

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Oppenweiler
Gemarkung Reichenberg

LAGEPLAN M = 1:250

z. BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE“ OBERER REICHENBERG

Genehmigt!
Entscheidung des
Landratsamts Rems-Murr-Kreis
vom 20. AUG. 1982

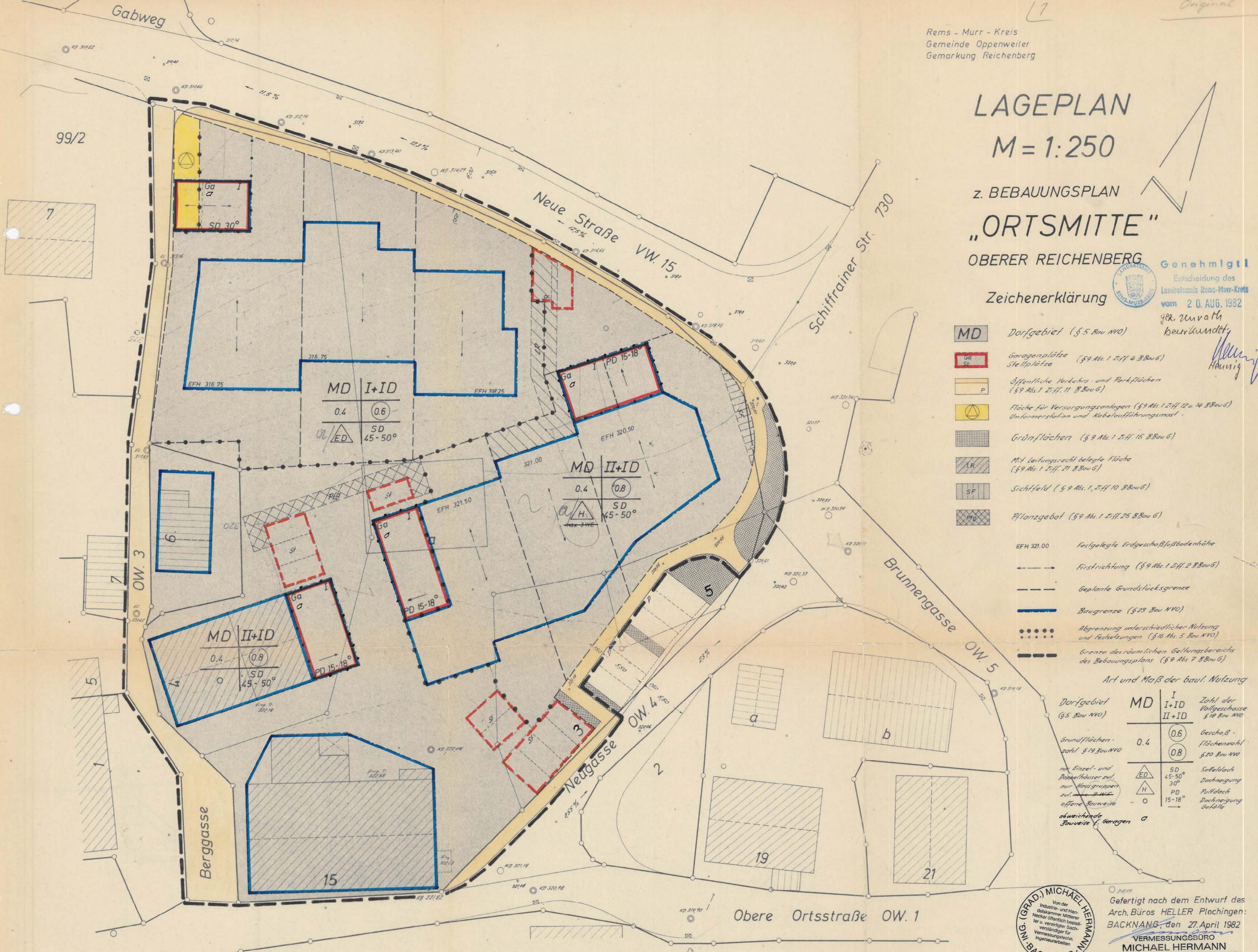
Zeichenerklärung

ver. Murrath
beurkundet
Herrnig

- MD** Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
 - Ga** Garagenplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 Bau G)
 - St** Stellplätze
 - P** Öffentliche Verkehrs- und Parkflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 Bau G)
 - △** Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 u. 14 Bau G)
Umformerstation und Kabelaufstellungsmaß
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 Bau G)
 - LR** Mit Leitungsrecht belegte Fläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 Bau G)
 - SF** Sichtfeld (§ 9 Abs. 1, Ziff. 10 Bau G)
 - Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 Bau G)
- EFH 321.00 Festgelegte Erdgeschoßfußbodenhöhe
 - Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 Bau G)
 - - - Geplante Grundstücksgrenze
 - Baugrenze (§ 28 Bau NVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 Bau NVO)
 - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 Bau G)

Art und Maß der baul. Nutzung

Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)	MD	I I+ID	II+ID	Zahl der Vollgeschosse § 18 Bau NVO
	0.4	0.6	0.8	Geschoß- flächenzahl § 20 Bau NVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zul. nur Hausgruppen zul. offene Bauweise abweichende Bauweise f. Garagen a	△ ED	SD 45-50°	30°	Satteldach Dachneigung
	△ H	PD 15-18°	—	Pultdach Dachneigung Gefälle
	○	—	—	—



(GRAD.) MICHAEL HERMANN
VON DER
INDUSTRIE- UND HAN-
DELSKAMMER MITTLERER
NECKAR ÖFFENTLICH BE-
STELLT U. VEREINLICHT
VERANTWORTLICHER SACH-
VERSTÄNDLICHER FÜR
VERMESSUNGSLEHRE
INGENIEURWESEN

Gefertigt nach dem Entwurf des
Arch. Büros HELLER Plochingen:
BACKNANG, den 27. April 1982
VERMESSUNGSBÜRO
MICHAEL HERMANN
BERLINER RING 46 TEL. 07191/83325
7150 BACKNANG

BEBAUUNGSPLAN - ORTSMITTE - OBERER REICHENBERG

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

Bestandteile des Bebauungsplanes: Lageplan 1 : 250 vom 27.4.82
Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 mit Änderung durch Gesetz vom 6.7.1979 und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO) Siehe Einschrieb im Plan:
MD - Dorfgebiet
gemäß § 5 BauNVO
 - 1.1.1 Zulässig im MD (§ 5 Abs. 2 BauNVO) Tankstellen im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO sind nicht zugelassen
 - 1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind gemäß §I 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16-21 a BauNVO) Siehe Einschrieb im Plan
 - 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO) Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird festgesetzt mit
4.25 m für zwei Vollgeschosse (I +1D)
6.50 m für drei Vollgeschosse (II+1D)
jeweils gemessen als Abstand zwischen EFH und dem Schnitt zwischen Außenwand und Dachhaut.

- 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO) Siehe Einschrieb im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze, sowie als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.3 Bauweise (§ 22 Bau NVO) Siehe Einschrieb im Plan, abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Garagen als Grenzbauten zulässig;
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
- 1.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG) Die im Plan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe darf in begründeten Fällen um höchstens ± 20 cm verändert werden.
- 1.6 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. 3 BBauG
- 1.7 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.
- 1.8 Leitungsrechte (LR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG) Die Gemeinde Oppenweiler ist als Begünstigte berechtigt, in die mit Leitungsrechten ausgewiesenen Flächen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen einzulegen und zu betreiben.
- 1.9 Sichtfeld (SF) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über 0,8 m Höhe, vom Straßenniveau aus gemessen, freizuhalten.
- 1.10 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei direkter Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten. Fehlt eine Festsetzung, so sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Flachdachgaragen sind nicht zugelassen. Sie sind mit geneigten Dächern auszuführen und mit gleichen Ziegeln wie das Hauptdach zu decken. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Zusammenhängende Garagen sind in Gestaltung und Höhe aufeinander abzustimmen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 111 und § 112 Landesbauordnung - LBO - in der Fassung vom 20.6.1972 mit Änderung durch Gesetz vom 12.2.1980)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 und 7 LBO)

1. Bei Hausgruppen muß die Fassadenoberfläche in Material und Farbe einheitlich bzw. aufeinander abgestimmt werden.
2. Oberflächen der Außenwände Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen sind unzulässig.
Dies gilt insbesondere für Glas, glasierte Keramik, engobiierte 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 Fenstereinteilung (Sprossen) sind beizubehalten. Sind Fenster mit Klappläden vorhanden, so sind die Klappläden beizubehalten. 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 Erdgeschoß zulässig. Schaufensterfronten müssen, wenn sie nicht in Arkaden zurückgesetzt werden in Größe und Proportion auf das Gebäude und seinen Maßstab abgestimmt sein.

Schaufenster dürfen nicht breiter als hoch sein. (ggf. senkrechte Unterteilungen).

4. Vordächer und Balkone
Vordächer und Balkone müssen sich in ihrer architektonischen Gestaltung und Maßstäblichkeit der Umgebung anpassen.
5. Farbgestaltung
Folgende Farbtöne dürfen beim Fassadenanstrich nicht verwendet werden
 1. Reines Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswert von 85 - 100)
 2. Reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte von 0 - 15)

2.1.1 Dachform, Dachneigung
(§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Plan

2.1.2 Dachgestaltung
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Dachdeckung:

Die geneigten Dächer sind in Ziegeldeckung in rot-braunen Farbtönen auszuführen.

2. Dachaufbauten , Dacheinschnitte und Dachfenster.

Die Länge 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 1,5 m unterhalb der Firsthöhe enden. Die Dachneigung der Aufbauten muß mindestens 15° betragen.

Werden weder Dachaufbauten noch Dacheinschnitte ausgeführt, sind je Dachfläche höchstens 3 liegende Dachfenster zulässig.

Bl: beim Dachaufbau dann kein liegendes Dachfenster möglich

2.2 Werbeanlagen und Automaten
(§ 111 Abs. 1. Nr. 1 und 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der Straßenseite der Gebäude zulässig. Sie sind auf das Erdgeschoß und die Brüstungshöhe des 1. OG zu beschränken. Die straßen- und straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

Unzulässig sind:

- a) Großflächenwerbung (über 0.5 qm)
- 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.

2.3 Antennen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig.

2.4 Einfriedigungen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Einfriedigungen entlang der öffentl. Straße und Wege sind nur mit lebenden Einfriedigungen (Hecken, Sträucher) mit darin eingezogenen Maschen- bzw. Knüpfdrahtzäunen bis 1,0 m Höhe zulässig. Naturholzzäune bis 1,0 m Höhe sind ebenfalls zugelassen. Massive Sockel aus Beton oder Naturstein sind nur bis 15 cm über angrenzenden Gehweg zugelassen. Holzschuttschutzsäune zur Abschirmung der Freisitzfläche sind bis 1,8 m Höhe und 5 m Länge zugelassen.

2.5 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 Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

~~2.6 Genehmigungspflicht
(§ 111 Abs. 2 LBO)~~

~~Folgende Vorhaben bedürfen abweichend von §§ 87 und 89 der Genehmigung.~~

1. Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sowie unwesentliche Änderungen am Äußeren von Anlagen und Einrichtungen soweit sie von öffentl. Flächen aus sichtbar sind. (z.B. Herstellung oder Änderung von Tür- und Fensteröffnungen oder sonstigen Öffnungen in den Wänden und in der Dachfläche, Rolläden, Jalousien, Verputz, Farbgebung)
2. Einfriedigungen, soweit sie von öffentl. Flächen aus sichtbar sind.
3. Werbeanlagen mit mehr als 0,2 qm Größe
4. Die Aufstellung von Automaten

2.6 Ordnungswidrigkeiten
(§ 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrigkeiten nach § 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

3. Garagen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garagen als Grenzbauten dürfen an der Grundstücksgrenze eine Traufhöhe von 2,5 m bzw. Firsthöhe von 4,5 m nicht überschreiten.

Hinweis:

Anzahl der Garagen und Stellplätze

Je Wohneinheit muß mindestens 1 Garage oder 1 Stellplatz errichtet werden.

*ab
Wo
Garagen*

weitere Festsetzungen:

4. Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) Im Pflanzgebot müssen zur Abschirmung des ruhenden Verkehrs Bäume und Sträucher mit standorttypischer Sortenauswahl gepflanzt werden.
5. Niederspannungsleitungen (§ 111 Abs. 1, Ziff. 4 LBO) Sämtliche Hausleitungen für elektrischen Strom und Telefon sind zu verkabeln.

Gefertigt nach dem Entwurf vom Architekturbüro Heller, Plochingen.

Backnang, den 27. April 1982

Michael Hermann
VERMESSUNGSBÜRO
MICHAEL HERMANN
BERLINER RING 46 TEL. 07191/83325
7150 BACKNANG



VERFAHRENSVERMERKE

Öffentliche Bekanntmachung der Auflegung am 12.05.1982
Als Entwurf gemäß § 2 BBauG ausgelegt vom 24.05.1982
bis 23.06.1982
Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 06.07.1982
Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis am 20.08.1982 (Az 4011 he-stf)
Bekanntmachung der Genehmigung und Beginn der öffentlichen Auslegung: am 08.09.1982
somit in Kraft getreten am 09.09.1982

Oppenweiler, den ... - 8. SEP. 1982

Bürgermeister

I. V. *[Handwritten Signature]*