



<b>WA</b>	<b>II</b>
0,4	0,8
	Wohngebäude: SD, 35 - 42° Garagen: SD 22 - 28° oder FD, begrünt
maximale Höhe der Traufe: 6,00 m	
maximale Höhe des Firstes: 11,00 m	

bestehender B-Plan  
"Birkfeld/Lehlen - Änderung"  
rechtskräftig seit:  
28.04.1998

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

**WA** Wohnfläche, Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,4** Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

**0,8** Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

**Bauweise und Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

**E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)

**SD** Dachformen (§ 74 LBO):  
Satteldach / zulässige Neigung

Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Ga - Garagen, St - offenporige Stellplätze (§ 9 Abs. 1, 4 BauGB)

**EFH** Erdgeschossrohfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume, hochstämmiger Obstbaum ist zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume gem. Pflanzenliste 1, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gem. Pflanzenliste 2, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

geplante neue Grundstücksgrenzen, unverbindlich

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
max. Höhe der Traufe	
max. Höhe des Firstes	

# Gemeinde Oppenweiler

## "Birkfeld / Lehlen - 2. Änderung"

### Bebauungsplan

Vereinfachte Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB



Maßstab: 1 : 500

Bearbeiter: Hei/Ros/Pa

Plan-Nr: 05.005

Datum: 22.03.2005

**Änderungen:**

31.05.2005	



**HEITZMANNPLAN**  
STADT · LANDSCHAFT · KOMMUNIKATION  
BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL  
TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29  
INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

# Gemeinde Oppenweiler

„Birkfeld / Lehlen – 2. Änderung“

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

Vereinfachte Bebauungsplanänderung  
nach § 13 BauGB

**Textteil mit Begründung**  
Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Weissach im Tal, 22.03.2005 / 31.05.2005

05.005



**HEITZMANNPLAN**

=STADT = LANDSCHAFT = KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 0 71 91 . 93 04-0 FAX 0 71 91 . 93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

# Textteil mit Begründung

## Übersicht:

1. Anlass
  2. Änderungen
  3. Pflanzenlisten
  4. Verfahren
  5. Verfahrensvermerke
- 

### 1. Anlass

Der Bebauungsplan „Birkfeld/Lehlen“ wurde am 03.06.1996 rechtskräftig.

Durch eine vereinfachte Änderung (auf 4 Grundstücken wurden wahlweise aus Einzelhäusern E auch Einzelhäuser/Doppelhäuser E/D zugelassen); dieser Bebauungsplan „Birkfeld/Lehlen – Änderung“ wurde am 28.04.1998 rechtskräftig.

Aufgrund der ausgebliebenen Nachfrage nach Reihenhäusern bzw. nach einer Hausgruppe (H) und der verstärkten Nachfrage nach Einzelhäuser soll der Bebauungsplan auf denjenigen Grundstücken geändert werden, auf welchen bis jetzt eine Hausgruppe H festgesetzt war. Damit lässt sich diese Baulücke auch kurzfristig mit 2 Einzelhäusern bebauen. Der bestehende Bedarf an Wohnungen kann somit gedeckt werden. Städtebaulich entspricht diese Ordnung der umgebenden Bebauung.

## 2. Änderungen

### o Baugrenzen

Die Baugrenzen werden so geändert, dass 2 Einzelhäuser gebaut werden können. Insgesamt verändern sich die bebauten Flächen wie folgt:

- alte Bauflächen der Hausgruppe (Gebäude mit Garagen): ca. 380 m<sup>2</sup>
- neue Bauflächen der Einzelgebäude (Gebäude mit Garagen): ca. 330 m<sup>2</sup>

Die bebaute Fläche reduziert sich somit um ca. 50 m<sup>2</sup>.

### o Pflanzgebote

Die Fläche der Pflanzgebote verändert sich wie folgt:

- alte Fläche ca. 51 m<sup>2</sup>
- neue Fläche ca. 66 m<sup>2</sup>

Die Anzahl der festgesetzten Bäume mit Pflanzgebot und Pflanzbindung bleibt erhalten.

### 3. Pflanzenlisten

#### o Pflanzenliste 1

##### 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.

#### o Pflanzenliste 2

##### Sträucher

Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	eingrifflicher Weissdorn
Euonymus europaea	-	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

#### 4. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht betroffen sind, wird nach Abstimmung mit der Baurechtsbehörde Backnang das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt.

Die umweltschützenden Belange sind bei der Änderung stärker berücksichtigt; d. h., es werden weniger Flächen versiegelt und mehr Gehölze gepflanzt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Öffentlichkeit und die von der Änderung berührten Behörden (Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Stadt Backnang) erhalten die Gelegenheit, innerhalb einer Frist von 4 Wochen ihre Stellungnahme abzugeben.

Im Planteil sind die Änderungen zeichnerisch dargestellt.

Im übrigen gelten weiterhin die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Birkfeld/Lehlen – Änderung“ vom 28.04.1998.

**5. Verfahrensvermerke:**

**Bebauungsplan „Birkfeld/Lehlen – 2. Änderung“**

- |                                                                                                             |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Änderungsbeschluss<br>(§ 2 BauGB) am                                                                     | 22.03.2005                       |
| 2. Auslegungsbeschluss<br>(§ 3 BauGB) am                                                                    | 22.03.2005                       |
| 3. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 + Nr. 2<br>(§2 BauGB) im Mitteilungsblatt am                        | 30.03.2005                       |
| 4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB<br>und Beteiligung der Behörden<br>nach § 4 Abs. 2 BauGB   | vom 07.04.2005<br>bis 06.05.2005 |
| 5. Satzungsbeschluss<br>(§ 10 Abs. 1 BauGB) am                                                              | 31.05.2005                       |
| 6. Inkrafttreten des Bebauungsplans<br>durch Veröffentlichung im<br>Mitteilungsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) am | - 8. JUNI 2005<br>.....          |

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Oppenweiler, den

.....

Bernd Brischke , Bürgermeister