

Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Backnang

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

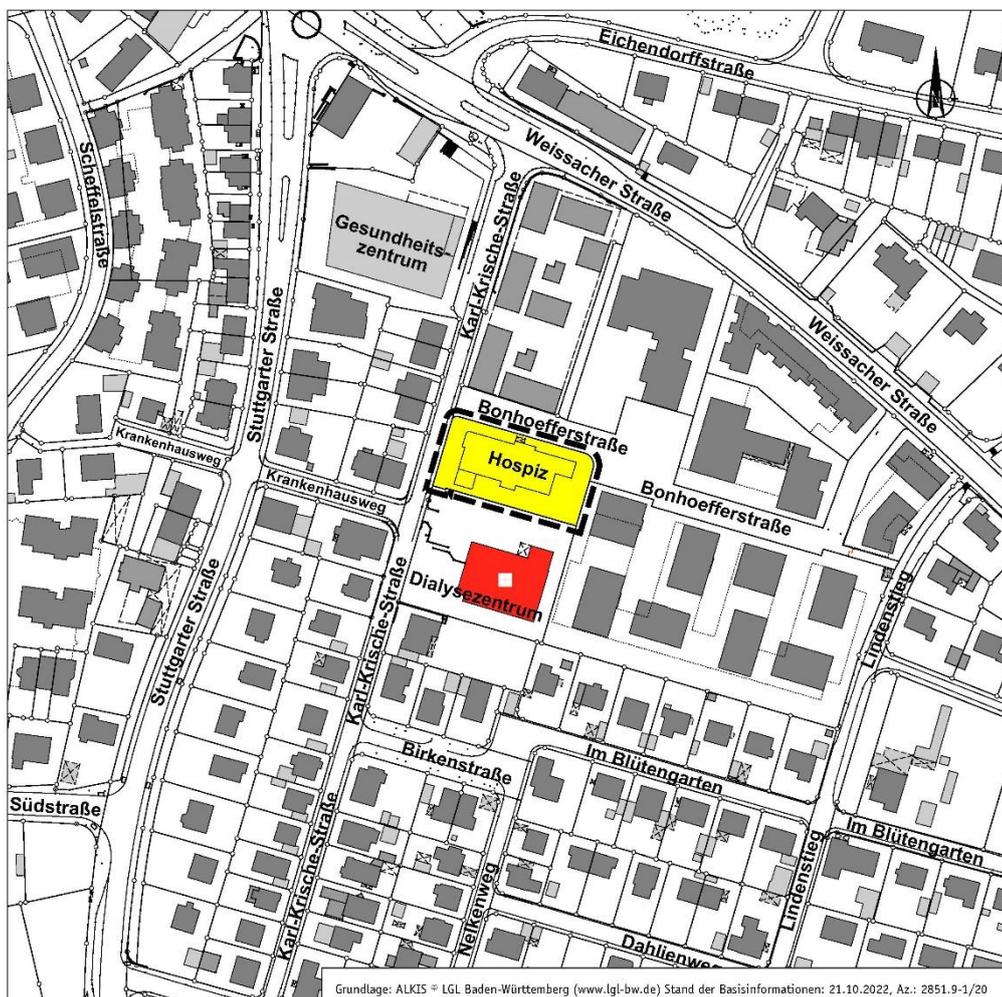
Neufestsetzung im Bereich „Flurstücksnummer 2419/8“

- Entwurf -

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan „Benzwasen, Kusterfeld“, Planbereich 07.03/15 aufgehoben.

**Planbereich 07.03/19**



## **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 Sondergebiete (S0)**

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet „Medizin/Gesundheit“ dient der Errichtung von Pflege- und Betreuungseinrichtungen. Zulässig sind Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie gesundheitsbezogene Dienstleistungen aller Art.

Außerdem zulässig sind:

- Gesundheitsbezogene Einzelhandelseinrichtungen
- Gastronomische Einrichtungen (Bistro, Café)
- Einrichtung eines Verkaufsstandes (Kiosk)
- Anlagen zur Infrastrukturver- und -entsorgung
- Verwaltungsnutzung
- Betreutes Wohnen

#### **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 20m<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) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

§ 19 Abs. 4 BauNVO

##### **Grundflächenzahl**

Als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

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

Darüber hinaus gehende Überschreitungen der GRZ sind nur für die Errichtung von Tiefgaragen, sofern diese vollständig erdüberdeckt sind, zulässig. Eine GRZ von 0,8 darf dadurch jedoch nicht überschritten werden.

##### **Geschossflächenzahl**

Aus städtebaulichen Gründen wird eine Überschreitung des nach § 17 BauNVO definierten Orientierungswertes für die Geschossflächenzahl (2,4) bis zu einer GFZ von 2,6 zugelassen.

Gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

## **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 Fertigfußboden, 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) 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 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 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 den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind nur zulässig, wenn diese vollständig erdübereckt und in das Gebäude integriert sind.

**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

**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.

**5.2 Pflanzbindung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**Pflanzbindung für Einzelbäume**

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

**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 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 1,50 m hohe Stützmauern entstehen.

- 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** **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 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, 23.02.2023  
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. Setzer  
Erster Bürgermeister