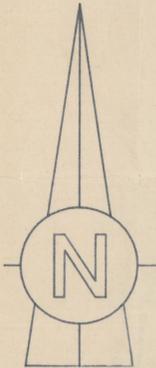


ZEICHENERKLÄRUNG:

Art der baul. Nutzung:
 GE = Gewerbegebiet
 MI = Mischgebiet

GE	GRZ 0.8	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
	GFZ 1.6	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze

—•—•—•—•— Abgrenzung untersch. Art u. Maß der Nutzung



Rems-Murr-Kreis
 Gemeinde Oppenweiler
 Markung Oppenweiler
 Flur 7 (Zell)

Projekt:
 Gemeinde Oppenweiler
 Gewerbegebiet "Zell"

GRUNDSTÜCKSPLAN MIT GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (GESCHOSSFLÄCHE)

Planverfasser:

Ingenieurbüro
 Gerhard Kipf
 Bühlfeldstraße 45
 71570 Oppenweiler
 Tel.: 07191/4046

Gezeichnet: HÜ
 Bearbeitet: KI

M.: 1: 1000

Datum: 29.10.1999
 Plan Nr.:



Gemeinde Oppenweiler

Gewerbegebiet "Zell"

BEBAUUNGSPLAN



Ausgefertigt:
Oppenweiler, 13.06.1999

[Handwritten Signature]
Bürgermeisteramt
Brischke

Die Übereinstimmung vor-/umstehender
Abschrift (Fotokopie usw.) mit dem
vorgelegten Original wird bestätigt.
Die Kopie besteht aus28.....Blättern.

Oppenweiler, den 24.07.2000
Bürgermeisteramt



TEXTTEIL



Genehmigt
gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 4. JUNI 1999

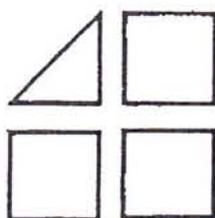
gez. B. Kaufmann
beurkundet *[Handwritten Signature]*
Ruppert

Verfasser:

Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Landschaftsarchitekt
Freier Stadtplaner SRL

Weissach im Tal, 19.01.1999
geändert: 23.03.1999
geändert: 18.05.1999

98.026



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

INHALT

SEITE

1. BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGB	1
1.01 PLANGEBIET	1
1.02 GELTUNGSBEREICH	1
1.03 GRÖßE	2
1.04 RECHTSVERHÄLTNISSE	2
1.05 PLANUNGSANLAGE	3
1.06 ERSCHLIEßUNG	3
1.07 STÄDTEBAU	4
1.08 PLANUNGS- UND BAURECHT	5
1.09 GRÜNORDNUNG	6
1.10 VER- UND ENTSORGUNG	7
1.11 ALTLASTEN	7
1.12 BODENORDNUNG	7
1.13 KOSTEN UND FINANZIERUNG	8
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:	9
1. ART DER NUTZUNG:	9
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:	9
3. BAUWEISE	10
4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	10
5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE	10
7. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND GEBÄUDEHÖHEN	11
8. NEBENANLAGEN	11
9. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	12
10. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	12
11. LEITUNGSRECHT	12
12. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG	12
13. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZGEBOTE	13
14. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	14
15. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	15
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	15
1. ÄUßERE GESTALT DER BAULICHEN ANLAGE	15
2. WERBEANLAGEN	16
3. AUBENANLAGEN:	17
4. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN:	17

1. BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB

1.01 Plangebiet

Das Plangebiet liegt in nordwestlicher Fortsetzung des Ortsteiles Zell. Es liegt südwestlich der neu ausgebauten Kreisstraße K 1897 in ca. 500 - 800 m Entfernung zur Bundesstraße B 14.

1.02 Geltungsbereich

In den Geltungsbereich sind folgende Flurstücke aufgenommen:

engeres Plangebiet:

-
- 133
 - 126 (Feldweg, teilweise)
 - 125
 - 122
 - 118
 - 116
 - 115
 - 113
 - 113/1
 - 112/1 (kleines Eckstück)
 - 112/2
 - 112/3
 - 102/1
 - 100
 - 99/3
 - 82 (Kreuzgasse, teilweise)
 - 203 (GV, teilweise)
 - 146 (Kreisstraße, teilweise)

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN	17
D. HINWEISE:	18
3. RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES	22
4. VERFAHRENSVERMERKE	23
5. BEWERTUNG DES EINGRIFFS GEM. § 8 A BNATSCHG MIT AUSGLEICHSMABNAHMEN	24

1.05 Planungsanlaß

Die Gemeinde Oppenweiler benötigt für die gewerbliche Entwicklung neue Bauflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe. Hierzu wird das im FNP geplante "Gewerbegebiet Zell" erschlossen. Es wurde darauf geachtet, daß - dem Bedarf entsprechend - größere und auch kleinere Bauplätze zur Verfügung gestellt werden können.

1.06 Erschließung

Die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet erfolgt ausschließlich über einen neuen Straßenanschluß an die K 1897. Die Flächen, die für eine Linksabbiegespur beim Kreisstraßenausbau bereits erstellt wurden, werden mit den entsprechenden Markierungen versehen.

Eine Zu- oder Abfahrt über Zell ist nicht möglich. Die Haupteerschließung im Gebiet erfolgt über eine 6,50 m breite Ringstraße mit einseitigem 1,5 m breitem Gehweg.

Der bisherige Fußweg von Oppenweiler wird im Norden in das Gewerbegebiet eingeleitet; dort gelangt man über den 1,5 m breiten Gehweg nach Zell.

Der landwirtschaftliche Verkehr verläuft von der Kreisstraße aus über die Linksabbiegespur ins Gewerbegebiet bis zur nördlichen Wendeplatte und wird von dort über einen Anschlußweg auf den bisherigen Feldweg geleitet.

Die Erschließung des Mischgebiets erfolgt über die bestehende Kreuzgasse, welche auf 5,0 m verbreitert wird.

1.07 Städtebau

Das Plangebiet liegt auf einem leicht ansteigenden Nordosthang entlang der K 1807. Es wirkt weit in die offene Landschaft.

Der städtebauliche Anschluß erfolgt zum einen unmittelbar an die bestehende Ortslage von Zell und wird zum andern durch die einzeilige Mischgebietsnutzung hergestellt.

Die Hanglage wird so ausgenutzt, daß talseits ein Untergeschoß mit ca. 3,5 m Höhe und bergseits ca. 7 m Gebäudehöhe in Erscheinung treten. Die maximale Gesamthöhe beträgt talseits somit 10,5 m. Die Gebäude folgen einer klaren Gliederung entlang der Kreisstraße und mit den Höhenlinien. Die oberste Bauzeile wird mit dem gewerblichen Teil (max. Höhe = 5,5 m) in den Hang eingegraben; das Flachdach kann als Terrasse für ein Wohn- geschoß mit Pultdach (max. Höhe = 6,0 m) genutzt werden.

Sämtliche Dächer im Gewerbegebiet (Flachdächer und geneigte Dächer bis 12° Dachneigung sowie die Pultdächer mit 12° - 18° Dachneigung) sind extensiv zu begrünen. Dies erfolgt sowohl aus landschaftlichen als auch aus ökologischen Gründen.

1.08 Planungs- und Baurecht

Die **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** weist gem. Flächennutzungsplan ein **Gewerbegebiet** aus. Zugelassen werden max. zwei Wohnungen für Aufsichtspersonal bzw. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Diese Wohnungen sind in den baulichen Gesamtkomplex zu integrieren oder bei der obersten Zeile als eingeschossige Bauweise mit Pultdach auf das Flachdach aufzusetzen.

Im Übergangsbereich zur bestehenden Ortslage wird teilweise ein **Mischgebiet** als 1-zeilige Bebauung entlang der Kreuzgasse ausgewiesen.

Das **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** wird im **Gewerbegebiet** durch die Grundflächenzahl und die maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Bezugshöhe dafür ist die festgelegte UFH als Untergeschoßrohfußbodenhöhe. Die maximale Höhe bei den Gebäuden mit den Pultdächern wird von der festgesetzten EFH bestimmt, welche wiederum der Oberfläche des darunterliegenden Gebäudes entspricht und an das angrenzende natürliche Gelände anschließt.

Im **Mischgebiet** wird als Bezugshöhe die EFH als Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und die maximale Traufhöhe festgesetzt.

Die weiteren Einzelheiten sind dem Textteil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.09 Grünordnung

Gem. § 1a BauGB sind die "umweltschützenden Belange" in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Textteil wird der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt. Die Festsetzungen sind in den Bebauungsplan übernommen.

Der Ausgleich erfolgt nach § 9 BauGB als

- "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (§ 9(1) Pkt. 20 BauGB). In diesen Flächen sind die Maßnahmen für die Regenwasserableitung zum Vorfluter mit entsprechender naturnaher Gestaltung und Bepflanzung integriert. Bei der hierzu erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung wird ein detaillierter Gestaltungs- und Bepflanzungsplan eingereicht.
- "Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen" (§ 9(1) Pkt. 25b BauGB) (Bäume der bestehenden Streuobstwiese im Norden und im Grenzbereich zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet).
- Pflanzgebot für das "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen." (§ 9(1) Pkt. 25a BauGB)

Schwerpunkt der Grünordnung bildet die Bepflanzung hochstämmiger Obst- und Laubbäume. Zur landschaftlichen Integration sind sämtliche Dächer extensiv zu begrünen.

Entlang der Kreisstraße werden großkronige Laubbäume als raumbildende Landschaftselemente gepflanzt.

Auf der Ausgleichsfläche im Südwesten kann der Erdaushub aus dem Straßenneubau bis zu einer Gesamthöhe von ca. 2,0 m untergebracht werden. Dieser Höhenrücken ist als Streuobstwiese in die umgebende Landschaft zu integrieren.

1.10 Ver- und Entsorgung

Der Ausbau der Wasserversorgung erfolgt nach den Vorschriften des DVGW 405.

Ein Wasseranschluß kann vom bestehenden Wassernetz aus verlegt werden. Für die Stromversorgung ist innerhalb des Plangebiets eine neue Netzstation erforderlich. Diese ist im Plan in zentraler Lage dargestellt und mit der KAWAG abgestimmt.

Die Entwässerung erfolgt über ein modifiziertes Trennsystem:

- Das Schmutzwasser und das Straßenwasser werden in das öffentliche Kanalnetz geleitet.
- Das Dachflächenwasser wird nicht in das Kanalnetz eingeleitet. Es wird in offenen Gräben gesammelt und dem Vorfluter (Murr) zugeleitet.

Die Straßenplanung, die Planung der Entwässerung und der Wasserversorgung wird vom Ingenieurbüro G. Kipf, Oppenweiler, durchgeführt.

1.11 Altlasten

Im Rahmen der Altlasterkundung wurde von der Firma UMT die historische Erkundung und die orientierende Erkundung durchgeführt (Mai 1995). Im Plangebiet wurde auf dem Grundstück Nr. 100 zwei Sondierungen durchgeführt (S 7a + S 8) und im Gaspegel (S 7b) gesetzt. Sollte sich ein Handlungsbedarf ergeben, wird dies bei der einzelnen Baugenehmigung berücksichtigt.

1.12 Bodenordnung

Die Gemeinde Oppenweiler ist im Besitz sämtlicher Grundstücke und wird diese an die einzelnen Investoren verkaufen.

1.13 Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten werden im Rahmen der zur Zeit laufenden Detailplanungen ermittelt.

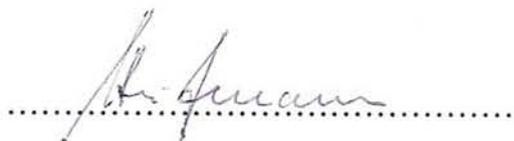
Die Finanzierung ist im Haushalt 1999 vorgesehen.

Der Baubeginn soll im Jahr 1999 sein.

AUFGESTELLT:

Ökologie- + Planungsbüro HEITZMANN
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Fr. Stadtplaner SRL
Fr. Landschaftsarchitekt BDLA

Weissach im Tal, den 19.01.1999 / 23.03.1999 / 18.05.1999

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'R. Heitzmann', is written over a horizontal dotted line.

(Dipl. Ing. Rainer Heitzmann)

2. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

§ 9 (1) + (2) BauGB und BauNVO

1. Art der Nutzung:

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Festsetzungen nach § 8 (3) BauNVO:

Ausnahmsweise zulässig sind je Grundstück 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter, jedoch nur in integrierter Form im gewerblichen Baukörper und nicht als freistehendes Einzelhaus (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO). Lediglich auf den oberen Baukörpern und oberhalb der Flachdächer sind Einzelgebäude mit Pultdach zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 + 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Festsetzungen nach § 6 (2) BauNVO:

Nicht zulässig sind die unter Pkt. 5 - 8 aufgezählten Nutzungen; sowie die unter Pkt. 3 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung:

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

GRZ = Grundflächenzahl nach

§ 17 i. V. m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

GFZ = Geschößflächenzahl nach

§ 17 i. V. m. § 20 (2) BauNVO als Höchstgrenze

3. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO.

a = offene Bauweise ohne Längenbeschränkung (§ 22 (4) BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

ED = sowohl Einzelhaus als auch Doppelhaus

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

4. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB.

- keine Festsetzungen im **GE**, lediglich die Pultdächer sind mit Dachneigung nach Südwesten ausgerichtet und haben ihren Hochpunkt im Nordosten.
- Firstrichtung im **MI** siehe Lageplan

5. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

6. Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO.

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gekennzeichnet.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO.

Die Höhenlage im GE wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Untergeschoßrohfußbodenhöhe (UFH).
(siehe Eintragungen im Plan).
- Festlegung der max. zulässigen Gesamthöhe bei 10,5 m,
bezogen auf die festgelegte UFH:
 - Beim Satteldach: Firstoberkante bezogen auf UFH (Schnittpunkt der Dachhaut)
 - Beim Flachdach: Oberkante Attika bezogen auf UFH
(siehe Eintragungen im Plan).
- Bei der obersten Gebäudereihe im Südwesten (ab 270 m üNN aufwärts) erfolgt die Festlegung der Gebäudehöhen als max. Höhe bei 5,5 m bezogen auf die UFH (Untergeschoßrohfußbodenhöhe) und die max. Höhe der Pultdachgebäude bei 6,0 m, bezogen auf die Flachdachhöhe, die gleichzeitig EFH des Pultdachgebäudes ist und an das natürliche Gelände im Südwesten angrenzt.

Die Höhenlage im MI wird festgesetzt durch

- Festlegung der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)
(siehe Eintragungen im Plan).
- Festlegung der maximalen Traufhöhe bei 4,20 m, bezogen auf die festgelegte EFH.

8. Nebenanlagen

§ 14 Abs. 2 BauNVO.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Auf Flächen mit Pflanzgeboten, Pflanzbindungen oder auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit integrierten offenen Wassergräben sind Nebenanlagen unzulässig.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) Nr. 17 BauGB i. V. m. § 74 (3) Nr. 1 LBO.

Die für den Anschluß und Bau der Zufahrtsstraße erforderlichen Geländeänderungen sind zugelassen, ebenso die Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Gebäude, die für die Einhaltung der UFH bzw. der EFH erforderlich sind.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen und Geländemodellierungen bis zu 2,0 m zulässig.

10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 (1) Nr. 17 BauGB.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Anfahrt der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und dem Fußgänger und Radfahrer.

11. Leitungsrecht

Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde ausgewiesen.

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Pflanzbindungen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauBG

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume (hochstämmige Streuobstbäume) sind zu erhalten und zu pflegen.

Während der Bauphase ist auf geeignete Schutzmaßnahmen zu achten.

Flächen mit vorhandenen Streuobstbäumen dürfen nicht aufgeschüttet und nicht abgegraben werden.

13. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25 a BauBG

Die im Lageplan gekennzeichneten Standorte für das Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen sind mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm nach folgender Liste durchzuführen:

- **Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Hochstämme, 3 x v. m. B. 14 - 16):**

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Quercus pedunculata	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche

- **Anpflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen (I a Qualität, von Baumschulen der Umgebung):**

- Apfelbäume

Jakob Fischer	Hauxapfel
Boskop	Linsenhofer
Brettacher	Schwaikheimer Rambur
Kardinal Bea	Josef Musch
Engelsberger	Teuringer Rambur

- Birnbäume

Champagner Bratbirne	Schweizer Wasserbirne
Gelbmöstler	Palmischbirne

- Veredelte und unveredelte Walnußbäume

- Süßkirschen in Sorten

- Zwetschgenbäume

14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen für den Naturschutz sind neben den Pflanzbindungen und Pflanzgeboten als Ausgleichsflächen anzulegen.

In diese Flächen mit einbezogen sind das Anlegen von offenen Wassergräben zur Ableitung von Dachflächenwasser in den Vorfluter. Für die technische Ausführung der Versickerungsmaßnahmen ist ein eigener Plan mit den erforderlichen Berechnungen und Nachweisen der Ableitung zu erstellen und eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

In diese Flächen mit einbezogen ist das teilweise Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen und das Anpflanzen von **naturnahen Hecken** gem. nachfolgender Pflanzenliste:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	gem. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Syringa vulgaris</i>	-	gem. Flieder
<i>Viburnum opulus</i>	-	gem. Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	-	wolliger Schneeball

Beim Einreichen der Unterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung ist auch ein detaillierter Pflanzplan beizulegen.

15. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

- I Entlang der K 1879 ist ein 15 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten; hier dürfen auch keine Werbeanlagen errichtet werden. Stellplätze können angelegt werden, sie müssen jedoch mit Blendschutzzäunen oder dichter Bepflanzung ausreichend gegen Blendwirkung abgeschirmt werden.
- II Das Sichtfeld im Einmündungsbereich in die K 1897 (3 x 110 m) ist von jeder sichtbehindernden Bepflanzung, die höher als 0,6 m über die Fahrbahnoberkante hinausragt, freizuhalten.

B. Örtliche Bauvorschrift

§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

zugelassen sind

im GE:

- Flachdächer und geneigte Dächer bis 12° Dachneigung, alle extensiv begrünt; von der Begrünung frei sind Oberlichten, Lichtkuppeln, Lichtbänder, Flächen für Solareinrichtungen und Aufbauten für technische Einrichtungen. Die Flachdächer der oberen Gebäudezeile, die als Terrassengärten genutzt werden können, sind mind. zu 2/3 der Dachfläche zu begrünen.
- Pultdächer bei den Wohnungen der oberen Gebäude von 12° bis 18° Dachneigung, extensiv begrünt.

im MI:

- Satteldächer zwischen 35° und 42° Dachneigung mit Ziegeleindeckung.

b) Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, daß keine hochglänzenden Metallfassaden erstellt werden, ansonsten sind alle Materialien außer Asbestzementplatten zugelassen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gestattet

- a) auf den Dächern der Gebäude, dürfen dort aber die Höhenfestsetzungen von 10,5 m bzw. 5,5 m nicht überragen
- b) auf den Fassaden der Gebäude

Werbeanlagen mit bewegtem Licht und bewegte Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen über 0,5 m² Ansichtsfläche sind genehmigungspflichtig.

3. Außenanlagen:

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- Oberirdische Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen), jedoch nicht in der Zone II + III des Wasserschutzgebiets.
Zwischen den Stellplätzen sind zur Eingrünung und zur Verschattung nach 5 Parkplätzen ein großkroniger Laubbaum auf einem Erdstreifen von mind. 1,5 m Breite anzupflanzen.
- Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune bis max. 2,5 m Höhe zulässig.
- Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen, der Ausgleichsflächen, ein Pflanzplan und eine Darstellung sämtlicher Geländeänderungen im Maßstab 1 : 200 mit genauen Höhen einzureichen (§ 3 (6) BauVorlVO).

4. Niederspannungsleitungen:

(§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind im Erdreich zu verlegen und als Freileitungen nicht zugelassen.

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 der 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 Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt des Rems-Murr-Kreises als untere Wasserbehörde (technische Fachbehörde) zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. 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 (BodSchG § 4 (1) und (2)):

Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. 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 Vorhaben 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 $< 4 \text{ N / qcm}$) 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, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5. Um eine ressourcenschonende Bewässerung der Außenanlagen sicherzustellen, wird der Bau eines Regenwasserauffangbehälters (unterirdisch als Zisterne) empfohlen, eventl. auch zur Benutzung der Toilettenspülung. Der Überlauf aus der Zisterne gelangt über den offenen Graben in den Vorfluter. Es ist folgendes zu beachten:
 1. Gemäß § 17 Trinkwasserverordnung ist eine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und der Nichttrinkwasserleitung (hier Zisternenwasserleitung) verboten.
 2. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen gemäß DIN 2403, farblich unterschiedlich gekennzeichnet sein.
 3. An einem eventuellen Wasserentnahmehahn ist ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" anzubringen.
 4. Sollte eine Verwendung des Regenwassers innerhalb des Wohnhauses vorgesehen sein, so ist zusätzlich zu beachten:
 - Die Sammlung des Wassers hat über eine Filterung zu erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.
 - Der Vorratsbehälter muß eine Überlaufleitung haben. Das Überlaufwasser sollte je nach Auflagen des Umweltschutzes entweder versickern oder der Kanalisation zugeführt werden.
 - Für eine eventuelle Befüllung des Behälters mit Trinkwasser muß die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.
 - Der Betreiber der Brauchwasseranlage muß sich gegenüber der Bauverwaltung bzw. dem zuständigen Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage schriftlich verpflichten, jederzeit eine Kontrolle zuzulassen.

- Etwaige Wasseruntersuchungen, die zu einer Überprüfung notwendig werden könnten, gehen zu Lasten des Betreibers.
6. Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt - Fachbereich Technik - sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
 7. Nach Möglichkeit sind erforderliche Metallgitterzäune zu beranken oder in naturnahe Hecken einzubinden.
 8. Falls sich aus den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Lärmschutzmaßnahmen ergeben sollten, sind diese zu Lasten des Bauplatzeigentümers, nicht aber zu Lasten des Straßenbaulastträgers der K 1897 herzustellen.
 9. Der südwestliche Teil des Plangebiets liegt in den Zonen II (lediglich grün-ordnerische Festsetzungen) und Teil III (lediglich oberste Baureihe) des Wasserschutzgebiets "Eichhölzesquelle" (Lfu- Nr. 39).
Beim Bauen im Wasserschutzgebiet, Zone III ist das Hinweisblatt Nr. 2 vom 28.02.97 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten.

3. RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- o das **Baugesetzbuch**, (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997, am 1. Jan. 1998 in Kraft getreten.
- o die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S.132) geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl, II, S. 885, 1124) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- o die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV. 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- o die **Landesbauordnung** für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 1. Januar 1996.
- o das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Artikel 6 G zur Umsetzung d. Richtlinie d. Rates v. 27.06.1985 üb. d. Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. und privaten Projekten v. 12.02.1990 (BGBl. I, 205) und Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- o das **Naturschutzgesetz** für Baden -Württemberg (NatSchG) vom 21. Oktober 1975 (Gbl. S. 654), zuletzt geändert durch Biotopschutzgesetz vom 19. Nov. 1991 (Gbl. S. 701) und Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Dez. 1991 (Gbl. S. 848).

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

4. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-----|--|----------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluß
(§ 2 Abs. 1 BauGB) am | 02.11.1998 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt am | 11.11.1998 |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung
Träger öffentlicher Belange | vom 25.01.1999
bis 26.02.1999 |
| 4. | Auslegungsbeschluß
(§ 3 Abs. 2 BauGB) am | 23.03.1999 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 Abs. 2 BauGB) am | 31.03.1999 |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 08.04.1999
bis 10.05.1999 |
| 7. | Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB + § 74 LBO) am | 18.05.1999 |
| 8. | Genehmigungsverfahren
(§ 10 (2 + 3) BauGB) am |14.06.1999 |
| 9. | Ortsübliche Bekanntmachung der
Genehmigung
(§ 10 (Abs. 3) BauGB) am |15.12.99 |
| 10. | Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 10 (Abs. 3) BauGB) ab |15.12.99 |
| 11. | Entschädigungsansprüche gem
§ 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am | |

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Oppenweiler, den.....15.12.1999.....

.....

Brischke, Bürgermeister

5. Bewertung des Eingriffs gem. § 8 a BNatSchG mit Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes müssen alle Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Der Gemeinderat mit seiner grundsätzlich garantierten kommunalen Planungshoheit hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. BauGB § 1 (6) "die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen." Die Berücksichtigung der "umweltschützenden Belange" sind im § 1 a BauGB gefordert.

Die gemeindlichen Planungsziele sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargelegt. Der Planbereich ist als geplante Gewerbebebietsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Der als Mischgebiet ausgewiesene Randstreifen wurde als Übergangsbereich zur bestehenden Ortskernbebauung neu hinzugenommen. Das Plangebiet dient zur Verwirklichung der **Planungsziele der Gemeinde Oppenweiler** (Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen in der Entwicklungsachse, hauptsächlich für den Eigenbedarf) und ist kurz- mittel- und langfristig **nicht vermeidbar**.

Die städtebauliche Anordnung, das Maß der Nutzung und die Höhenfestlegungen der Gebäude berücksichtigen den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Auf eine gute Einbindung in die umgebende Landschaft ist besonders geachtet worden und wird erreicht durch Pflanzbindung vorhandener Obstbäume, durch Pflanzgebote von Streuobstwiesenbäumen, hochstämmigen Laubbäumen und naturnahen Hecken in Verbindung mit offenen Gräben zur Ableitung von Dachflächenwasser in den Vorfluter; sämtliche Dächer sind zu begrünen.

Der Eingriff ist aufgrund einer optimalen Ausnutzung der mit den Randbereichen und den erforderlichen Freiflächen **minimiert**.

Sämtliche Ausgleichsflächen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und überschreiten mit diesen Flächen die Abgrenzung im FNP.

Nach Berücksichtigung des **Vermeidbarkeits- und Minimierungsgebots** werden im folgenden die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bewertet und die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

Die Bewertung erfolgt im Hinblick auf die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter nach den Aspekten:

- o** nachteilig
- o** unerheblich
- o** positiv

Schutzgut Geologie und Topografie

Auswirkungen: unerheblich

Maßnahme zur Minimierung: Die Höhenlage der Gebäude wird der Topografie angeglichen.

Schutzgut Boden

Auswirkungen: **nachteilig** (Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche, ca. 47.113 m² Ackerfläche, 4.453 m² Streuobstwiese, 6.850 m² Wiesen.
Entstehung biologisch toter Flächen durch Versiegelung von ca. 40.100 m², Bodenabtrag)

Ausgleichsmaßnahmen: Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung offenporiger Beläge auf den Stellplätzen.
Teilweise Wiederverwendung von Bodenaushub im Gelände, Verwendung des Mutterbodens in den Freianlagen.
Verwendung Bodenaushub der Straße im Bereich neuer Streuobstwiese.

Bemerkung: Bodenverlust durch Flächenversiegelung kann nur minimiert und im Gebiet nicht ausgeglichen werden; landschaftsverträgliche Auffüllungen sind in einigen Teilbereichen bis 2,0 m möglich.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen:

z. T. nachteilig (Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung von ca. 40.100 m² Acker- und Wiesenflächen. Es ist ein Grundwasserschutzgebiet direkt betroffen: in Zone II liegen grünordnerische Festsetzungen, in Zone III liegt die oberste Gebäudezeile.

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich:

Schaffung von offenporigen Belägen an geeigneter Stelle zur Versickerung von Oberflächenwasser (jedoch nicht in Zone II + III des WSG).
Schaffung offener Gräben zur Sammlung von Oberflächenwasser der angrenzenden Freiflächen und Dachflächenwasser mit Einleitung in den Vorfluter (Murr).
Die extensive Begrünung der Dächer wirkt auch als Puffer im Wasserkreislauf.
Umwandlung von Acker in Streuobstwiese auf ca. 7.777 m² (Minimierung der Bodenerosion)

Bemerkung:

Kein vollständiger Ausgleich möglich, jedoch sehr hohe Minimierung durch vorgeschlagene Maßnahmen.
Ein Oberflächengewässer ist durch die Baumaßnahme nicht direkt betroffen, indirekt jedoch durch Zufluß von Oberflächenwasser in die Murr.
Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hierzu zu beantragen.
Eine hydrogeologische Erkundung wird noch durchgeführt.

Schutzgut Klima

Auswirkungen:

unerheblich (Reduzierung von Frisch- und Kaltluft - Produktionsfläche)

Maßnahmen zur Minimierung:

Durch Gebäudestellung wurde berücksichtigt, daß abfließende Kaltluft auf den vorhandenen Freiräumen möglich ist.
Nordwestwinde werden durch die neuen Gebäude gebremst, was sich günstig auf die bestehende Bebauung auswirkt.

Bemerkungen:

Das Plangebiet liegt am Rand eines träge abfließenden Kaltluftbereichs der Murraue.

Schutzgut Biotope (Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt)

Auswirkungen: **nachteilig** (Zerstörung hauptsächlich zusammenhängender Ackergesellschaften auf ca. 47.113 m², aber auch Wiesengesellschaften auf 11.300 m² und einiger Obstgehölze, ca. 16 Stck.).

z. T. positiv (Schaffung von neuen Lebensräumen durch grünordnerische Maßnahmen, wie offene Wassergräben, Hecken, hochstämmige Laubbäume und Streuobstwiese.

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich:

Der Entfernung von 16 hochstämmigen Obstbäumen steht eine dauerhafte planungsrechtliche Sicherung von 46 vorhandenen, hochstämmigen Obstbäumen gegenüber, zusätzlich eine Neuanpflanzung und dauerhafte planungsrechtliche Sicherung von weiteren 79 hochstämmigen Obstbäumen; im Randbereich bilden somit 125 Obstbäume neben den hochstämmigen Laubbäumen die landschaftliche Einbindung.

Dem Verlust von 11.300 m² Wiesengesellschaften stehen zukünftig ca. 11.240 m² Wiesen unter Streuobstbäumen gegenüber; dieser Eingriff ist somit ausgeglichen. Zusätzlich gibt es neue Lebensgemeinschaften in den Flächen für Naturschutz (Entwässerungsmulden, naturnahe Sträucher und hochstämmige Laubbäume in den Randbereichen).

Trotz des Verlustes der Ackergesellschaften (z. B. Bodenkäferfauna u. a.), der nicht ausgeglichen werden kann, entstehen neue, wertvolle Lebensräume, die bisher nicht vorhanden waren (hochstämmige Laubbäume, naturnahe Hecken, Wassermulden, Dachbegrünungen).

Somit verschieben sich die Artengruppen.

An Bäumen auf öffentlichen Flächen werden drei Fledermauskästen angebracht.

Bemerkung: **Ein Ausgleich ist durch die Ersatzmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen, die alle im Plangebiet stattfinden, erreicht.**

Schutzgut Landschaftsbild

Auswirkungen: **nachteilig** (offene Randhöhe einer Tallandschaft wird durch massive Bebauung stark verändert).

**Maßnahmen zur
Einfügung in das
Landschaftsbild:**

Es werden überwiegend neue Gehölzstrukturen am Rand und im Gebiet geschaffen (schwerpunktmäßig hochstämmige Laubbäume); vorhandene Obstbäume in den Randbereichen werden erhalten. Sämtliche Dächer werden extensiv begrünt.

Auf den Grundstücken sind großkronige Laubbäume zwischen den Parkplätzen zu pflanzen.

Bemerkung:

Der neue Siedlungsteil, der unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließt, wird weit in die Landschaft hineinwirken. Bei Durchführung aller Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen ist das Gewerbegebiet gut durchgrünt und durch die Randbepflanzung gut eingegrünt.

Die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind dann deutlich minimiert, das neue Landschaftsbild als "Gewerbegebiet in offener Landschaft" ist ausgeglichen.