

Fuchsfeld

FD, begrünt
12° - 18°
Gesamthöhe ab UFH = max 6,00 m

GE	0,8	1,6
FD + SD bis 12° Dachneigung, alle begrünt		
Gesamthöhe ab UFH = max 10,50 m		

GE	0,8	1,6
FD + SD bis 12° Dachneigung, alle begrünt		
Gesamthöhe ab UFH = max 10,50 m		

GE	0,8	1,6
FD + SD bis 12° Dachneigung, alle begrünt		
Gesamthöhe ab UFH = max 10,50 m		

GE	0,8	1,6
FD + SD bis 12° Dachneigung, alle begrünt		
Gesamthöhe ab UFH = max 10,50 m		

GE	0,8	1,6
FD + SD bis 12° Dachneigung, alle begrünt		
Gesamthöhe ab UFH = max 10,50 m		

GE	0,8	1,6
FD + SD bis 12° Dachneigung, alle begrünt		
Gesamthöhe ab UFH = max 10,50 m		

M 1500
DIN A1

GE 0,8
GBH max 274,7
UFH max 262,2

GE 0,8
UFH max 258,8
GBH max 10,5

GE 0,8
GBH max 276,2
UFH max 268,2

GE 0,8
UFH max 261,5
GBH max 271,0

Wasserschutzgebiet Zone II
Wasserschutzgebiet Zone III

GE	0,8
FD, begrünt	
Gesamthöhe FD ab UFH = max 5,50 m	





Gemarkung Oppenweiler

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Zell - 2. Änderung“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**durch Deckblatt im Lageplan
und Deckblatt im Textteil**

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der
Örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet
Bietigheim-Bissingen, den 17.07.2012/a/kah:

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Grün- und Stadtplanung
Tannenbergsstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen

Hinweise und Begründung ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den 18.09.2012/kah:

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textteil
- Anlage 2 Begründung mit den rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen
- Anlage 3 zusammenfassende Erklärung

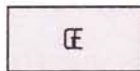
LEGENDE

Nutzungsschablone (Füllschema):



maximale Gebäudehöhe

Untergeschossfußbodenhöhe



ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Gewerbegebiet (GE)

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
§ 8 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs.3 BauGB

z.B. 0,8

maximale Grundflächenzahl

z.B. GBH max. 274,7
z.B. GBH max. 10,5 m

maximale Gebäudehöhe in Metern über NN
maximale Gebäudehöhe in Metern über UFH

z.B. UFH max. 262,1

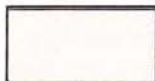
Untergeschossfußbodenhöhe (UFH) in m über NN



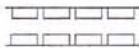
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Baugrenzen



FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN..... § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Oberirdische Ableitung des Außenbereichs- und Traufwassers



MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
Zugunsten der Gemeinde zur Ableitung von Regenwasser



PFLANZGEBOT § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
Hochstämmige großkronige Laub- oder Obstbäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509ff),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416).

B) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung, treten die entsprechenden Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft. Die übrigen seit dem 15.12.1999 rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zell", bleiben unverändert und gelten fort.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der textlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung, treten die entsprechenden Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft. Die übrigen seit dem 15.12.1999 rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zell", bleiben unverändert und gelten fort.

Die Ziffer A 7 wird unter Höhenlage im GE wie folgt ergänzt:

Festlegung der maximal zulässigen Gesamthöhe bei 10,5 m bezogen auf die festgelegte UFH, bzw. in Metern über NN:

- beim Satteldach: Firstoberkante bezogen auf UFH (Schnittpunkt der Dachhaut)
- beim Flachdach: Oberkante Attika bezogen auf UFH
(siehe Eintragungen im Plan).

Die Ziffern A 15. I wird wie folgt berichtigt:

Entlang der K 1879 dürfen keine Werbeanlagen erstellt werden, zulässig ist ein Hinweisschild. Stellplätze sind in einem Streifen von 15 m ab Fahrbahnrand nur zulässig, wenn sie mit Blendschutz oder dichter Bepflanzung abgeschirmt sind.

In Ziffer A 9 wird nach dem letzten Wort ergänzt:

, auf der Fläche zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze zu Flst. 125/1, sind jedoch Abgrabungen bis zur UFH zulässig

Es wird Ziffer A 16 ergänzt:

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

A.16.1 Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,3 m und einer Tiefe von etwa 0,5 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

A.16.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise in Ziffer C u. D werden wie folgt ersetzt:

3.1 GRUNDWASSER

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kanalisation zuzuleiten.

Das Plangebiet liegt zum Teil in der fachtechnisch abgegrenzten und erweiterten Zone III des Wasserschutzgebietes für die „Eichhölzle-Quelle“ der Gemeinde Oppenweiler (LUBW-Nr.39). Die rechtlichen Vorgaben der bestehenden Schutzgebietsverordnung sind auch für die Erweiterungsfläche des Wasserschutzgebietes zu beachten.

3.2 WASSERGESETZ

Auf § 45 b Abs.3 WG (Ableitung von Niederschlagswasser) wird hingewiesen.

3.3 HOCHWASSERSCHUTZ

Nordöstlich außerhalb des Planbereichs ein mit Rechtsverordnung ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet der Murr an. Außerdem wird dieser Bereich entsprechend den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt. In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 78 Wassergesetz das Bauen und die Erhöhung oder Vertiefung von Erdoberflächen im Überschwemmungsgebiet nach Rechtsverordnung einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

3.4 ALTLASTEN UND BAUGRUND

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt des Rems-Murr-Kreises sofort zu verständigen.

Die Flurstücke 115/3 und 115/2 außerhalb der Änderung liegen im Bereich der Altablagerung "Fuchshau". Nach Detailuntersuchung war diese Altablagerung im Jahr 2001 mit Handlungsbedarf "B - Belassen" und dem Kriterium "Gefahrenlage hinnehmbar" bewertet worden. Damit wird die Altablagerung als Altlast im Altlastenkataster geführt. Bei Baumaßnahmen ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz, erforderlich. Zudem ist ein Sachverständiger mit Erfahrung in der Altlastenbearbeitung mit der gutachterlichen Begleitung aller Eingriffe in den Untergrund zu beauftragen.

Das Planungsgebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalkes im Übergang zum Unterkeuper, die von LÖB oder LÖBLEHM mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (z.B. Erdfälle, offene oder lehrerfüllte Spalten), die aus dem unterlagernden Oberen Muschelkalk bis in den Unterkeuper bzw. in die quartären Deckschichten hochbrechen, und kleinräumig unterschiedliche Setzungsverhältnisse sind nicht auszuschließen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 werden empfohlen.

3.5 BODENDENKMALE

Bodendenkmale sind keine bekannt.

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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.

3.6 BODENSCHUTZ

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen.

3.7 NACHBARRECHT

Auf die Abstandsbestimmungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken in den §§ 11 und 16 des Nachbarrechtsgesetz BW wird hingewiesen.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Geräusche, entstehen, die zu dulden sind.

3.8 NATURSCHUTZ

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie europäische Vogelarten) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.

Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz der Bäume und Vegetationsflächen die DIN 18920 zu beachten.

3.9 LÄRM

Auf den von der K 1879 ausgehenden Verkehrslärm wird hingewiesen, Verkehrszählungen liegen allerdings keine vor.

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungs-
sowie Offenlagebeschluss** gemäß § 2 Abs.1, § 13 und §13a BauGB
nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2
durch Gemeinderat am 17.07.2012
2. **Ortsübliche Bekanntmachung
des Änderungsbeschlusses und der
Entwurfsauslegung** gemäß § 13a Abs. 3 BauGB
gemäß §13a Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB
im Amtsblatt am 25.07.2012
3. **Öffentliche Auslegung
des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom ..02..08..... bis 03.09.2012
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2
BauGB durch Schreiben vom 18.07.2012
Frist zur Stellungnahme bis 20.08.2012
Information der berührten Nachbarn
am
4. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch
Gemeinderat am 25.09.2012

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieser Original Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom .25..09..12.. zum Ausdruck kommt, überein.
Oppenweiler, den 26.09.2012



Der Bürgermeister



5. **Ortsübliche Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt
am 02.10.2012
6. **In Kraft getreten** am 02.10.2012

Zur Beurkundung:
Oppenweiler, den 04.10.2012



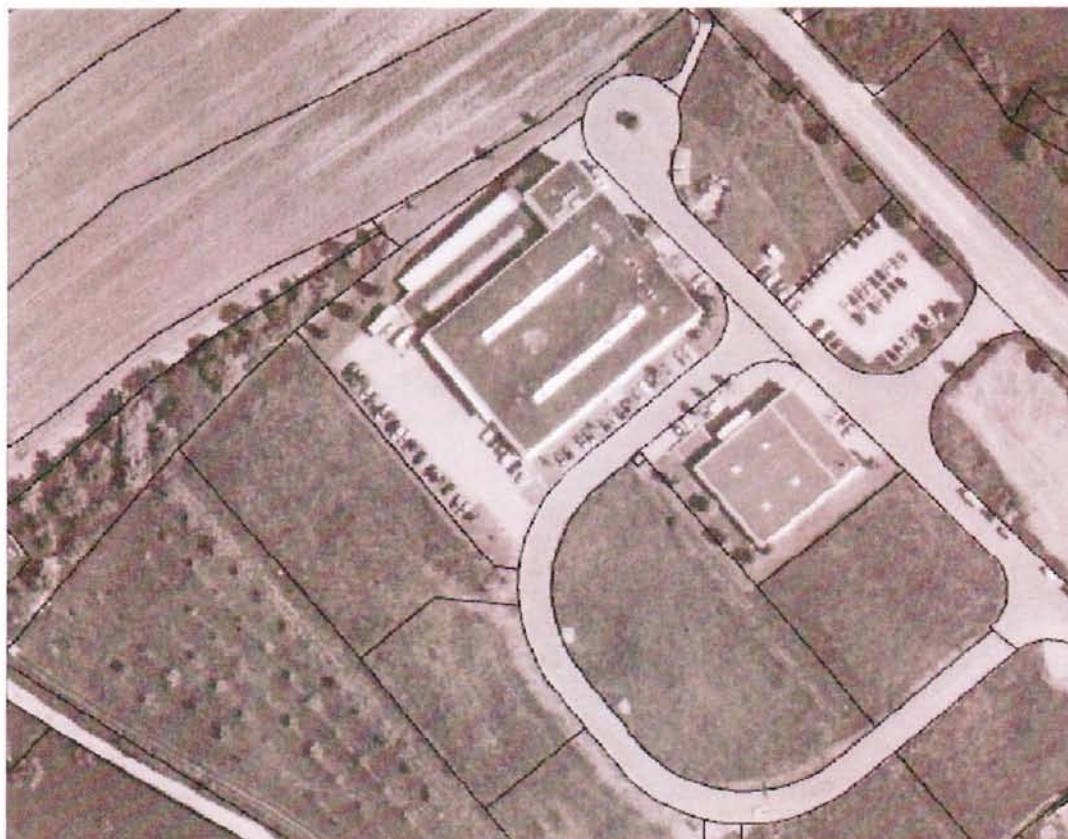
Der Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Anlass waren Erweiterungswünsche zweier örtlich ansässiger Betriebe, die Anfrage des einen stand auch im Zusammenhang mit den Hochwasserereignissen am 13. Januar 2011, bei denen das ursprüngliche Firmengelände in Oppenweiler selbst vollständig überschwemmt wurde.



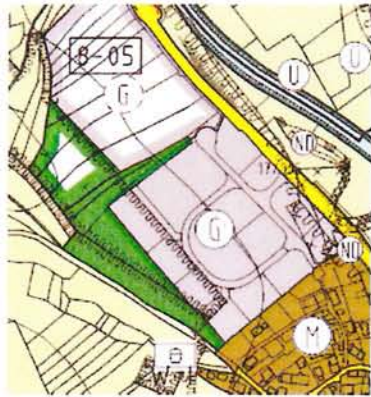
2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planänderung sollen die Hallenerweiterung ermöglicht werden. Die Festsetzungen mussten insofern angepasst werden, als die ursprünglich vorgesehene kleinteilige gewerbliche Bebauung nicht realisierbar ist und der Bedarf bestand, die bereits vorhandene Halle nach Südwesten hin zu erweitern. Dies ist teilweise auch der guten Auftragslage geschuldet. Eine Erweiterung in andere Richtungen war aufgrund der vorhandenen Straßenflächen und des Ortsrandes nicht möglich. Auch bei den anderen beiden Flächen gab es keine andere Erweiterungsmöglichkeit.

3. Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die Änderungen dienen dazu, die Flächen so effektiv wie möglich nutzen zu können und dienen daher der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor. Auch die Voraussetzung, dass weniger als 20.000 m² anrechenbarer Grundfläche festgesetzt werden, ist gegeben, denn die Grundflächen werden gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen nicht geändert.

4. Übergeordnete Festsetzungen

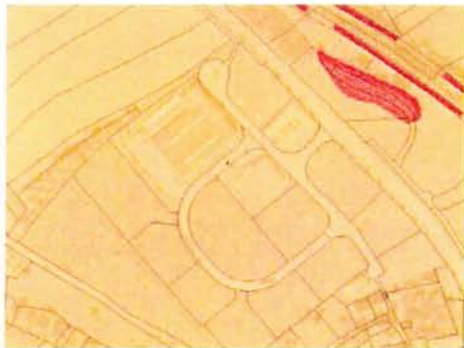


Die Flächen sind in der seit dem 07.04.2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als gewerbliche Bauflächen enthalten. Im südlichen Bereich ist die Wasserschutzzone vermerkt.

Weitere Übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan für das Plangebiet der 2. Änderung nicht.

5. Belange der Umwelt

Belange der Umwelt sind durch die Änderung nicht nachteilig betroffen. Auch das Landschaftsbild ändert sich durch die Festsetzungen nur geringfügig. Da im Norden anschließend weitere gewerbliche Flächen geplant sind, ist auch die ursprünglich vorgesehene kleinteilige Gliederung nicht mehr erforderlich.



Die Flächen liegen offensichtlich noch innerhalb des Naturparkes.

Besondere Biotope oder andere schützenswerte Naturbelange sind nicht vermerkt.

Darstellung des Überschwemmungsbereiches:

