

bestehender B-Plan
Gewerbegebiet
Seelenwinkel II
rechtskräftig seit
01.09.1986

| | |
|-----|-----|
| GE | II |
| 0,8 | 1,6 |
| - | b |

Gesamthöhe 8,0 m
FD/GD DN 5° - 35°

| | |
|-----|---|
| GE | |
| 0,8 | -- |
| a | FD und PD bis 12° begrünt; TD, Shet-D. |

Gebäudegesamthöhe Max. 11,0 m
EFH = 257,00 m, ü.NN.

bestehender B-Plan
Gewerbegebiet
Seelenwinkel
rechtskräftig seit
26.04.1986

| | |
|-----|-----|
| GE | II |
| 0,8 | 1,6 |
| - | b |

Gesamthöhe 8,0 m
FD/GD DN 15° - 35°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
(§16 BauNVO)

EFH = 257,00 Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalnull,
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

3. Bauweise und Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise im Sinne der offene Bauweise
ohne Längenbeschränkung
(§22 Abs.4 BauNVO)

FD/TD/ Shet-Da/PD Dachformen (§74 LBO): Flachdach/Tonnendach/Shet - Dach/Pultdach
FD/PD 0 - 12°, extensiv begrünt - Schichtstärke 12 cm.

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

bestehende Baugrenze
Bebauungsplan Seelenwinkel vom 26.04.1958 und
Bebauungsplan Seelenwinkel II vom 01.09.1986

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche;
hier: zugunsten der Gemeinde.
(§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

Pfg 1: Anpflanzung und dauerhafte Pflege von Bäumen;
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind für eine Grundstücksfläche von 500 m² je ein
Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und
bei Ausfall zu ersetzen.
Die Bäume können vom dargestellten Baumstandort um 3,0 m variieren.

5. Sonstige Planzeichen

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

NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | |
| Grundflächenzahl GRZ | |
| Bauweise | Dachform, Dachneigung |
| Gesamthöhe EFH =m, ü.NN. | |

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 12.06.2007
- Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt am 20.06.2007
- Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 12.06.2007
- Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 20.06.2007
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 28.06.2007 bis 30.07.2007
- Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 28.06.2007 bis 30.07.2007
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) am 18.09.2007
- Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7 (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 26.09.2007
- Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) ab 26.09.2007

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 und 13a BauGB durchgeführt wurde.

Gemeinde Oppenweiler
Brüderer Straße 5
71554 Weissach im Tal
Dipl. Ing. R. Heitzmann
Planverfasser

Gemeinde Oppenweiler
OT Oppenweiler
"Gewerbegebiet Seelenwinkel - Erweiterung"

A. Bebauungsplan
B. Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

Textteil mit Begründung liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Maßstab: 1 : 500

Bearbeiter: Hei/He

Plan-Nr: 07.011

Datum: 31.05.2006

Änderungen:
- 18.09.2007

**Gemeinde
Oppenweiler
OT Oppenweiler**

**"Gewerbegebiet
Seeelenwinkel-
Erweiterung"**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach
§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren**

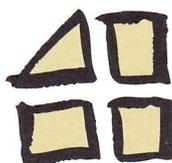
Textteil mit Begründung

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Stadtplaner SRL
Freier Ökologe GfÖ
- Dipl. Ing. Hertenberger Stephan
Freier Landschaftsarchitekt

Weissach im Tal, 31.05.2007 / 18.09.2007
07.011



HEITZMANNPLAN

»STADT «LANDSCHAFT «KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 0 71 91 . 93 04-0 FAX 0 71 91 . 93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

| | | |
|------|--|----|
| I. | Begründung zum Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren | 2 |
| 1. | Anlass und Zweck der Planung..... | 2 |
| 2. | Lage und Geltungsbereich | 2 |
| 3. | Planerische Rahmenbedingungen | 2 |
| 4. | Änderungen / Erweiterung | 2 |
| 4.1 | Baugrenzen | 2 |
| 4.2 | Dachformen..... | 3 |
| 4.3 | Höhenfestsetzungen | 3 |
| 4.4 | Technisch bedingte Aufbauten..... | 3 |
| 5. | Durchführung des Verfahrens / Umweltprüfung | 3 |
| 6. | Ökologische Aspekte und Grünordnung..... | 4 |
| 7. | Erschließung..... | 4 |
| 8. | Ver- und Entsorgung | 4 |
| 9. | Altlasten..... | 5 |
| 10. | Bodenordnung..... | 5 |
| 11. | Hochwasserschutz..... | 5 |
| 12. | Flächenbilanz | 5 |
| II. | Textliche Festsetzungen..... | 7 |
| A. | Planungsrechtliche Festsetzungen:..... | 7 |
| B. | Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften | 10 |
| C. | Nachrichtlich übernommene Festsetzungen..... | 11 |
| D. | Hinweise | 11 |
| III. | Rechtsgrundlagen | 13 |
| IV. | Verfahrensvermerke..... | 14 |

I. Begründung zum Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Firma MBO Binder GmbH & Co. benötigt zum bestehenden Bürogebäude weitere Büroflächen und eine neue Ausstellungs- und Präsentationshalle. Die neuen Gebäude sollen im Anschluss an das bestehende Bürogebäude an der Grabenstrasse auf dem Flurstück 757/1 entstehen. Um die geplanten Gebäude realisieren zu können, ist eine Erweiterung mit einer Änderungen am bestehenden und rechtsgültigen Bebauungsplan „Seelenwinkel“ (gen. 26.04.1958) notwendig. Die Erweiterungsfläche beinhaltet langfristig gesehen noch eine Reservefläche für die Logistik.

Mit der bisher festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann das Vorhaben nicht ausreichend realisiert werden. Es wird deshalb die Höhe der Gebäude auf 11,0 m festgesetzt, damit eine 3 -geschossige Bebauung möglich ist und somit flächensparend gebaut werden kann.

Nur so kann das erforderliche Raumprogramm erfüllt werden.

Die Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung bleibt mit 0,8 erhalten. Auf eine Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

Die Höhenbegrenzung erfolgt durch Festsetzung von maximalen Attikahöhen bei Flachdächern bzw. Scheitelhöhen bei Tonnendächern und die höchste Dachspitze bei Pultdächern und Shtet-Dächern.

Da es sich um ein Gebiet der Innenentwicklung mit Nachverdichtung handelt, wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet mit dem Flurstück 757/1 liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Oppenweiler.

Das Plangebiet grenzt nach Westen an die Grabenstrasse, nach Süden hin an die bestehende Bebauung der Firma MBO Binder GmbH & Co. Nach Norden an den Bereich des verlegten Tierbachs und nach Osten hin entlang des Bereiches am Fluss Murr.

Die Zufahrt erfolgt für den 1. Bauabschnitt von der Grabenstrasse aus.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Im **Flächennutzungsplan** ist das Plangebiet Bestandteil einer bestehenden Gewerbegebietsfläche.

4. Änderungen / Erweiterung

4.1 Baugrenzen

Nach der Verlegung des Tierbaches in Richtung Norden ist eine Neuausrichtung der Baugrenzen wie folgt möglich:

- Im Norden: bis 8,0 m vom Tierbach.
- Im Osten: 18,0 m vom Ufer der Murr .
- Im Süden: angrenzend an die bestehenden Baugrenzen.
- Im Westen: 5,0 m von der Grabenstrasse.

Insgesamt umfasst die Vergrößerung des Baufensters ca. 5.800 m².

4.2 Dachformen

Es werden als Dachform Flachdächer, Pultdächer, Shtet-Dächer oder Tonnendächer zugelassen. Die jeweils maximalen Höhen werden entsprechend den Dachformen wie folgt festgesetzt:

- Flachdächer: Höhe der Attika des Gebäudes.
- Pultdächer: Höhe der höchsten Dachspitze.
- Shtet-Dächer: Höhe der höchsten Dachspitze.
- Tonnendächer: Höhe der Scheitelhöhe / Spannhöhe.

4.3 Höhenfestsetzungen

Die Höhen innerhalb des Baufensters werden wie folgt festgesetzt:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine maximale Höhe ab der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) geregelt. Die im Plan eingeschriebene EFH - Zahl wird auf Wunsch der Firma MBO Binder GmbH & Co. auf der Erdgeschossfußbodenhöhe von 257,00 m üNN. festgelegt, damit ein funktional höhengleicher Übergang vom bereits bestehenden Bürogebäude zum neuen Bürogebäude mit Ausstellungs- und Präsentationshalle hergestellt werden kann.

Mit der Festlegung der Erdgeschossfußboden (EFH) auf 257,00 m üNN. wird die Empfehlung des ehemaligen Wasserwirtschaftsamtes Besigheim (Siehe Schreiben vom 05.03.1986 / BK II 36-24/§) und der „Flussgebietsuntersuchung Murr / Lauter“ durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH vom Mai 2004, um 1,00 m unterschritten.

Aufgrund der Unterschreitung der Hochwasserschutzempfehlungen sind zusätzliche Hochwasserschutzmaßnahmen (Siehe Punkt 11. Hochwasserschutz) für die Gebäude zu treffen, welche im Rahmen des Baugesuches für die neuen Gebäude festgesetzt werden.

Die maximale Höhe der Gebäude wird mit 11,00 m über der gewählten EFH festgelegt.

4.4 Technisch bedingte Aufbauten

Bei technisch bedingten Aufbauten (z.B. Lüftungsanlage) und Solaranlagen kann die durch die Dachform/ -höhe festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden.

5. Durchführung des Verfahrens / Umweltprüfung

Da es sich um eine Nachverdichtung der Gewerbeentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 13 a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB aufgestellt.

Dies ist möglich, weil die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20 000 Quadratmetern umfasst.

Insgesamt beträgt die bebaubare Grundfläche ca. 4.700 m².

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ebenso sind die Schutzgüter der Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) nicht betroffen.

6. Ökologische Aspekte und Grünordnung

Gemäß Baugesetzbuch 2007 ist bei Verfahren nach § 13 a BauGB keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit externen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Der Verwaltung und dem Gemeinderat war es dennoch wichtig, ökologische und grünordnerische Aspekte bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu realisieren.

Folgende ökologische, umweltschützende Maßnahmen und grünordnerischen Belange wurden im Bebauungsplan berücksichtigt:

- **Landschaftswasserhaushalt:**
Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über ein Rohrsystem zeitverzögert in den Tierbach geleitet.
 - Flach- und Pultdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung bei einer Schichtstärke von mindestens 12 cm zu begrünen.
 - Bei der Errichtung von Selt-, und Tonnendächern sind für einen zeitverzögerten Regenwasserabfluss in den Tierbach Regenrückhaltemaßnahmen (z. B. Behälter mit zeitverzögertem Regenwasserablauf) vorzusehen.
 - Zusätzlich wird als Hinweis von der Gemeinde empfohlen und gewünscht, dass Hofflächen und Stellplätze mit offenporigen Belägen zu herzustellen sind.
- **Solarenergienutzung**
Es wird empfohlen auf den Dächern Einrichtungen zur Solarenergienutzung zu realisieren.
- **Grünordnung**
Es werden auf den privaten Grundstücken Pflanzgebote festgesetzt:
 - Anpflanzung und dauerhafte Pflege von großkronigen Laubbäumen pro 500 m², je ein Laubbaum.
 - Anpflanzung und dauerhafte Pflege von 50 Stück naturnahen Heckensträuchern aus gebietsheimischer Herkunft.
- Bei der Bestandsaufnahme im Plangebiet wurden keine bedrohten Pflanzen- oder Tierarten angetroffen. Im Bereich des technisch stark verbauten Tierbachs sind ebenfalls keine bedrohten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

7. Erschließung

Das Plangebiet wird von der Grabenstrasse aus erschlossen werden.

8. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Der Wasseranschluss ist gewährleistet.

Gasversorgung

Im näheren Umfeld sind keine Gasleitungen vorhanden.

Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom- und Telekommunikation ist gewährleistet, die bestehenden Freileitungen werden in enger Abstimmung mit den Leitungsträgern (Fa. SÜWAG) abgebaut und unterirdisch, außerhalb des Bebauungsplangebietes, neu verlegt.

Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz in der Grabenstraße eingeleitet.

Regenwasserableitung

Das Dachflächenwasser wird zeitverzögert über Rohrleitungen aus dem Grundstück in den Tierbach eingeleitet.

9. Altlasten und Bodenschutz

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor. Der Planungsstandort ist im Hinblick auf den Bodenschutz als Verdachtsfläche mit der Kennzeichnung B nach Sanierung und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ verzeichnet.

10. Bodenordnung

Die Fläche ist im Besitz der Firma MBO Binder GmbH & Co.

11. Hochwasserschutz

Die aus flussbautechnischen Belangen empfohlene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von mindestens 258,00 m ü.NN, die nach Erhebungen des ehemaligen Wasserwirtschaftsamtes Besigheim eine ‚gewisse Hochwassersicherheit gegen ein hundertjährliches Abflussereignis‘ ergeben würden (Siehe Schreiben vom ehe. Wasserwirtschaftsamt Besigheim vom 05.03.1986 / BK II 36-24/§ und die ‚Flussgebietsuntersuchung Murr / Lauter‘ - Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH vom Mai 2004; diese Unterlagen liegen beim Bauamt der Gemeinde Oppenweiler aus), wird auf Wunsch der Firma MBO Binder GmbH & Co. aufgrund des höhengleich herzustellenden Anschlusses der neuen Büro-, Präsentation- und Ausstellungsgebäude an das bestehende Bürogebäude mit einer EFH von 257,00 m üNN., um ca. 1,00 m unterschritten.

Aufgrund der baulichen Unterschreitung der flussbautechnischen Empfehlungen sind außerhalb des Grundstücks zusätzliche Hochwasserschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebäudeobjekte auf Kosten der Firma MBO Binder GmbH & Co. zu errichten.

Hierbei bedarf es einer Änderung des örtlich konzipierten Hochwasserschutzes. Der im Bereich des Plangebietes vorgesehene Flussdeich muss durch eine Hochwasserschutzmauer ersetzt werden.

Die Wegsamkeiten zur Unterhaltung des Gewässers sind durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde sicher gestellt (Siehe Punkt II. Textliche Festsetzungen Punkt 8).

12. Flächenbilanz

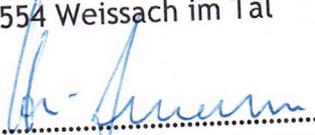
| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Gesamtfläche | 5.833,81 m² |
|---------------------|-------------------------------|

Zusammengestellt: Weissach im Tal, 31.05.2007 / 18.09.2007

Gemeinde Oppenweiler

HEITZMANNPLAN
Brüdener Straße 5
71554 Weissach im Tal

.....
Bernd Brischke
Bürgermeister


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

II. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

§ 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung:

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe (§ 8 (2) 1 BauNVO) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) 2 BauNVO).

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art. Weiter unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten (§ 8 (3) 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung:

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

2.1 GRZ = 0,8 Grundflächenzahl nach
§ 17 i. V. m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Obergrenze für die Höhe der baulichen Anlagen ist durch den Planeinschrieb festgesetzt (max. Gesamthöhe). Sie wird mit 11,00 m als Gesamthöhe festgesetzt.

Sie bezieht sich auf die gewählte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die festgesetzte EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) beträgt 257,00 m ü.NN.

Die festgesetzte Gesamthöhe kann mit technisch bedingten Aufbauten und Aufbauten für Solarenergienutzung bis max. 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO.

a = Abweichende Bauweise im Sinne der offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), wobei die Länge eines Gebäudes 50 m überschreiten darf.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

5. Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) Nr. 17 BauGB i. V. m. § 74 (3) Nr. 1 LBO

In den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,5 m zulässig.

7. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB.

GR, FR und LR auf der bezeichneten Fläche zugunsten der Gemeinde.

9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das Regenwasser der Dachflächen wird über ein Rohrsystem verzögert (extensive Dachbegrünung bei Flach- und Pultdächern und Regenrückhaltebehälter bei Sattel- und Tonnendächern) in den Tierbach als Vorfluter eingeleitet.

10. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Plangebiet sind pro 500 m² je ein Laubbaum zu pflanzen. Die im Lageplan dargestellten und gekennzeichneten Pflanzgebote werden hier berücksichtigt und können mit angerechnet werden. Der im Plan dargestellte Standort kann bis zu 3,00 m verändert werden.

Auf den Randbereichen der Freiflächen sind aufgrund der Umgebung (Tierbach und Murr) 50 naturnahe Heckensträucher aus gebietsheimischer Herkunft (autochtone Gehölze) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Bäume und Sträucher sind nach den nachfolgenden Listen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Pfg 1 Anpflanzung und dauerhafte Pflege von Bäumen gem. Pflanzliste 1.

Pfg 2 Anpflanzung und dauerhafte Pflege von Sträuchern gem. Pflanzliste 2.

Pflanzenliste 1

Großkronige Laubbäume

- Fraxinus excelsior* - Gemeine Esche
- Quercus robur* - Stieleiche

Pflanzenliste 2

Naturnahe Heckensträucher

- Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- Corylus avellana* - Hasel
- Euonymus europaea* - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus* - Faulbaum
- Ligustrum vulgare* - Liguster
- Lonicera xylosteum* - Gew. Heckenkirsche
- Prunus spinosa* - Schlehe
- Rosa canina* - Hundsrose
- Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus* - Gew. Schneeball

B. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO

Diese sind als eigene Satzung zu beschließen.

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Flach-, Pult-, Selt- und Tonnendächer
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Der Ausbau von Solaranlagen ist zulässig.

b) Fassadengestaltung:

- Fassadenflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

2. Einfriedungen, Außenanlagen:

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- Einfriedungen sind nur zugelassen als Maschendrahtzäune und Drahtgitterzäune und als freiwachsende und geschnittene Hecken mit Laubgehölzen bis 1,8 m.
- Die Außenanlagen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter der Berücksichtigung der Pflanzgebote gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen, und zu erhalten.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze:

(§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen.

Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen.

4. Werbeanlagen:

(§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur zugelassen,

a) als Hinweisschild im Bereich der Zufahrt.

b) an der Fassade der Gebäude.

Werbeanlagen mit beweglichem Licht und bewegte Werbeanlagen sind unzulässig. Unzulässig sind auch Werbeanlagen, die über das Dach der Gebäude hinausragen.

5. Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Es wird festgesetzt, dass das Regenwasser der Dachflächen zeitverzögert über ein Rohrsystem (Regenrückhaltung - extensive Dachbegrünung bei Flach- und Pultdächern und Regenrückhaltebehälter bei Selt- und Tonnendächern) in den Tierbach als Vorfluter eingeleitet wird.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB

- keine-

D. Hinweise

1. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Wasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde (technische Fachbehörde) zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Die Regelungen des "Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens. (BodSchG § 4 (1) und (2)):

Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorhaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.

Freiflächen:

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z. B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N / cm²) ausgeführt werden.

Bodenbelastungen:

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. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Erdarbeiten

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

5. Nutzung der Solarenergie:

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

6. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten.

7. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

8. Dachentwässerung

Das Dachflächenwasser wird über ein Rohrsystem auf dem Grundstück (siehe Örtliche Bauvorschriften) in einen Vorfluter (Tierbach) weitergeleitet.

III. Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- Die **Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg** in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695) und vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771).
- Das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 9.12.2006 (BGBl. S.2833).
- Das **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** in der Fassung vom 13. Dezember 2005 (GVBl. Nr. 18 vom 16.12.2005 S. 745).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

IV. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) am 12.06.2007
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 Abs. 1 BauGB). am 20.06.2007
3. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 12.06.2007
4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt am 20.06.2007
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 29.06.2007
bis 27.07.2007
6. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 29.06.2007
bis 27.07.2007
7. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) am 18.09.2007
8. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt am 26.09.2007
9. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) ab 26.09.2007

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 und § 13 a BauGB durchgeführt wurde.

Weissach im Tal, 31.05.2007 / 18.09.2007

Gemeinde Oppenweiler

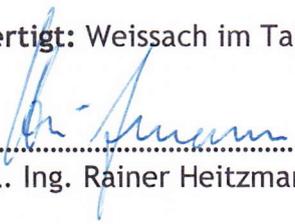
HEITZMANNPLAN
Brüdener Straße 5
71554 Weissach im Tal

.....
Bernd Brischke
Bürgermeister

.....

Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Planverfasser

Gefertigt: Weissach im Tal, 31.05.2007 / 18.09.2007


.....
(Dipl. Ing. Rainer Heitzmann)

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Oppenweiler,

.....
(Brischke, Bürgermeister)