

Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Backnang

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN „BENZWASEN, KUSTERFELD“**

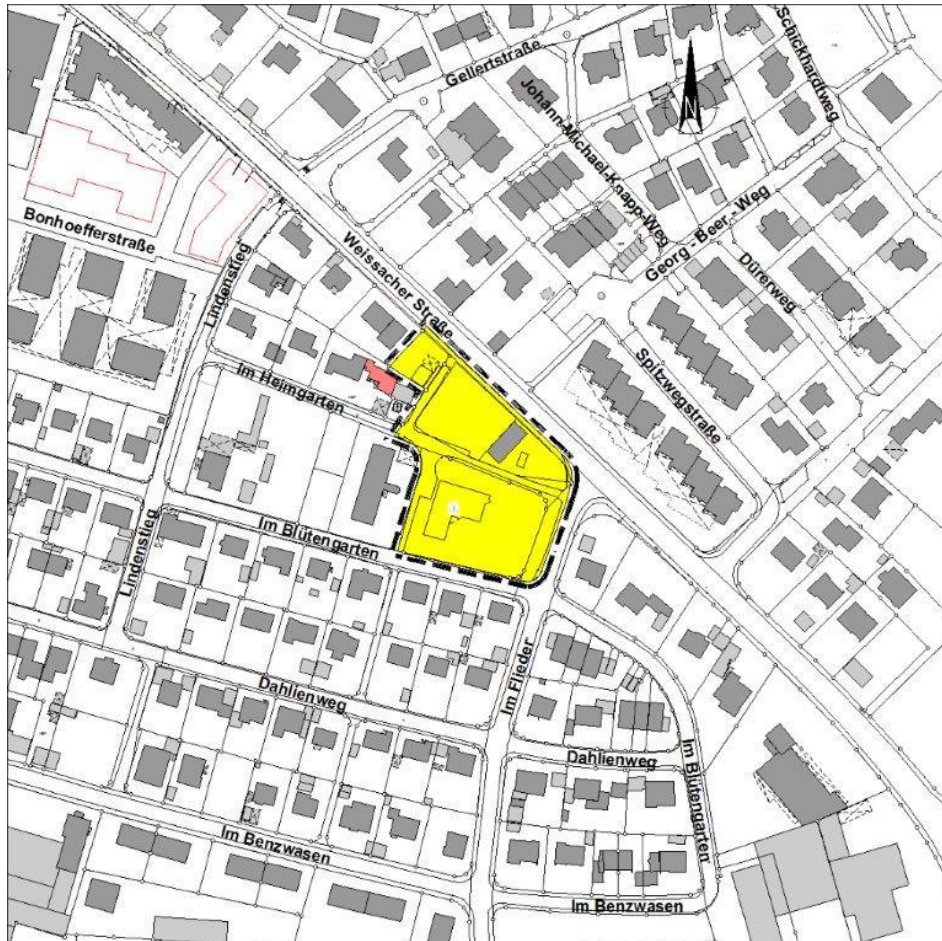
Neufestsetzung im Bereich „Weissacher Straße, Im Flieder, Im Blütengarten, Flst. 2420/1, Im Heimgarten“

-Entwurf-

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Bebauungspläne 07.03, 07.03/16 sowie der Baugebietsplan aufgehoben.

**Planbereich 07.03/17**



## **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)**

§ 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Gemeinschaftseinrichtungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

#### **Urbane Gebiete (MU)**

§ 6a BauNVO

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

#### **Fläche für Gemeinbedarf**

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Kindertagesstätte –

#### **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 m<sup>3</sup> und Mülltonnenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

§ 19 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

## **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), Oberkante Rohfußboden, wird entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über NN festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis zu 0,3 m zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe (GH), gemessen von der gewählten EFH, wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern festgesetzt. Sie wird als oberster Gebäudeabschluss (Oberkante Attika, Oberkante Brüstung) definiert.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist nur für die Errichtung von Solaranlagen sowie ausnahmsweise für technische Anlagen (z. B. Aufzüge) zulässig.

## **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

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

Die notwendigen Stellplätze sind nur in Form von Tiefgaragen, die erdüberdeckt sind, sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

## **5 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken entsprechende Anlagen (Retentionszisternen) vorzusehen.

Pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche ist ein Rückhaltevolumen von 2 m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen. Für die Rückhaltung ist ein Mindestvolumen von 2 m<sup>3</sup> erforderlich. Es muss sichergestellt sein, dass das Rückhaltevolumen über eine Drosseleinrichtung entleert wird, damit dies beim nächsten Regenereignis wieder für die Rückhaltung vollständig zur Verfügung steht.

Bei Grundstücken mit festgesetzter und ausgeführter Dachbegrünung kann die Rückhaltung entfallen.

## **6 Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Mit baulichen Anlagen ist zum öffentlichen Verkehrsraum ein Mindestabstand von 50 cm zwingend einzuhalten.

### **6.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Grundstückszu- und -abfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiche zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### **7.1 Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### **Dachbegrünung**

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

#### **Pflanzgebote für Einzelbäume**

Die als Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind mit standortgerechten, heimischen Pflanzenarten zu bepflanzen und dauerhaft zu schützen. Der Standort der Bäume kann geringfügig von dem in der Planzeichnung festgelegten Standort abweichen.

## **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.
- 1.2** Dachgauben und Dacheinschnitte sind unterhalb einer Dachneigung von 30° nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudeseite betragen. Vom First ist ein Mindestabstand von 1,0 m und von den Ortsgängen ein Mindestabstand von 1,5 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** Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer-, oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

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

- 2.1** Bei der Anlage befestigter Flächen wie z. B. Wege, Terrassen und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige 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.

### **3 Stellplatznachweis**

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

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Wohnungen mit über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche   | 2 Stellplätze   |
| Wohnungen mit 80 bis 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| Wohnungen mit bis zu 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche  | 1 Stellplatz    |

### **4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

### **5 Antennenanlagen**

Pro Gebäude ist maximal eine Antennenanlage zulässig.

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

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **1 Bodenfunde**

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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).

## **D. 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 ortsnahe versickern, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### **4 Artenschutz**

Für den Geltungsbereich wurde eine Habitatpotenzialanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Ingenieurbüro Roosplan erstellt. Auf die Darstellung wird verwiesen.

#### **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, 14.05.2018/24.10.2018  
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. Janocha  
Erster Bürgermeister