

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Oppenweiler
Lageplan z. Beb. Plan
"Heerfeld II"

13
Original

Dieser Bebauungsplan einschließlich der für seinen Geltungsbereich geltenden örtlichen Bauvorschriften ist am 06.11.1990 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden (§ 10 BauGB, § 73 LBO, § 4 GO).

Ausfertigung:
Bürgermeisteramt
7155 Oppenweiler, den 07.11.1990

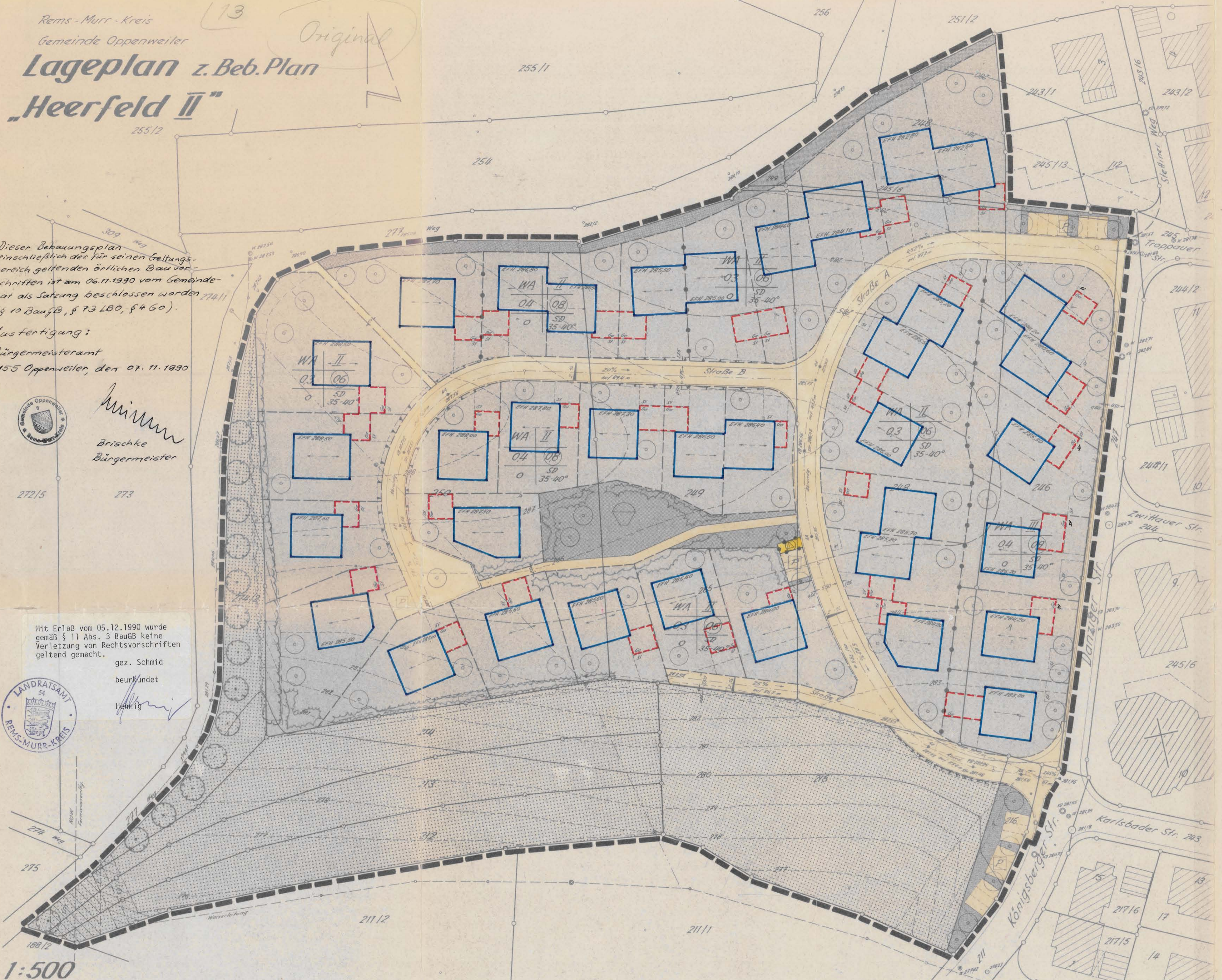
M. Brischke
Brischke
Bürgermeister

Mit Erlaß vom 05.12.1990 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. Schmid
beurkundet
Hehnig



1:500



Z EICHENERKLÄRUNG :

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)	WA	$\frac{II}{III}$	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)(Höchstgrenze)
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 19 BauNVO)	03-04	06-08	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 20 BauNVO)
BAUWEISE = OFFEN (§ 22 BauNVO) (Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)	○	SD 35-40°	DACHFORM - SATTELDACH DACHNEIGUNG

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO
- BAUGRENZEN § 23 (3) BauNVO
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS.1.2 BauGB) - VERBINDLICHE FIRST- UND GEBÄUDEHAUPTTRICHTUNG - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE (unverbindlich)
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS.1.4 BauGB)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRS- UND PARKFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)
- STRASSENQUERNEIGUNG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE UND SPIELPLATZ (§ 9 (1) 15 BauGB)
- LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE (§ 9 (1) 18 BauGB)
- AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) 26 BauGB)
- MIT LEITUNGSRECHT (VERSORGUNGSLEITUNGEN) BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB)
- PFLANZZWANG (§ 9 (1) 25 BauGB)**
 - PFLANZZWANG EINZELBÄUME
 - PFLANZBINDUNG STREUOBSTWIESE
 - PFLANZZWANG STRÄUCHER UND BÄUME
 - PFLANZBINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON STRÄUCHERN U. BÄUMEN
- HÖCHSTGRENZE D. ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE U. NN § 18 BauNVO
- BESTEHENDE STRASSEN-, WEGE- UND GELÄNDEHÖHEN
- HÖHENLINIEN • v.B. 281,93 GEPL. STRASSENHÖHEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN-GELTUNGSBEREICHS (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)
- FLÄCHE FÜR VERSORUNGSANLAGEN NETZSTATION § 9 (1) 12 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFLEGUNG	AM. 19.09.1990..
ALS ENTWURF AUSGELEGT gem. § 3 (2) BauGB	VOM 27.09.1990.. BIS 29.10.1990..
ALS SATZUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN gem. § 10 BauGB	AM. 06.11.1990..
GENEHMIGT VOM LANDRATSAMT REMS-MURR-KREIS gem. § 11 BauGB	AM. 5.12.1990..
BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND BEGINN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG; SOMIT IN KRAFT GETRETEN-GEM. § 12 BauGB	AM. 6.3.1991..

Oppenweiler, DEN 6.3.1991.
M. Brischke
BÜRGERMEISTER

GEFERTIGT NACH DEM ENTWURF DES INGENIEURBÜROS HEITZMANN, WEISSACH I.T. VERMESSUNGSBÜRO
MICHAEL HERMANN
Bahnhofstr. 12, Tel. 07193/8790
7158 SULZBACH/MURR

BEBAUUNGSPLAN " H E E R F E L D II "

T E X T T E I L

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Bestandteile des Bebauungsplanes: Lageplan 1 : 500
3 Straßen-Längsprofile
Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.7.1987 und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Die Ausnahmen § 4 (3) 1.-5. sind nicht zugelassen. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse : s. Planeintrag
2.2 für Grundflächenzahl (GRZ) : s. Planeintrag
2.3 für Geschoßflächenzahl (GFZ) : s. Planeintrag

3. Bauweise (§ 22 BauNVO) : s. Planeintrag

o = offene Bauweise: Hauptgebäude im Sinne der offenen Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Grenzgaragen mit Satteldach sind abweichend von § 7 Abs.1 Nr.1 LBO ohne die dortige Höhenbeschränkung zulässig (Höhe: vgl. Ziffer 1,9).

4. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Die angegebene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

6. Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen (§ 20 (3) BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zugehörigen Treppenträume in Nichtvollgeschossen sind den Geschoßflächen der Vollgeschosse zuzurechnen.

7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) dürfen als Höchstgrenze nicht überschritten werden. Bei entsprechender Gestaltung des Baukörpers kann die EFH tiefer gelegt werden.

8. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Als Nebenanlagen werden nur Pergolen und gedeckte Sitzplätze bis maximal 20 qm Grundfläche in Holzausführung zugelassen. Weiter sind Geräteschuppen bis maximal 15 m³ zugelassen. Sie sind in Holzbauweise mit Satteldach und Dachziegeln auszuführen.

9. Leitungsrechte (LR) (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

LR 1 - Leitungsrecht für die Leitungsanlage der NOW
s. auch Hinweise Nr.3

LR 2 - Recht der Gemeinde Oppenweiler in den ausgewiesenen Flächen Ver- und Entsorgungsleitungen einzulegen und zu betreiben.

10. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 73 Abs.1 Ziff.1 u.7 LBO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig. Flachdachgaragen sind nicht zugelassen. Garagen als Grenzbauten abweichend von § 7 Abs.1 Nr.1 LBO dürfen an der Grundstücksgrenze eine Traufhöhe von 2,5 m bzw. Firsthöhe von 4,5 m bezogen auf die Garagenfußbodenhöhe nicht überschreiten. Sie sind mit Ziegeln in der Farbe des Hauptdaches zu decken.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 Landesbauordnung - LBO - in der Fassung vom 8.1.1990)1. Gebäudehöhe (§ 73 Abs.1 Nr. 7 LBO)

Die Firsthöhe darf bei Z=II nicht mehr als 7,80 m und bei Z=III nicht mehr als 10,50 m über der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen.

2. Dächer (§ 73 Abs.1 und 2 LBO)

2.1 Dachneigungen
Die Dachneigung wird für das gesamte Siedlungsgebiet mit 35-40° vorgeschrieben.

2.2 Dachaufbauten
Pro Gebäude sind auf der jeweiligen Dachfläche entweder nur Einschnitte oder nur Aufbauten zulässig. Von den ~~Kragenden~~ Giebelwänden ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Die Gesamtbreite der Einschnitte bzw. Aufbauten darf nicht länger als 1/3 der horizontalen Dachlänge sein.

2.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist mit rot bis rotbraunen Ton- bzw. Betonziegeln vorgeschrieben.

3. Antennen (§ 73 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Antennen über Dach sind unzulässig, sofern eine Anschlußmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne besteht. Besteht diese Möglichkeit nicht, so ist für jedes Gebäude nur eine Antenne zulässig.

4. Ausführungen der Fassaden (§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)

- 4.1 Fassadenverkleidungen sind nur in Naturholz bzw. mit Kupferblech zulässig.
- 4.2 Die Putzfläche der Fassaden sind in gedecktem Weiß bis helle Erdfarben herzustellen. Grelle, das Gesamtbild störende oder hervorstechende Farben sind nicht zugelassen.

5. Versorgungsleitungen (§ 73 Abs.1 Ziff.4 LBO)

Hoch- und Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

6. Einfriedungen (§ 73 Abs.1 Nr. 5 LBO)

- 6.1 Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken in Form von lockeren naturnahen Strauchpflanzungen und darin einbezogene Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe sind zugelassen.
- 6.2 Zum öffentlichen Verkehrsraum sind geschnittene Hecken oder Holzlattenzäune mit senkrechtem Lattenverlauf in einer Höhe bis max. 1,2 m zulässig.
- 6.3 Natursteinmauern, verputzte Mauern und gestockte Betonmauern sind nur als Stützmauern zur Abfangung des Geländes zulässig. Kleinteilige Betongittersteine sind, sofern sie begrünt werden, ebenfalls für Stützmauerkonstruktionen zulässig.

7. Pergolen und gedeckte Sitzplätze (§ 73 Abs.1 Nr.1,7 LBO)

Pergolen und gedeckte Sitzplätze sind in Holzkonstruktion auszuführen und dürfen eine Gesamthöhe von 2,5 m und eine Grundfläche von 20 qm nicht überschreiten.

8. Stellplätze und Garagenvorplätze (§ 73 Abs.1 Ziff.5 LBO)

Flächen mit Bitumen-Belag sind nicht zugelassen. Ein insgesamt wasserundurchlässiger Belag ist nicht zulässig.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 11,73, Abs.1 Nr.1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80 m Höhenunterschied gegenüber den natürlichen Gelände zulässig. Anstelle der Böschungen können Stützmauern entsprechend den örtlichen Bauvorschriften über Einfriedungen hergestellt werden.

TEXTTEIL ZUR GRÜNORDNUNG

1. Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Es ist nur die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

2. Festlegung der Baumpflanzung

Laubbäume müssen auf jedem Grundstück gepflanzt werden und dauerhaft unterhalten bzw. nachgepflanzt werden. Unter Beachtung des Schattenwurfs sind sie vorwiegend im Straßenraum und nördlich der Gebäude vorgesehen.

3. Auswahl der Pflanzungen

Bei der Auswahl der Pflanzen sollte bevorzugt werden:

- 3.1 Bäume: Obstbäume wie : Apfelbaum, Birnbaum, Kirschbaum, Nußbaum, Zwetschge
sowie : Ahorn, Linde, Eberesche, Hainbuche
Vogelbeere, Kugelakazie, Kastanie
- 3.2 freiwachsende Hecken : Haselnuß, Flieder, Schneeball, Holunder,
und Buchgruppen : Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche
- 3.3 geschnittene Hecken : Hainbuche, Liguster.

H I N W E I S E

1. Anzahl der Garagen und Stellplätze

Bis zu zwei Wohnungen können die Stauräume vor den Garagen als Stellplätze anerkannt werden. Bei mehr als zwei Wohnungen müssen die Stellplätze alle separat anzufahren sein. Im Bauverbot sind keine Stellplätze zulässig. Pro Wohneinheit sind bis zu 40 m² Wohnfläche 1 Garage oder 1 Stellplatz, bis 80 m² Wohnfläche 1,5 Garagen oder Stellplätze und ab 80 m² Wohnfläche 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

2. Bodenfunde gem. § 20 Denkmalschutzgesetz

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 § 33 DSchG wird verwiesen.

3. Leitungsrecht für die Leitungsanlage der NOW

Im 12,0 m breiten Schutzstreifen für die Leitungsanlagen des Zweckverbands Wasserversorgung Nordostwürttemberg (Sitz Crailsheim)