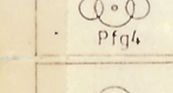
Pflanzgebote 1: Anpflanzung von Laubbäumen (Spitzahorn)



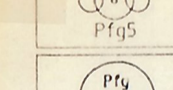
Pflanzgebote 2: Anpflanzung von Laubbäumen (Pflanzenliste 4)



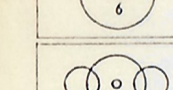
Pflanzgebote 3: Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen (Pflanzenliste 4) je angefangene 250 qm Gartenfläche 1 Baum



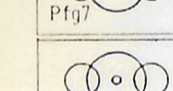
Pflanzgebote 4: Anpflanzung von naturnahen Hecken (Pflanzenliste 3) im Grenzbereich privater Gartenfläche



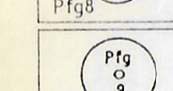
Pflanzgebote 5: Anpflanzung von geschnittenen Hecken (ohne räumliche Festlegung)



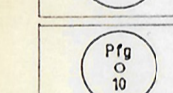
Pflanzgebote 6: Anpflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen (Pflanzenliste 2)



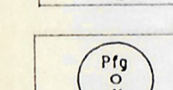
Pflanzgebote 7: Anpflanzung von naturnahen, standortgerechten Gehölzen (Pflanzenliste 1)



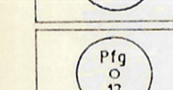
Pflanzgebote 8: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzenliste 1 und 4)



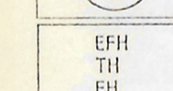
Pflanzgebote 9: Anpflanzung von hochstämmigen Eichen (Traubeneiche)



Pflanzgebote 10: Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen (Elsbeere)

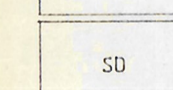


Pflanzgebote 11: Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Buche)



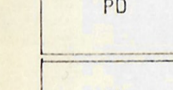
Pflanzgebote 12: Anpflanzung einer Baumreihe (Bergahorn)

Erdgeschoßfußbodenhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe

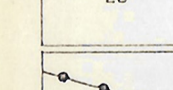


Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

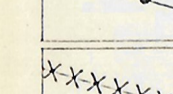
- Firstrichtung -



Satteldach



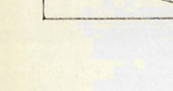
Pultdach



Zelt Dach



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (§ 16 (5) BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise | Dachform, Dachneigung

Traufhöhe | Firsthöhe

TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 835), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.

- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauland-Erleichterungsgesetz - WoBauerG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmenengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) bekanntgemacht am 06.05.1993 (BGBl. I 623)

- Die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Die Pflanzungsverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB u. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Festsetzung nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO: Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Öffentliche Grünfläche § 9(1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielfläche § 9(1) Nr. 22 BauGB

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

GRZ Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO

GFZ Geschossflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 20(2) BauNVO als Höchstgrenze

1.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauGB i.V.m. § 2(5) LBO

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

z.B. II = zwei Vollgeschosse (als Höchstgrenze) zulässig.

1.4 Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22(4) BauNVO

o offene Bauweise

abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 25 m zulässig.

abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 25 m zulässig.

wie offene Bauweise, jedoch nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO).

1.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9(1) Nr. 2 BauGB

Firstrichtung entsprechend Planeinschrieb.

1.6 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude § 2(2) LBO handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Als Ausnahme zulässig sind vollflächig verglaste ein- und zweigeschossige Anbauten von max. 12 qm Grundfläche, die als Kleingewächshäuser oder Wintergärten genutzt werden.

1.7 Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB

Die zeichnerische Darstellung der Verkehrsflächen gibt die max. Ausdehnung wieder. Die Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird in gesonderten Plänen dargestellt.

1.8 Garagen und Stellplätze § 9(1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze und Garagen (§ 31 (1) BauGB) ausnahmsweise zugelassen werden.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.

Tief- und Hanggaragen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tief- und Hanggaragen sind intensiv zu begrünen.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9(2) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der EFH als Bezugshöhe - siehe Planeinschrieb.

- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH - entsprechend Planeinschrieb.

- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH - entsprechend Planeinschrieb.

Traufhöhe = Schnittpunkt Aufkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten

EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe

Eine Veränderung der EFH ist um + 0,60 m und - 0,30 m möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen First- und Traufhöhen nicht überschritten werden.

Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Pflanzbindungen - § 9(1) Nr. 25 b BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu erneuern. Während der Bauhause ist auf geeignete Schutzmaßnahmen zu achten.

Pflanzbindung Pfb 1

Erhaltung und Pflege der Gehölze (Bäume und Sträucher) an der Böschung entlang der K 1843.

Pflanzbindung Pfb 2

Erhaltung und Pflege der hochstämmigen Obstbäume in privaten Gartenflächen.

Pflanzbindung Pfb 3

Erhaltung und Pflege der hochstämmigen Obstbäume im Bereich des Kinderspielflaches.

Pflanzbindung Pfb 4

Erhaltung und Pflege eines hochstämmigen Apfelbaumes auf der öffentlichen Grünfläche an der K 1843.

1.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebote - § 9(1) Nr. 25a BauGB

An den ausgewiesenen Standorten sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen.

Die Standorte sind bis zu 5 m in allen Richtungen variabel.

Pflanzgebote Pfb 1

Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf privaten Gartenflächen entlang der Haupterschließungsstraße. Art:

Acer platanoides Spitzahorn

Pflanzgebote Pfb 2

Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf privaten Gartenflächen entlang der Wohnstraßen und an öffentlichen Stellplätzen. Arten gem. Pflanzenliste 4:

Großkronige Bäume
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

Kleinkronige Bäume
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

Großkronige Bäume
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

Kleinkronige Bäume
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

Pflanzgebote Pfb 3

Anpflanzung von großkronigen und kleinkronigen Laubbäumen und Obstbäumen in verschiedenen Sorten auf den privaten Gartengrundstücken gem. Pflanzenliste 2 und 4 je angefangene 250 qm Gartenfläche 1 Baum. Soweit nicht räumlich bestimmt im Standort frei wählbar.

Großkronige Bäume
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

Kleinkronige Bäume
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

Pflanzgebote Pfb 4

Anpflanzung von naturnahen Heckensträuchern im Grenzbereich privater Gartenflächen im Wohngebiet: Arten gem. Pflanzenliste 3:

Naturnaher Heckensträucher im Wohngebiet:

Sträucher
Cornus sanguinea roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare gem. Liguster
Lonicera xylosteum gem. Heckenkirsche
Prunus mahaleb Weichsel
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundrose
Salix caprea Salweide
Viburnum lantana wolliger Schneeball
Viburnum opulus gem. Schneeball

Pflanzgebote Pfb 5

Anpflanzung von geschnittenen Hecken als Abgrenzung der privaten Wohngärten zum öffentlichen Straßenraum, Höhe bis 1,8 m.

Arten:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornekirsche
Ligustrum vulgare Liguster

Pflanzgebote Pfb 6

Anpflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen zur Ortsrandgestaltung. Sorten gem. Pflanzenliste 2:

Sorten:
Bitterfelder Gravensteiner
Boskoop
Bretbacher
Kardinal Beza
Hauxapfel
Jakob Fischer
Rambur
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Champagner Bratbirne
Gelbmöstler
Die Fläche wird mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung eingesät und 1-2 mal jährlich gemäht.

Pflanzgebote Pfb 7

Anpflanzung von naturnahen, standortgerechten Gehölzen in den Randbereichen des Planungsbereiches (Schwerpunkt im Norden).

Arten gem. Pflanzenliste 1: