



ZEICHNERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (5) BBauG
- Füllschema der Nutzungsschablone
- WB** Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 18 BauNVO
- II-ID** 2 Vollgeschosse + 1 als Vollgeschosß anrechenbares Dachgeschosß
- 0.6** GRZ = Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- (16)** GFZ = Geschosßflächenzahl § 20 BauNVO
- α** abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- SD** Satteldach
- FLD** Flachdach
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16(4) BauNVO
- verbindliche Firstrichtung
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie
- Fußweg, Gehweg
- Fahrbahn, befahrbarer Wohnweg
- P** Öffentliche Parkfläche
- mit Gehrecht, Leitungsrecht, Fahrrecht zu belastende Flächen
- Arkaden
- Kulturdenkmal
- Bebauung neu unverbindlich
- Pflanzgebot

TEXTTEIL

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen (Bundesbaugesetz -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 mit Änderungen durch Gesetz vom 5.07.1979 und Bauutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und 11-15 BauNVO)
 - WB - Besonderes Wohngebiet gemBB § 4 a BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16-21 a BauNVO)
 - WB I Ausnahme im Sinne von § 17 Abs. 7 BauNVO Siehe Einschrift Plan
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
 - Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird festgesetzt mit: 6,5 m für zwei Vollgeschosse 7,0 m für drei Vollgeschosse (II + 10) 8,5 m für drei Vollgeschosse, die Gebäudehöhe wird als Abstand zwischen EFH und Dachhaut am Hausgrund festgelegt.
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
 - Siehe Einschrift im Plan: Die Zahl der Vollgeschosse wird gemBB § 17 Abs. 4 BauNVO als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt.
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Siehe Einschrift im Plan: α - abweichende Bauweise gemBB § 22 Abs. 4 BauNVO, im Sinne der geschlossenen Bauweise.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
 - Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
 - Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - Entsprechend den Eintragungen im Plan, gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Schrammborde, befahrbare Wege, Parkflächen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG.
 - Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und § 9 Abs. 2 BBauG)
 - Die bestehende Höhenlage der Verkehrsflächen ist durch die Höhenangaben im Plan festgesetzt. Beim Ausbau der Verkehrsflächen kann von dieser Höhenlage geringfügig abgewichen werden.
 - Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
 - Die im Plan mit gr gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit bzw. von Versorgungs- und Entsorgungsleistungen belastet.
 - Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
 - Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Fehlt eine Festsetzung, so sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Flachdachgaragen sind nicht zugelassen. Garagen sind mit geneigten Dächern auszuführen und mit den gleichen Ziegeln wie das Hauptdach zu decken. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 und § 112 Landesbauordnung -LBO- in der Fassung vom 20.06.1972 mit Änderungen durch Gesetz vom 12.02.1980)
 - Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)
 - Außere Gestaltung der baulichen Anlagen sind in ihrer äußeren Gestaltung so zu errichten, daß das gewachsene Ortsbild erhalten bleibt und wo erforderlich wieder hergestellt bzw. an Schwachstellen verbessert wird. Grundlage für die Gestaltung ist der dem Bebauungsplan beiliegende Baumasnahmenplan vom 28.3.1983.
 - 2. Oberflächen der Außenwände: Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Glas, glasierte Keramik, engoblierte Spaltklinker, geschliffene Werksteine oder Kunststeine sowie für Kunststoff- und Metalltafeln oder Platten. Verkleidungen aus Schiefer und Asbestzementplatten sind nicht zulässig.
 - 3. Fenster und Klappläden: Schaufenster: Vorhandene Fenstereinfassungen aus Naturstein und Fenstereinfassungen (Sprossen) sind beizubehalten. Sind Fenster mit Klappläden vorhanden, so sind die Klappläden beizubehalten.

überholt

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Fensterproportionen so geändert werden, daß ein harmonisches Erscheinungsbild entsteht, oder wenn ein Gebäude und damit die Fassade neu errichtet wird. Schaufenster sind nur im Erdgeschosß zulässig. Schaufensterfronten müssen in Größe und Proportion auf das Gebäude und seinen Maßstab abgestimmt sein. Die Summe der Mandbreite des Erdgeschosses soll mindestens 1/6 der Gebäudebreite entsprechen. Schaufenster dürfen nicht breiter als hoch sein (ggf. senkrechtunterteilt). Aufgesetzte und eingebaute Schaukästen sind in Form und Proportion den Gebäuden anzupassen.

4. Vordächer und Balkone: Vordächer und Balkone müssen sich in ihrer architektonischen Gestaltung und Maßstäblichkeit der Umgebung anpassen. Vordächer und Flachdachschlüsse sind geneigt auszuführen und mit Ziegeln oder Kupferblechen zu decken.

- Dachform, Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - Siehe Einschrift im Plan
- Dachgestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - Dachdeckung: Die geneigten Dächer sind in Ziegeldeckung in rot bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.
 - Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacheinschnitte von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens ein Drittel der Dachlänge betragen. Auf einer Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,5 m (gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten und ist so zu begrenzen, daß die Aufbauten mindestens 1,0 m unterhalb der Firsthöhe enden. Werden weder Dachaufbauten noch Dacheinschnitte ausgeführt, sind liegende Dachfenster nur bis zu einer Größe von 0,8 qm und je Dachfläche höchstens drei Fenster zulässig.
- Werbeanlagen und Automaten (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur auf der Straßenseite der Gebäude zulässig. Sie sind auf das Erdgeschosß und die Brüstungshöhe des 1. OG zu beschränken. Die straßen- und straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.
 - Unzulässig sind:
 - a) Großflächenwerbung
 - b) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
 - c) Lichtwerbung in grellen Farben
 - Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf 0,60 m nicht überschreiten. Automaten sind auf der Straßenseite nur zulässig, wenn sie in die Fassaden eingelassen werden.
- Antennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig.
- Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
 - Einfriedigungen entlang von Verkehrsflächen sind nicht zulässig.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
 - Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.6	Genehmigungspflicht (§ 111 Abs. 2 LBO)	Folgende Vorhaben bedürfen abweichend von §§ 87 und 89 der Genehmigung:
2.7	Ordnungswidrigkeiten (§ 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	Ordnungswidrig nach § 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 111 LBO zuwiderhandelt.
3.	Hinweise	
3.1	Planunterlage M 1:500	Grundlage: Lagenplan des Ing.-Büro Wief M 1:500
3.2	Bodenfunde gem. § 2 a Denkmalschutzgesetz	Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 2 a Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Bei der Ausführung von Ausgrabungsarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten.
VERFAHRENSVERMERKE		
	Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat (§ 2 (1) BBauG)	am 29.3.83
	Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§ 2 (1) BBauG)	am 2.4.83
	Bürgerbeteiligung (§ 2 a BBauG) Öffentlich bekanntgemacht	am 4.4. - 6.5.83
	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 31.3.83 bis 9.5.83
	Öffentliche Auslegung (§ 2 a (6) BBauG)	
	Auslegungsbeschluß	am 14.6.83
	Öffentliche Bekanntmachung Auslegung	am 22.6.83 bis 4.8.83
	Als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG)	am 6.9.83
	Genehmigt durch den Erlaß des Landratsamtes	am 15.12.83
	Genehmigung und Auflegung öffentlich bekanntgemacht	am
	In Kraft getreten	am

VORABZUG
 (Änderungen vorbehalten)
 29.3.83
 GEMEINDE OPPENWEILER

REMS-MURR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN - ORTSMITTE I - OPPENWEILER
 M. 1:500

GEFERTIGT PLOCHINGEN, DEN 28. MÄRZ 1983
 ARCHITEKT DIPL. ING. HANS-ULLA HELLER IM BURRIS 16 7310 PLOCHINGEN
 FREIE ARCHITECTEN TEL. 07153/215 23