

Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Backnang

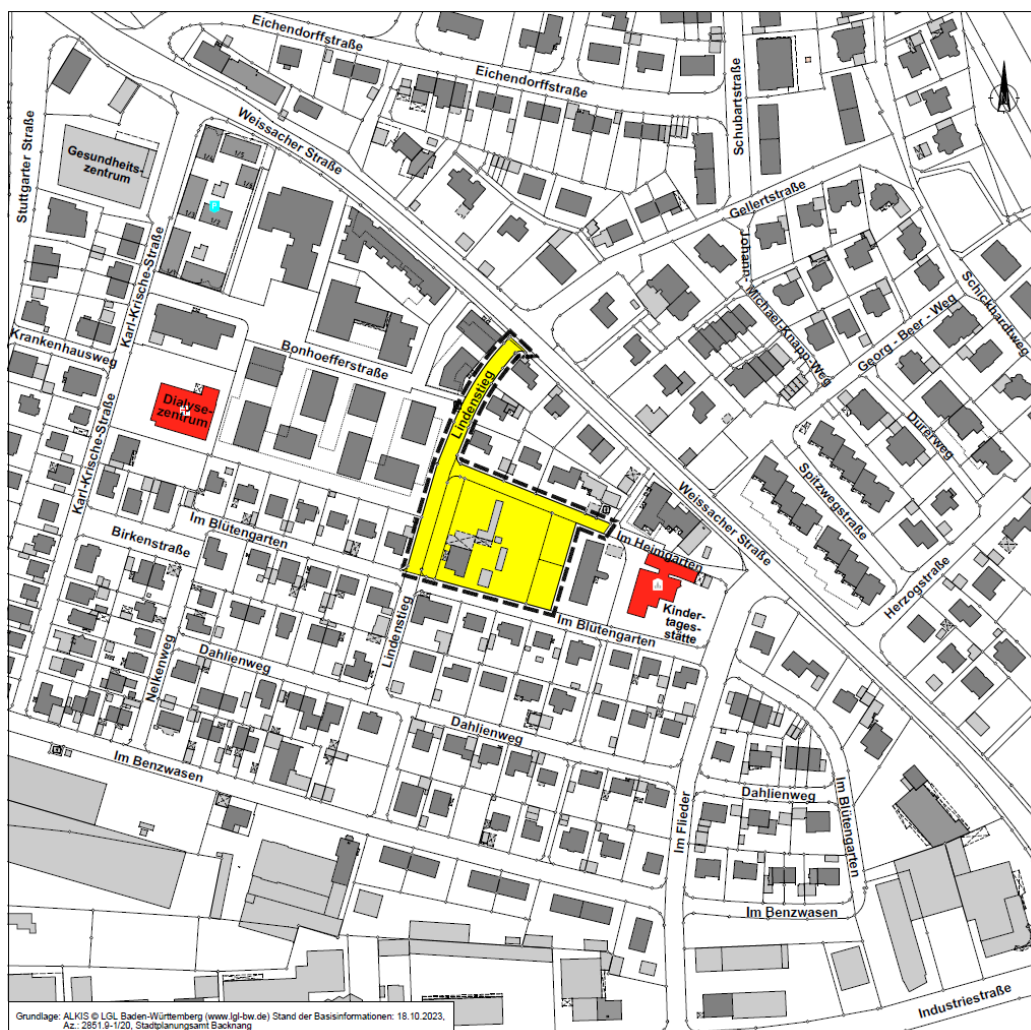
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN „BENZWASEN, KUSTERFELD“**

Neufestsetzung im Bereich „Im Heimgarten, Flurstück 2420/12, 2420/11, 3706, 3705, Lindenstieg“

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Bebauungspläne „Benzwasen, Kusterfeld“, Planbereich 07.03, 07.03/6, 07.03/15 und 07.03/16, aufgehoben.

**Planbereich 07.03/20**



## **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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 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.

#### **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.

Ebenso sind außerhalb der Baugrenzen bauliche Anlagen, bis zu einem umbauten Raum von 40 m<sup>3</sup> zulässig, welche ausschließlich der temporären Unterbringung von privaten Gästen und der privaten Nutzung dienen. Im gesamten Geltungsbereich sind maximal drei dieser baulichen Anlagen zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Grundflächenzahl

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend dem Eintrag im Plan.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 %, bezüglich der versiegelten Flächen, gilt für den gesamten Geltungsbereich.

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend dem Eintrag im Plan.

## **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Oberkante Fertigfußboden, wird entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über NN festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis zu 0,3 m zulässig.

Die maximale Traufhöhe (TH), wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über Normallnull festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe (FH), wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über Normallnull festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH), wird als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb in Metern über Normallnull festgesetzt. Sie wird als oberster Gebäudeabschluss (Oberkante Attika, Oberkante Brüstung, Firsthöhe) definiert.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist nur für die Errichtung von Solaranlagen sowie ausnahmsweise für technische Anlagen (z. B. Aufzüge) bzw. Treppenhäuser 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 dem Eintrag im Plan festgesetzt.

o = offene Bauweise

### **3.2 Überschreitung der Baugrenze**

§ 23 BauNVO

Die Baugrenze darf mit untergeordneten Bauteilen wie z. B. Wintergärten, Erker, Treppenhäusern u. ä. um 3,5 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 Stellplätzen sowie Carports welche an den Seiten geöffnet sind, in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei der Errichtung von Carports ist ein Mindestabstand von 0,5 m zum öffentlichen Verkehrsraum zwingend einzuhalten.

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

## **5 Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

## **6 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (z.B. Retentionszisternen) vorzusehen.

Pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene abflusswirksame Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von 2,5 m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m<sup>2</sup> abflusswirksame Grundstücksfläche umzusetzen. Für die Rückhaltung ist ein Mindestvolumen von 2 m<sup>3</sup> 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 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 sowie geneigte Dächer bis 12 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 10 cm betragen. Alternativ können anstelle der Dachbegrünung auch Solar- und/ oder Photovoltaik-Anlagen installiert werden. Bei Dachterrassen kann sowohl auf die Dachbegrünung als auch auf die Installation von Solar- oder Photovoltaik-Anlagen verzichtet werden.

#### **Pflanzgebote für Einzelbäume**

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer oder klimaangepasster Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaumhochstamm der heimischen Streuobstsorten vorzuweisen. Die Standorte der Einzelbäume können um bis zu 3,0 m von den in der Planzeichnung festgelegten Standorten abweichen. Die im Pflanzgebot festgesetzten Bäume können dabei mit angerechnet werden.

### **7.2 Pflanzbindung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

#### **Pflanzbindung für Einzelbäume**

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

Bei den mit ND gekennzeichneten Pflanzbindungen handelt es sich um fünf Linden welche nach § 28 BNatSchG als Naturdenkmale festgesetzt sind. Bei jeglichen Eingriffen ist auf

den Schutz und Erhalt der Naturdenkmale zu achten. Entsprechende Schutzmaßnahmen und Schutzabstände zur Sicherung und Erhaltung der Bäume sind zwingend einzuhalten.

## **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 zulässig.
- 1.2** Dachaufbauten sind unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Solaranlagen sowie technische Anlagen (z. B. Aufzug), soweit sie zwingend auf dem Dach installiert werden müssen.
- 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, Zufahrten sind nur wasser-durchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind.
- 2.2** Durch Geländemodellierungen dürfen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen maximal 0,50 m hohe Stützmauern entstehen.
- 2.3**
- 2.4** Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten heimischen oder klimagerechten Sträuchern zulässig. In die Hecken können Draht- oder Holzzäune eingezogen werden. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

### **2.5**

#### **3 Stellplatznachweis**

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

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

### **3.1**

#### **4 Werbeanlagen**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen unzulässig.

#### **5 Antennenanlagen**

Pro Gebäude ist max. 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 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).

## **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 03.02.2015.

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.

### **4 Artenschutz und Umweltbelange**

Für ein vorangegangenes Projekt im angrenzenden Bereich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro roosplan (12.01.2018) durchgeführt. Auf die Darstellung wird verwiesen. Für die Sicherstellung und zur Aktualisierung des Arten-

schutzes wurde eine erneute artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durch das Büro roosplan (09.01.2024) getätigt und in einem Kurzbericht zusammengestellt. Auf die Darstellung wird verwiesen.

Für die finale Bewertung und Einordnung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro roosplan (02.09.2024) durchgeführt. Auf die Darstellung wird verwiesen.

Die Ermittlung der Umweltbelange wurde ebenfalls durch das Büro roosplan (09.01.2024) durchgeführt und in einem Bericht zusammengestellt. 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, 11.01.2024/ 05.09.2024  
Stadtplanungsamt

gez. Herr Großmann

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss am 01.02.2024 durch den Gemeinderat  
§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und  
Auslegungsbeschlusses am 17.02.2024  
§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB

Öffentliche Auslegung vom 27.02.2024 bis 05.04.2024  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss am 24.10.2024 durch den Gemeinderat  
§ 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am 24.10.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Backnang, 01.11.2024

gez. Herr Setzer  
Erster Bürgermeister

In Kraft getreten am 16.11.2024  
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, 11.12.2024  
Stadtplanungsamt