

Gemarkung Oppenweiler

BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

"Mittelgewand - 2. Änderung" (Sturmfederstraße 20)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet Bietigheim-Bissingen, den 28.02.2012/a/kah: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Grün- und Stadtplanung Tannenbergstraße 43 74321 Bietigheim-Bissingen

Hinweise Ziffer 3.3 und 3.5 ergänzt Bietigheim-Bissingen, den 24.04.2012/a/kah: Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textfeil

Anlage 2 Begründung

LEGENDE

Nutzungsschablone (Füllschema):

Art der baulichen Nutzung		maximale Traufh	öhe
GRZ		maximale Gebäudehöhe	
Bauweise		Dachform und -neigung	
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet (WA)		§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
z.B. 0,4	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs.3 BauGB maximale Grundflächenzahl		
z.B. TH max. 6,2 m	maximale Traufhöhe in Metern über EFH		
z.B. GBH max. 6,2 m	maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH		
z.B. EFH = 273,5	Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m über NN als Maximum		
0	BAUWEISE offene Bauweis	e,	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	ÜBERBAUBARE (Baugrenzen	GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	PFLANZGEBOT Hochstämmige	§ großkronige Laub- oder	9 Abs.1 Nr. 25a BauGB Obstbäume
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		

A) RECHTSGRUNDLAGEN

 das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBI. 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.IS. 466),

3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBI. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBI. I.S. 1509),

4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBI. 2010 S.416).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungsund bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den entsprechenden Teil des Bebauungsplans "Mittelgewand", genehmigt am 19.01.1950.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung bleiben unverändert und gelten fort. Dies gilt auch für die außerhalb liegende 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 02.03.2004.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

- Nr.1 Wohngebäude, gemäß § 3 Abs.4 BauNVO sind auch solche Gebäude zulässig, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.
- Nr.4 Gartenbaubetriebe,
- Nr.5 Tankstellen.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m ü NN nach § 18 BauNVO Die tatsächliche EFH darf von der festgesetzten EFH nach oben um 0,5 m und nach unten ohne Beschränkung abweichen.

- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
- 1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhe (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 273,5 müNN bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- 1.3 BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO Offene Bauweise nach § 22 BauNVO nach Eintrag im Lageplan
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet.
 Garagen und sonstige Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche zulässig. Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude müssen jedoch zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Sturmfederstraße einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- 1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist maximal eine Wohnung, bei
 Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
- 1.6.1 Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs.1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.
- 1.6.2 Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.
- 1.7 PFLANZGEBOTE Ausgleichsmaßnahmen in Verb. mit § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

Im Bereich der im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind groß- oder mittelkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume werden angerechnet. Auf die Liste "Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher" und "Empfehlenswerte Obstsorten" wird verwiesen.

1.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

- 1.8.1 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).
- 1.8.2 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.

- 2.1 ANFORDERUNG AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
 nach Eintrag im Lageplan § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
- 2.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> in Altgrad: Flachdach begrünt. Eine leichte Neigung ist dann zulässig, wenn sie von außen durch eine Attika verdeckt ist.
- 2.1.2 <u>Dachdeckung</u>: Dachbegrünung, grellfarbene und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen nicht zulässig.
- 2.1.3 <u>Fassadengestaltung</u>: Zulässig sind helle Sand- und Erdfarben, sowie weiß. Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.
- 2.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

- 2.2.1 <u>Einfriedigungen und Stützmauern</u>: Entlang den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sind Einfriedigungen, Stützmauern, Sichtschutzwände oder ähnliche Anlagen bis maximal 0,5 m Höhe über der Verkehrsfläche auf der Grenze zulässig. Höhere Anlagen sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite einen Abstand von 1,5 m oder gegenüber von Fußwegen von 0,5 m hat und dort durch Bepflanzung verdeckt wird.
- 2.2.2 Die <u>Müllbehälterstandplätze</u> sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzung allseitig abzuschirmen. Diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.2.3 <u>Flächen für Pkw-Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten</u>: Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.
- 2.3 AUSSENANTENNEN § 74 Abs.1 Nr.4 LBO

 Je Gebäude ist maximal eine Antenne zulässig, das gilt auch für Parabol- oder Funkantennen.
- 2.4 STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 74 Abs.2 Nr.2 LBO
 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs.6 BauGB

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.

3.2 WASSERGESETZ

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

3.3 ALTLASTEN

Im Planbereich sind keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt des Rems-Murr-Kreises, Geschäftsbereich Umweltschutz umgehend zu verständigen. Gegebenenfalls können weitere Maßnahmen, z.B. das Hinzuziehen eines Sachverständigen, erforderlich werden.

3.4 BODENDENKMALE/BAUDENKMALE

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.

3.5 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, ebenso auf das Merkblatt Bodenschutz bei Baumaßnahmen.

3.6 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.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

gemäß § 2 Abs.1, § 13 und §13a BauGB durch Gemeinderat am 31.01.2012

 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

gemäß § 13a Abs. 3 BauGB gemäß §13a Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt Brücke Nr. 6 am 08.02.2012

 Änderungs- und Unterrichtungsbeschluss sowie Offenlagebeschluss gemäß § 2 Abs.1, § 13 und §13a BauGB nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2 durch Gemeinderat am 28.02.2012

 Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung

gemäß § 13a Abs. 3 BauGB

gemäß §13a Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt Brücke Nr. 10 am 07.03.2012

5. Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.03.2012 bis 16.04.2012 Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch Schreiben vom 06.03.2012

6. Satzungsbeschluss

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 24.04.2012

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 24.04.2012 zum Ausdruck kommt, überein.

Oppenweiler, den 25.04.2012

Bürgermeister

 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt Brücke Nr. 18 am 02.05.2012

8. In Kraft getreten

am 02.05.2012

Zur Beurkundung:

Oppenweiler, den 3.5. 2012



Bodenschutz bei Baumaßnahmen

- 1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.
- 2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschieben und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
- 4. 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 (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.
- 5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- 7. Für den Umgang mit Böden, die für eine technische Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Hefte 10, 24 und 28 "Luft-Boden-Abfall" des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg bieten weitere wichtige Informationen. Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen.
- 8. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift "Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial" des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter http://www.rems-murr-kreis.de.

MB_Bodenschutz_Bau.doc

Stand: 06.02.2009

GEMEINDE OPPENWEILER Rems-Murr-Kreis

<u>Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen</u> <u>Bauvorschriften "Mittelgewand – 2. Änderung" – Oppenweiler</u>

Der Gemeinderat hat am 24.04.2012 auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie § 74 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den

Bebauungsplan "Mittelgewand – 2. Änderung" – Oppenweiler einschließlich der für seinen Geltungsbereich geltenden örtlichen Bauvorschriften

als Satzung beschlossen.

Maßgebend sind der Lageplan und der Textteil des Planungsbüros Rauschmaiers, 74321 Bietigheim-Bissingen, vom 28.02.2012 / 24.04.2012.

Es gilt die Begründung, die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten sind.

Oppenweiler, den 24.04.2012

Steffen Jäger Bürgermeister