

Gemeinde Oppenweiler Bebauungsplan "Birkfeld/Lehlen"

DECKBLATT BEBAUUNGSPLAN "BIRKFELD/LEHLEN"

WA	I
0,3	0,4
	SD 35 - 42°
TH 3,40 m	FH 8,40 m

Ausgefertigt: Oppenweiler, 27.04.1998
Bürgermeister

WA	II (I + DG)
0,3	0,7
	SD 35 - 42°
TH 3,80 m	FH 8,80 m

GEFERTIGT:
OPPENWEILER 29.1.1998

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO
- Baugrenze
§ 23(3) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1(4), § 16(5) BauNVO
- Verkehrsflächen § 9(1), 11 BauGB
 - Strasse
 - gemischte Verkehrsflächen
 - Gehweg
 - Fussweg
- Grünfläche § 9(1) Nr.15 BauGB
 - öffentliche Grünfläche § 9(1) Nr.15 BauGB
 - private Grünfläche § 9(1) Nr.15 BauGB
- Pflanzbindung für Einzelbäume
§ 9(1) 25a BauGB, Pfb 2+3
- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
§ 9(1) 25b BauGB, Pfg 2
- Pflanzgebot für Einzelbäume § 9(1) 25b BauGB
Pfg 1+4
- Fläche für offenporige Stellplätze und
Parkplätze § 9(1), 4 BauGB
- Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde
§ 9(1) Nr.21 BauGB

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform/Dachneigung
Traufhöhe	Firsthöhe
Maßstab 1:500	Datum 28.06.1994
Bearbeiter Hei	Änderungen
Plan-Nr. 94.009	07.02.95
	28.03.95

PLANUNGSBÜRO HEITZMANN
• ÖKOLOGIE • PLANUNG • GESTALTUNG •
TEL. 07191/54063 • 59102 FAX 54623
BRÜDENER STR. 5 71554 WEISSACH IM TAL

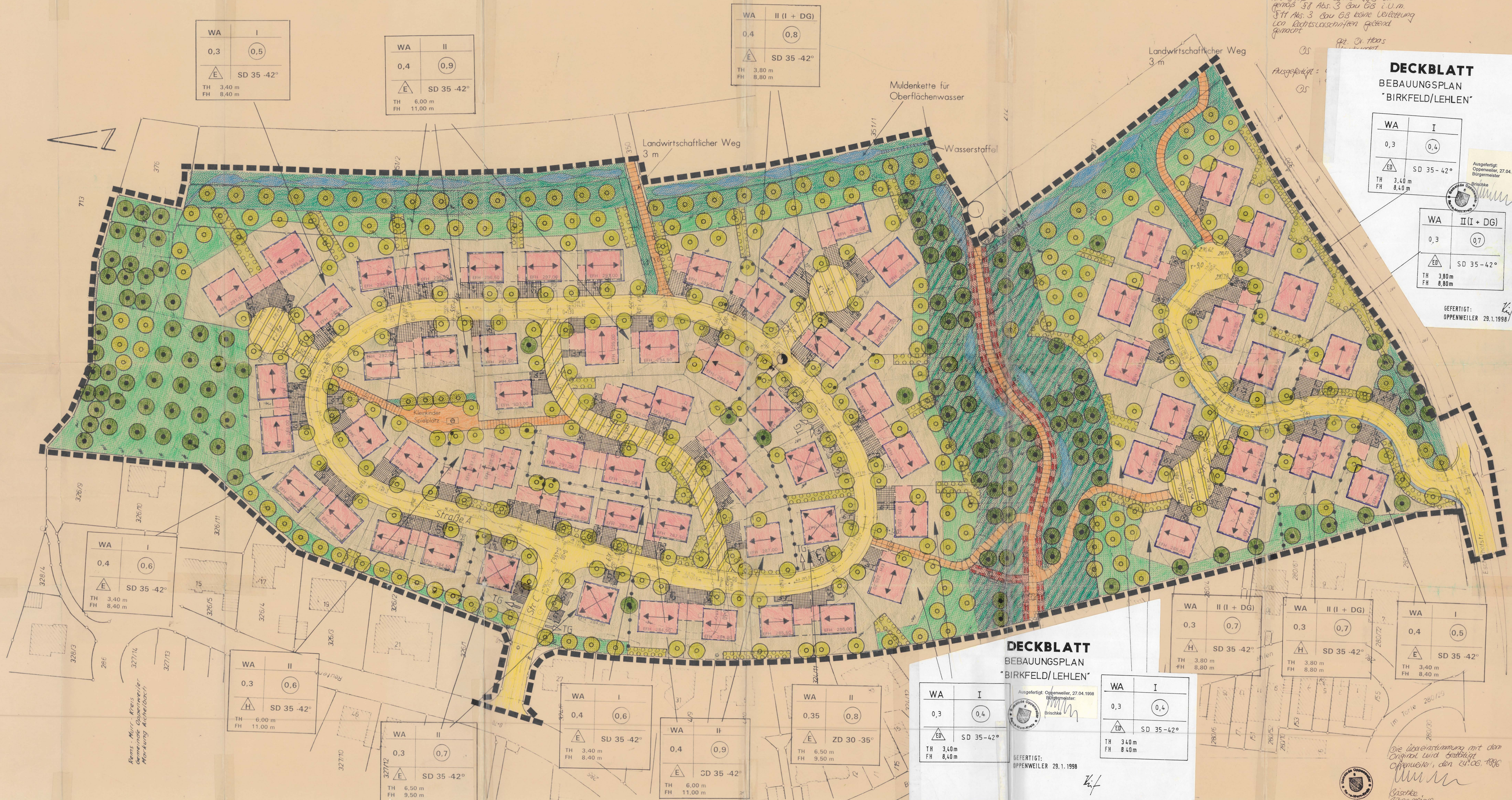
DECKBLATT BEBAUUNGSPLAN "BIRKFELD/LEHLEN"

Ausgefertigt: Oppenweiler, 27.04.1998
Bürgermeister

WA	I
0,3	0,4
	SD 35 - 42°
TH 3,40 m	FH 8,40 m

WA	I
0,3	0,4
	SD 35 - 42°
TH 3,40 m	FH 8,40 m

GEFERTIGT:
OPPENWEILER 29.1.1998



Gemeinde Oppenweiler

Bebauungsplan

Birkfeld/ Lehlen

Textliche Festsetzungen

Verfasser:

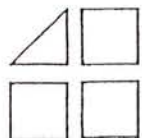
- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Planer SRL

Weissach im Tal, 28. 06. 1994

geändert: 07.02.1995

28.03.1995

94.009



PLANUNGSBÜRO HEITZMANN
• ÖKOLOGIE • PLANUNG • GESTALTUNG •
TEL. 07191/54063 • 59102 FAX 54623
BRÜDENER STR. 5 71554 WEISSACH IM TAL

Begründung zum Bebauungsplan "Birkfeld/Lehlen", Oppenweiler - Aichelbach

Gem. § 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Oppenweiler zu gewährleisten und um insbesondere für örtliche Bauinteressenten ein Bauplatzangebot schaffen zu können, war die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfinden kann.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang entwickelt; der gemeinsame Ausschuss hat in der Sitzung am 30.03.1993 dem Vorentwurf zur Fortschreibung zugestimmt. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet "Birkfeld/ Lehlen" ist als Wohnbaufläche vorgesehen und liegt im Osten von Oppenweiler. Die Höhenlage liegt zwischen 275 m üNN und 299 m üNN. Die nördliche und südliche Grenze bilden eine Klinge bzw. ein Hohlweg; die Ostgrenze wurde unter Berücksichtigung der Topographie festgelegt. Die im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans liegenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Randbereich zur freien Landschaft und zum bestehenden Baugebiet ist eine lockere Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern mit 1 Vollgeschoss vorgesehen. Um diesen städtebaulich und landschaftlich begründeten Charakter zu gewährleisten und zur Sicherung der beabsichtigten offenen Gartenzonen, wird die Zahl der Wohnungen in diesen Häusern auf max. 2 festgelegt.

In der Baugebietsmitte ist eine höhere und dichtere Bebauung vorgesehen (2 Vollgeschosse), um auch den Zielsetzungen des Regionalplans gerecht zu werden und den Landschaftsverbrauch einzugrenzen.

Satteldächer und Zeldächer mit einer Neigung zwischen 30 ° und 42 ° auf den Gebäuden und Garagen bilden eine aufgelockerte "Dachlandschaft" und werden deshalb festgesetzt. Die Stellung der Gebäude und die Festsetzung der EFH orientieren sich am Verlauf der Höhenlinien. Somit wird eine gute Einbindung in das anstehende Gelände erreicht.

Die im Bebauungsplan eingearbeitete Grünordnung (Pflanzgebote und Pflanzbindungen) bietet die Gewähr für ein landschaftsgerechtes Einfügen des Baugebiets. Es ist nur die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Obstgehölzen zugelassen. Der Textteil des Bebauungsplans enthält die entsprechenden Pflanzlisten.

Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a-c BNatSchG ist durchgeführt worden. Auszugleichen sind ca. 11.090 Biotopwertpunkte. Nach Berücksichtigung des Minimierungsgebots und der Benennung grünordnerischer Festsetzungen im Baugebiet sind im Baugebiet keine weiteren Biotop-Ausgleichsmaßnahmen mehr möglich. Es wurde jedoch am östlichen Ortsrand die vorgesehene Eingrünung verstärkt und die Umfangsgrenze des Bebauungsplans erweitert. Hierfür konnten weitere ca. 3.000 Biotopwertpunkte erzielt werden. Zusätzlich werden im Baugebiet als Ausgleich Maßnahmen zur Regulierung des Wasserhaushalts realisiert (Zisternen, offene Regenwasserrinnen, Auffangen von Oberflächenwasser in Mulden und Gräben, Versickerungen in der Klinge) und die bestehende Baumvegetation an den Steilhängen durch Pflanzbindungen planungsrechtlich gesichert.

Bei der Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhen wurde berücksichtigt, daß möglichst viel Erdaushub im eigenen Gelände verbleiben kann. Ein vollständiger Ausgleich ist aufgrund der Hangsituation jedoch nicht möglich. Auf den öffentlichen Grünflächen wird vor Anlegung der Pflanzungen möglichst viel Erdaushub untergebracht.

In dem ca. 6 ha großen Baugebiet werden 73 Baugrundstücke mit insgesamt ca. 184 Wohneinheiten entstehen. Es werden im Bereich "Birkfeld/Lehlen" nach vollständiger Bebauung ca. 400 - 500 Einwohner leben.

Die Haupterschließung erfolgt über Ringstraßen und eine Stichstraße, die an das vorhandene Straßennetz angeschlossen sind. Die Fahrbahnbreiten betragen zwischen 5 m und 6 m zuzüglich Gehwegflächen und Randstreifen. Die Verbindungswege und die landwirtschaftlichen Wege erhalten eine Breite von 3 m. Aufgrund der geringen Breiten der Verkehrsflächen ist es notwendig, um den innerörtlichen Verkehr reibungslos ablaufen zu lassen, daß ausreichend Stellflächen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

Die Erschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Zufahrt) ist gesichert. Die gesamten Erschließungskosten betragen ca. 2,5 Mio. DM. Die Abdeckung ist durch die Erhebung der satzungsmäßigen Erschließungsbeiträge vorgesehen.

Die Baugrundstücke sind überwiegend für den Eigenbedarf gedacht; so werden die der Gemeinde zugeordneten Baugrundstücke ausschließlich an örtliche Interessenten weiterveräußert.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung - entsprechend den Einschriften im Plan - (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO).

WA - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs. (2) Nr. 1 Bau NVO - Wohngebäude und nach § 4 Abs. (2) Nr. 2 BauNVO - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden. Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 Bau NVO sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 Bau NVO: Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Einliegerwohnungen im Untergeschoß und im Dachgeschoß werden auf die Geschoßfläche angerechnet, (§ 20 Abs. (3) BauNVO).

Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und so mit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) BauGB, §§ 16 - 20 a BauNVO] entsprechend Planeinschrieb; es bedeuten:

GRZ Grundstücksflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze
GFZ Geschoßflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 20 (2) BauNVO als Höchstgrenze.

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO) Entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) Entsprechend dem Einschrieb im Plan, wird die offene Bauweise für das gesamte Plangebiet (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die im Plan dargestellten First- und Gebäudehaupttrichtungen sind zwingend.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude § 2 (2) LBO handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmen - Überschreitung der Baugrenze -

Vortreten von Gebäudeteilen (§ 23 Abs. 3 BauNVO): Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Veranden und Wintergärten (in ihrer Summe) dürfen die Baugrenzen auf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes bis zu max. 2 m Tiefe überschreiten.

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

8. Garagen und Stellplätze [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO]

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gekennzeichneten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze [§ 31 (1) BauGB] zugelassen werden.

Tiefgaragen sind bei einer Erdbedeckung über 60 cm auch in der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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 Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten

EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe

Eine Veränderung der EFH ist 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, zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudeanlage.

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 Bauphase ist auf geeignete Schutzmaßnahmen zu achten.

Pflanzbindung Pfb 1

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

Pflanzbindung Pfb 2

Erhaltung und Pflege der hochstämmigen Obstbäume in privaten Gartenflächen.

Pflanzbindung Pfb 3

Erhaltung und Pflege der hochstämmigen Obstbäume im Bereich der öffentlichen Grünanlage.

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

Pflanzgebot Pfg 1

Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf privaten Gartenflächen entlang der Straßen und in den Gärten:

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

Obstbäume in robusten, lokalen Sorten.

Pflanzgebote Pfg 2

Anpflanzung von naturnahen Heckensträuchern im Grenzbereich privater Gartenflächen im Wohngebiet:

Sträucher

Cornus sanguinea	-	roter Hartiegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare	-	gem. Liguster
Lonicera xylosteum	-	gem. Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Weichsel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn

Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	gem. Schneeball

Pflanzgebot Pfg 3

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	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	gem. Liguster

Pflanzgebot Pfg 4

Anpflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen zur Ortsrandgestaltung.

Sorten:

Bittenfelder	Gravensteiner
Boskoop	Brettacher
Kardinal Bea	Hauxapfel
Jakob Fischer	Rambur

Schweitzer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Champagner Bratbirne
Gelbmöstler

Die Fläche wird mit einer artgerechten Gräser - und Kräutermischung eingesät und 1 -2 mal jährlich gemäht.

12. Leitungsrecht [§ 9(1) Nr.21 BauGB]

Lr. - Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde (Kanalisation, Wasserleitung).

13. Flächen für Versorgungsanlagen [§ 9(1) Nr.14 BauGB]

Im gekennzeichneten Bereich ist eine Umspannstation vorgesehen.

14. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9(1) Nr. 11 BauGB]

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen dem Anliegerverkehr.

15. Aufschüttungen und Abgrabungen [§ 9(1) Nr.17 BauGB]

Aufschüttungen von weniger als 1,00 m und Abgrabungen von weniger als 0,50 m, ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf, sind zulässig. Geländebedingte Ausnahmen sind möglich.

16. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9(1) Nr. 6 BauGB]

Die Anzahl der Wohnungen in Einfamilienwohnhäusern (I) wird auf max. 2 festgelegt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung

- entsprechend den Einschrieben im Plan - SD = Satteldach, ZD = Zeltdach
Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Abweichungen zulässig.

Satteldach mit 35° - 42° Neigung, Walmdächer sind nicht zulässig

Zeltdach mit 30° - 35° Neigung

Garagen mit SD und 22° - 28° Dachneigung

Wenn Garagen nicht in Grenzbauweise erstellt werden, können analog der Gebäudedächer die Garagendächer auch mit 35° - 42° Neigung gebaut werden.

Tiefgaragen und Flachdachgaragen, die in den Hang eingeschoben sind, sind zu begrünen.

b) Dachaufbauten (Dachgaupen)

sind bis 1/2 der Trauflänge zulässig. Dabei dürfen die einzelnen Dachgaupen eine Länge von 3,50 m nicht überschreiten. Von den Ortsgängen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten, von den Außenwänden mind. 0,50 m. Einschnitte sind im selben Maße zulässig. Maximale Höhe der Dachaufbauten bis 0,75 m unter First.

c) Dacheindeckung

Es sind nur rote bis rotbraune Dachziegel zugelassen.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

d) Außenwandflächen

sind überwiegend als Putzflächen in erdgebundenen Farbtönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material (Holzverschalung, Glas) zulässig.

Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sowie Asbestzementplatten und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

2. **Werbeanlagen und Automaten** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)
sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
3. **Antennenanlagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Pro Gebäude ist maximal eine Gemeinschaftsantenne und eine Sat.- Anlage zulässig.
4. **Einfriedungen** (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
In den Vorgartenzonen sind Einfriedungen nur zulässig aus Staketenzäunen, Natursteinmauer und geschnittenen Hecken bis 1,20 m Höhe. Zum Nachbargrundstück sind nur freiwachsende Hecken mit eingezogenem Maschendrahtzaun zulässig.
5. **Solaranlagen** (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.
Von den Gestaltungsvorschriften nach Ziff. B 1. b) sind beim Einbau von Solaranlagen grundsätzlich Ausnahmen zulässig.
6. **Gestaltung der unbebauten Flächen, Außenanlagen** (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Befestigte Flächen innerhalb der Vorgärten entlang der Erschließungsstraße, z.B. Stellplätze und Garagenzufahrten mit Ausnahme des Hauseingangs, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine, Spurplatten usw.).
Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen/Gartenanlagen mit Geländeschnitten im Maßstab 1 : 100 einzureichen (§ 3(6) BauVorl. VO).

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Keine

D. HINWEISE:

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
3. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
4. Jede Grundwassererhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwassereinleitung nach Abschluß der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
5. **Mutterboden**, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Bereich der Pflanzflächen einzubauen (§ 202 BauGB).
6. Bodenaushub ist - soweit als möglich - im eigenen Gelände unterzubringen.
7. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens des "Beiblattes" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim:

"Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z. B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/qcm) ausgeführt werden.

Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbaren Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen."

8. Energieversorgung:

Für die Heizung der Gebäude ist der Anschluß an das öffentliche Gasleitungsnetz nicht möglich. Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel. Auf die Möglichkeit der privaten Solarnutzung wird besonders hingewiesen.

Niederspannungsleitungen sind nach Abstimmung der Telekom mit der Gemeindeverwaltung nach Möglichkeit im Erdreich zu verlegen.

9. Der Eigentümer hat das Anbringen von:

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs und
- Kennzeichnung und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126(1) BauGB).

10. Es wird empfohlen, geeignete Teile der Fassaden zu begrünen. Kletternde oder rankende Pflanzen für Fassadenbegrünung:

Ohne Rankhilfe:

Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia		
"Engelmanii"	-	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata		
"Veitchii"	-	Wilder Wein

Mit Rankhilfe:

Actinidia arguta	-	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis spec.	-	Waldrebe
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Wisteria sinensis	-	Blauregen
Kletterrosen		

11. Um eine ressourcenschonende Bewässerung der Aussenanlagen und die Entlastung der Kläranlage mit Regenwasser sicherzustellen, wird die Verwendung von Regenwasserauffangbehältern (Zisternen) empfohlen. In Straßenbereichen mit einer Regenwasserrinne sind die Dächer über diese Rinne direkt zu entwässern oder der Überlauf aus der Zisterne wird direkt hineingeleitet. Bei den Gebäuden oberhalb der Steilböschungen wird der Überlauf aus der Zisterne über einen kleinen Versickerungsschacht über die private bzw. öffentliche Grünfläche flächig ausgeleitet. Das Oberflächenwasser der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke wird über Mulden und Gräben in die vorhandenen Klingen abgeleitet.
12. Bei Gebäuden mit einer EFH ab 294 m üNN ist mit einem geringen Wasserdruck zu rechnen. Deshalb wird eine Druckerhöhungsanlage empfohlen.

WOHNBAUGEBIET BIRKFELD/LEHLEN

BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND ERMITTLUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN GEM. § 8 a-c BNatSchG

Nachdem das Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbauandgesetz vom 22.04.1993 das Bundesnaturschutzgesetz durch die §§ 8 a-c ergänzte, unterliegt das Bauplanungsrecht unmittelbar der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Danach müssen alle Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Folgende Bewertung und Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt das Verhältnis notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf:

- Bewertung und Gegenüberstellung von BESTAND und PLANUNG:
Die Bewertung erfolgt gemäß einer Punkte-Liste des Landratsamtes des Rems-Murr-Kreises, modifiziert entsprechend den örtlichen Gegebenheiten.

• Gebietsgröße	
o Baugebiet	ca. 4,5 ha
o Steilhänge an Klingen	ca. 0,8 ha
o Biotop nach §24a NatschG	ca. 0,1 ha
zusammen	ca. 5,4 ha
o Ortsrand, neu	ca. 0,6 ha
Gesamtgebiet	ca 6,0 ha

BESTAND:

Flächen (ohne zusätzlichen Ortsrand) ca. 54.585 qm

	Wertfaktor	x qm	Wertpunkte
Versiegelte Flächen	0,0	00.800	---
Feldwege, Graswege	0,2	00.375	00.075
Wiesen	0,5	06.634	03.317
Äcker	0,3	21.792	06.537
Streuobstwiesen	0,8	14.986	11.988
Grasböschungen	0,7	00.315	02.205
Biotop	1,0	00.997	00.997
Streuobst am Hang	0,8	07.186	05.748
Wiese in Mulde	0,6	01.500	00.900
BIOTOPWERTPUNKTE, SUMME			31.767

PLANUNG:

	Wertfaktor	x qm	Wertpunkte
Versiegelte Flächen			
- Gebäude	0,0	11.620	---
- Straßen	0,0	06.521	---
Wassergebundene Decke			
- Pflasterfläche	0,1	00.277	00.028
- priv. Stellplätze	0,1	03.118	00.312
Tiefgarage, begrünt	0,2	00.625	00.125
Spielplatz	0,3	00.500	00.150
Hausgärten	0,4	15.918	06.367
priv. und öffentl. Grünflächen mit Pflanzbindungen	0,6	00.960	00.576
Streuobst am Hang	0,8	07.086	05.669
Wiese in Mulde	0,6	00.963	00.578
Biotop	1,0	00.997	00.997
großkronige Bäume im Siedlungsgebiet	1,0	06.000	06.000
BIOTOPWERTPUNKTE, SUMME			20.677

ERMITTLUNG DER AUSGLEICHSLEISTUNGEN

Biotopwertpunkte BESTAND	31.767
Biotopwertpunkte PLANUNG	- 20.677
Differenz	11.090

AUSGLEICHSMASSNAHMEN: auszugleichen sind ca 11.090 Biotopwertpunkte

Da im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen mehr möglich sind, werden Maßnahmen am Rande des Baugebietes zur Ortsrandeingrünung vorgeschlagen.

O Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung

- Umwandlung von Ackerfläche zu Streuobstwiese
Wertberechnung:
Acker = 0,3 zu Streuobst = 0,8, Wertzuwachs = 0,5 Biotopwertpunkte pro qm
- Ortsrand
 $6000 \text{ qm} \times 0,5 = 3.000 \text{ Biotopwertpunkte}$

Weitere direkte Biotop-Ausgleichsmaßnahmen mit Gehölzen sind nicht mehr möglich.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der umfangreichen neu anzulegenden Streuobstwiesen am Ortsrand und den bestehenden Bäumen in den Klingen ist eine wichtige landschaftsgestalterische und ökologische Funktion langfristig gewährleistet; diese Maßnahme kann jedoch nicht in Punktzahlen ausgedrückt werden. Ebenso haben die Maßnahmen zum Sammeln, Rückhalten und Ableiten von Dachregenwasser in offenen Wasserrinnen einen hohen gestalterischen und landschaftsökologischen (Retention) Wert. Für das Sammeln von Oberflächenwasser in Mulden in der östlichen Ortsrandzone wurde das Planungsgebiet um weitere 2.000 qm vergrößert; die Mulden und Gräben werden extensiv begrünt.

Mit der Verwirklichung sämtlicher Maßnahmen sind die mit dem Wohnbaugebiet verbundenen Eingriffe somit ausgeglichen.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988, durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Gesetz vom 23. September 1990, geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (Bl. GBl. I S. 466) - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 06.05.1993 (BGBl. I 623)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, geändert durch Gesetze vom 01.04.1985, vom 22.02.1988, und vom 17.12.1990

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

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke:

Aufstellungsbeschuß § 2 (1) BauGB	am 22.02.94
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	am 20.07.94
Bürgerbeteiligung (§3(1) BauGB)	
Öffentliche Bekanntmachung	am 20.07.1994
Erörterungstermin	am 25.08.1994
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	vom 18.07.1994 bis 26.08.1994
Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)	
Auslegungsbeschuß	am 07.02.1995
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	am 15.02.1995
Auslegung	vom 23.02.1995 bis 23.03.1995
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3(2) BauGB)	am 10.02.1995
Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen (§ 3(2) BauGB), als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)	am 28.03.1995
Ergebnismitteilung (§ 3(2) BauGB)	am 7./10. 4.1995

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Oppenweiler, den 03.06.1996.....

OS (Pz.)

Brischke
(Bürgermeister)

Anzeigeverfahren (§ 11(3) BauGB) durchgeführt beim Landratsamt Oppenweiler, bestätigt mit Verfügung vom 28.06.1995 Nr. 4013/Oppenweiler.
Durchführung des Anzeigeverfahrens bekanntgemacht (§ 12 BauGB) am 04.06.1996 durch Amtl. Mitteilungs- und Dr. Brucke, in Kraft getreten (§ 12 BauGB) am 04.06.1996.....

10. Es wird empfohlen, geeignete Teile der Fassaden zu begrünen.
Kletternde oder rankende Pflanzen für Fassadenbegrünung:

Ohne Rankhilfe:

<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	-	Kletterhortensie
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>		
"Engelmanii"	-	Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>		
"Veitchii"	-	Wilder Wein

Mit Rankhilfe:

<i>Actinidia arguta</i>	-	Strahlengriffel
<i>Aristolochia macrophylla</i>	-	Pfeifenwinde
<i>Clematis spec.</i>	-	Waldrebe
<i>Lonicera spec.</i>	-	Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	-	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	-	Knöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	-	Blauregen
Kletterrosen		

11. Um eine ressourcenschonende Bewässerung der Aussenanlagen und die Entlastung der Kläranlage mit Regenwasser sicherzustellen, wird die Verwendung von Regenwasserauffangbehältern (Zisternen) empfohlen. In Straßenbereichen mit einer Regenwasserrinne sind die Dächer über diese Rinne direkt zu entwässern oder der Überlauf aus der Zisterne wird direkt hineingeleitet. Bei den Gebäuden oberhalb der Steilböschungen wird der Überlauf aus der Zisterne über einen kleinen Versickerungsschacht über die private bzw. öffentliche Grünfläche flächig ausgeleitet. Das Oberflächenwasser der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke wird über Mulden und Gräben in die vorhandenen Klingen abgeleitet.
12. Bei Gebäuden mit einer EFH ab 294 m üNN ist mit einem geringen Wasserdruck zu rechnen. Deshalb wird eine Druckerhöhungsanlage empfohlen.