

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

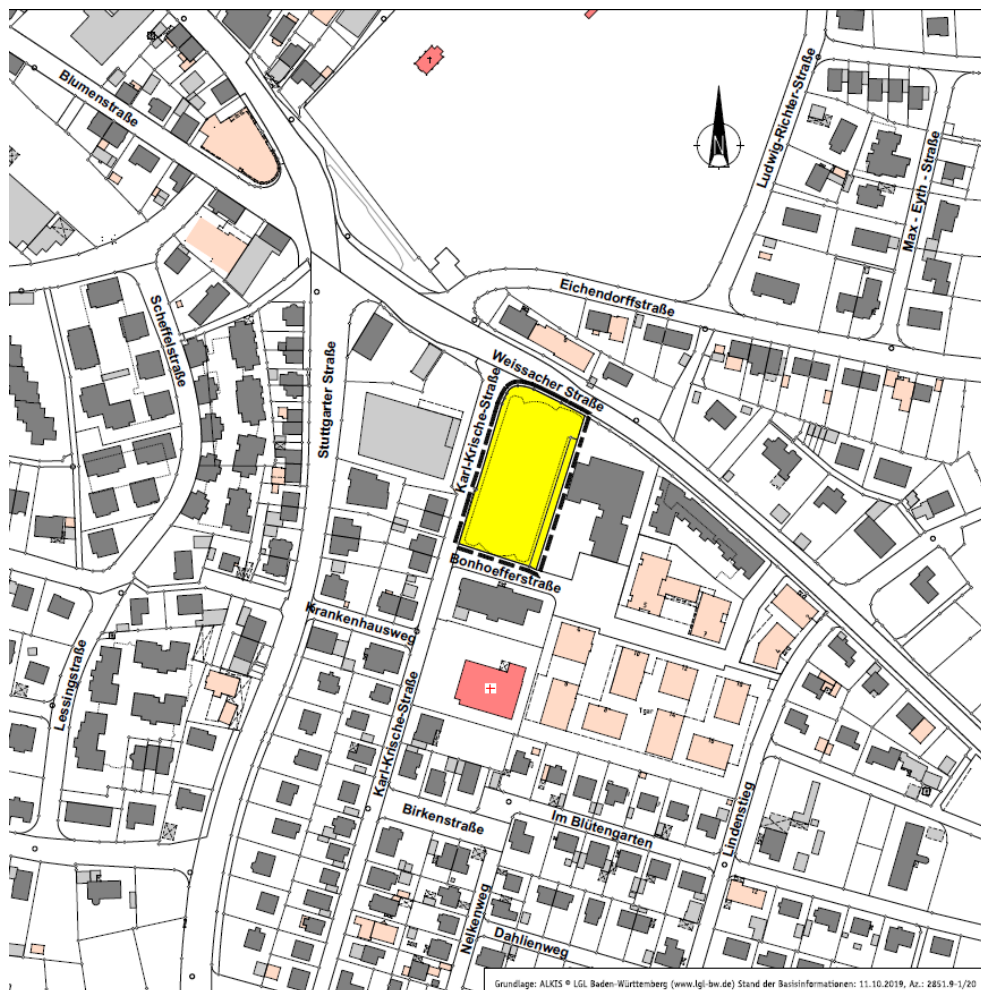
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „BENZWASEN, KUSTERFELD“

Neufestsetzung im Bereich „Weissacher Straße, Flst. Nr. 2419/3, Bonhoefferstraße und Karl-Krische-Straße“

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Bebauungspläne „Benzwasen, Kusterfeld - Gesundheitszentrum -“, (07.03/13) und „Benzwasen, Kusterfeld“ (07.03/15) aufgehoben.

Planbereich 07.03/18



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 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.

1.2 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Die GRZ von 0,8 wird als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan festgesetzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

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

Als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird die Ebene des Parkhausdeckels, entsprechend dem Planeinschrieb, in Metern über NN festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind nur bis zu 0,3 m zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe (GH), gemessen von der tatsächlich 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 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

Eine Überschreitung der Baugrenze für Anlagen zur Erschließung der Gebäude ist zulässig. Jedoch nur für Aufzugsschächte und Laubengänge welche an den Seiten nicht geschlossen sind.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche für ein Parkhaus zulässig.

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

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Telekom Deutschland GmbH.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Bebauung im Quartier sind spezielle Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen. Wohn- und Büronutzung ist nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs (s. Lärmschutzuntersuchung des Ingenieurbüros SoundPLAN vom 03.03.2021) die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen.

Zum Schutz der Bebauung südlich der Weissacher Straße ist eine Prallscheibe mit einer Höhe von 313,50 m Metern über NN zu errichten (s. Lärmschutzuntersuchung des Ingenieurbüros SoundPLAN vom 03.03.2021).

Der Nachweis zur Einhaltung der Richtwerte ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

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

Flächenhafte Pflanzgebote

Auf der mit Pfg gekennzeichneten Fläche sind mindestens drei standortgerechte heimische Laubbaum-Hochstamm-Bäume anzupflanzen.

Begrünung Parkhausdeckel

Es sind mindestens 35% der nicht-überbauten Bereiche des Parkhausdeckels zu begrünen. Der Substrataufbau der Freiflächen muss dabei mindestens 50 cm betragen.

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder eine heimische Streuobstsorte anzupflanzen (s. Pflanzliste). Die im Pflanzgebot festgesetzten Bäume können dabei mit angerechnet werden.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer der Baukörper sind bis 12 Grad Dachneigung zu begrünen. Der Substrataufbau des Gründaches muss mindestens 12 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.
- 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 wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind
- 2.2** Geländeänderungen auf Privatgrundstücken außerhalb von Gebäuden dürfen von den bestehenden natürlichen Geländehöhen um höchstens 1,0 m abweichen.
- 2.3** 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 über 100 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze
Wohnungen 80 bis 100 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnungen bis 80 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie können in die Fassade integriert oder als freistehende bauliche Anlage errichtet werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

An Gebäudefassaden dürfen sie 2/3 der Fassadenbreite bzw. max. 7,5 m Länge nicht überschreiten. Die Schriftgröße darf max. 0,5 m betragen. Einzelbuchstaben am Wortanfang dürfen 1 m Höhe nicht überschreiten.

Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Werbeanlagen als Kastenkörper sind 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 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 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. Durch die Bebauung darf der Wasserabfluss des Grundstücks nicht erhöht werden.

4 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde eine Habitatpotenzialanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch die Gruppe für ökologische Gutachten (20.10.2020) erstellt. Auf die Darstellung wird verwiesen.

5 Immissionsschutz

Vom Ingenieurbüro SoundPLAN wurde ein Lärmschutzgutachten (03.04.2021) erstellt. Auf die Darstellung wird verwiesen.

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, 29.10.2020/21.04.2021/04.11.2021
Stadtplanungsamt

gez. Großmann

Beschleunigtes Verfahren
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

In Kraft getreten am _____
mit öffentlicher Bekanntmachung in der Backnanger Kreiszeitung
§ 10 Abs. 3 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