
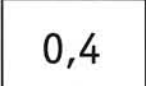


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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


 Allgemeines Wohngebiet
(§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)


 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
(§ 17 i.v.m. § 19 BauNVO)

 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 17 i.v.m § 20 BauNVO)


Bauweisen, Stellung der baulichen Anlagen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

 offene Bauweise Einzelhaus
zulässig (§22 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 1+3 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung
eines Hochstammes Sorbus domestica

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

| | |
|--|--------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ |
| Bauweise | Dachform |
| max. Gebäudehöhe Attika ab gewählter EFH | |

Gemeinde
Oppenweiler

Gem.Reichenberg

Wohngebiet
"Schmiedbühl II -
1. Änderung"

Bebauungsplan - Deckblatt

Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten
Verfahren

Oppenweiler, den 22.September 2009

Brischke



Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Hei / Sch

Plan-Nr: 09.009

Datum: 30.06.2009

Änderungen:

22.09.2009

 HEITZMANNPLAN
STADT • LANDSCHAFT • KOMMUNIKATION
BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL
TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29
INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

Gemeinde Oppenweiler

Gemarkung Reichenberg

Wohngebiet "Schmiedbühl II – 1. Änderung"

Deckblatt zum Bebauungsplan
„Schmiedbühl II“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach
§ 13 a BauGB

Begründung und Deckblatt

Verfasser:

Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Stadtplaner SRL
Dipl. Ing. (FH) Thomas Schmid

Weissach im Tal, 30.06.2009 / 22.09.2009



HEITZMANNPLAN

•STADT •LANDSCHAFT •KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

A) Begründung

Im Plangebiet „Schmiedbühl II“ (Bebauungsplan, WA rechtskräftig seit 16.05.1984) befindet sich im Südwesten am „Gabweg“ noch ein Bauplatz mit ungünstig zugeschnittenen Baugrenzen als Trapez. Das Baugrundstück ist im seit 07.04.2007 rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Wohngebiet, Bestand, dargestellt.

Zur Schaffung von Wohnraum im Altbestand entspricht dieses Baufenster nicht den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der flächensparendes Bauen nach heutigen Erkenntnissen berücksichtigt.

Dieses Ziel kann durch folgende geringfügigen Änderungen erreicht werden, wobei die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden:

1. Die Baugrenzen werden dem Grundstück besser angepasst; sie umfassen jetzt eine bebaubare Wohnhausfläche von 180 m² statt 108 m² wie bisher.
2. Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,4 erhöht.
3. Die Geschossflächenzahl wird von 0,5 auf 0,6 erhöht.

Unter Beibehaltung eines Pultdaches (Neigung talseits mit 8 – 12° Neigung (bisher ca. 10°) analog dem südöstlich gelegenen Gebäude) entsteht hier, von der Straße her gesehen, ein eingeschossiger Baukörper. Das flach geneigte Pultdach ist extensiv zu begrünen. Talseits ist ein Untergeschoss möglich mit einer Einliegerwohnung.

Die max. Höhe (Oberkante Attika) war bisher nicht festgesetzt, wird aber mit max. 4,50 m dem benachbarten Gebäude Nr. 5 mit 4,40 m ab gewählter EFH gleichgesetzt. Die EFH wird auf 312,00 m üNN festgesetzt und kann um ± 30 cm nach oben oder nach unten verändert werden.

Sämtliche andere Festsetzungen des Bebauungsplans „Schmiedbühl II“ bleiben erhalten.

Das **Bebauungsplanverfahren** wird **nach § 13 a BauGB** als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

5. Höhenlage der baulichen Anlage und Gebäudehöhe
(§ 9 (3) BauGB und § 18 (1 + 2) BauNVO)

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend des Eintrags im Plan festgesetzt. Diese EFH kann um $\pm 0,3$ m nach oben oder unten verändert werden.
- Die Gebäudehöhe ab gewählter EFH darf das Maß von 4,50 m nicht überschreiten.


6. Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf dem freien Gartenteil wird 1 hochstämmiger Sorbus domestica (Speierling) angepflanzt und dauerhaft unterhalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) am 30.06.2009
2. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 30.06.2009
3. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 + Nr. 2
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt am 08.07.2009
4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 16.07.2009
bis 17.08.2009
5. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 16.07.2009
bis 17.08.2009
6. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) am 22.09.2009
7. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt am 30.09.2009
8. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) ab 30.09.2009

HEITZMANNPLAN
Brüdener Straße 5
71554 Weissach im Tal, den 22.09.2009




.....
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Planverfasser

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

Gemeinde Oppenweiler, den 29.09.2009


.....
Bernd Brischke
Bürgermeister



G e m e i n d e O p p e n w e i l e r

Rems-Murr-Kreis

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schmiedbühl II - 1. Änderung“, Oppenweiler

Der Gemeinderat hat am 22.09.2009 auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie § 74 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) den

Bebauungsplan „Schmiedbühl II – 1. Änderung“, Oppenweiler einschließlich, den für seinen Geltungsbereich geltenden örtlichen Bauvorschriften

als Satzung beschlossen.

Maßgebend sind der Lageplan und der Textteil des Planungsbüros Heitzmannplan, 71554 Weissach i.T., vom 30.06.2009 / 15.09.2009.

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

Oppenweiler, den 22. September 2009


Bernd Brischke
Bürgermeister

