



TEXTTEIL:

- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BBAuG u. BauNVO 77
 - Bauliche Nutzung** § 9 (1) 1 BBAuG
 - Art der Baulichen Nutzung** §§ 1 - 15 BauNVO
 - jeweils nach Planzeinschrieb
 - GE = Gewerbegebiete § 8 BauNVO
 - ausnahmsweise können Löhnen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.
 - MI = Mischgebiete § 6 BauNVO
 - dienen dem Löhnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Löhnen nicht wesentlich stören.
 - Art der Baulichen Nutzung** §§ 16 - 21a BauNVO
 - jeweils nach Planzeinschrieb
 - Zahl der Vollgeschosse § 16 - 10 BauNVO, § 2 (5) LBO
 - Jeweils nach Planzeinschrieb als Höchstgrenze
 - Bauweise** § 9 (1) Nr. 2 BBAuG § 22 und 23 BauNVO § 22 (4) BauNVO
 - b = besondere (abweichende) Bauweise
 - freistehende Gebäude, Gebäudelänge max. 100,0 m sonst im Sinne der offenen Bauweise, eingeschossige Grenzbauten bis 4,0 m Gebäudehöhe können als Ausnahme mit einer Länge von max. 25,0 m zugelassen werden.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 (1) 4 BBAuG
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf den mit v.g. gekennzeichneten Flächen dürfen ausnahmsweise einzelne Stellplätze für Besucher angelegt werden, wenn sie entsprechend Ziffer 1.5.1 c gestaltet werden.
 - Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche** § 9 (1) 11 BBAuG
 - Von der B 14 dürfen keine neuen, unmittelbaren Zu- und Ausfahrten zu den Grundstücken angelegt werden. § 9 (1) 25a BBAuG
 - Pflanzgebiete**
 - Die in Plan angegebenen Standorte sind entsprechend dem Planzeinschrieb zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
 - a) Pflanzgebiet für Einzelbäume: als Laubbäume z.B. Linde, Ahorn, Esche die ausgewiesenen Pflanzflächen (pfg) sind als Gehölzpflanzungen und bodenständigen Fluggehölzen dicht zu bepflanzen. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen. Innerhalb der flächenhaften Pflanzgebiete sind Einfriedigungen und sonst. Anlagen nicht zugelassen.
 - c) Vorgartenfläche v.g. diese Flächen sind als Rasenflächen mit einzelnen Stauden und Gehölzgruppen anzulegen und zu unterhalten. Besucherstellplätze sind zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung mit einbezogen werden (Brennstoffstelle o.ä.) bei mehr als 4 Stellplätzen nebeneinander ist zur Gliederung eine mind. 2,5 m breite Pflanzfläche mit Kleinkronigen Bäumen anzuordnen. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO
 - Pflanzbindung** § 9 (1) 25 b BBAuG
 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: die in Plan eingezeichneten Bäume sind zu erhalten.
 - Gebäudehöhe u. Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BBAuG/16 Abs. 3 BauNVO
 - Die Gebäudehöhe (GBH) wird entsprechend dem Planzeinschrieb begrenzt auf max. 12,0 m.
 - Bei FD gemessen ab der gemittelten vorhandenen Geländeoberfläche bis 0,1 Dachgesims.
 - Bei SD bis Schritt Außenwand/Dachhaut.
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.
 - Verwendung bestimmter Brennstoffe § 9 (1) 23 BBAuG
 - Die Verbrennung schadstoffarmer Brennstoffe wird empfohlen. Erhöhter Feinstaubbelastende Brennstoffe sind nicht zugelassen.
 - Niederspannungsleitungen § 73 (1) 4 LBO
 - Niederspannungsleitungen sind ab Erdniveau zu verlegen, unzulässig.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** § 73 LBO
 - Außere Gestaltung** § 73 (1) 1 LBO und § 9 (1) 20 BBAuG
 - Dachform: FD = Flachdach GD = Giebelgedach mit 15°-35°
 - Dachdeckung: beste Flachdach oder geneigte Dächer im einseitigen Zierstil, Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
 - Außenwandflächen:** Für die Außenwandflächen sind gedeckte, landschaftsrechtliche Farben zu wählen. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.
 - Einfriedigungen** § 73 (1) 5 LBO
 - Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
 - Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind die Einfriedigungen gleichhohe bodenständige Hecken vorzusetzen. Innerhalb der Pflanzgebiete (pfg) sind keine Einfriedigungen zugelassen.
 - Hinweise:** Da das Baugrundstück überflutungssicher ist wird empfohlen, die EFH hochwassersicher anzulegen und keine Untergeschosse zu planen. Werden Untergeschosse dringend benötigt, sind diese überflutungssicher auszubilden. Auf die neuesten Bestimmungen der Elementarschadensversicherung wird hingewiesen. Die innerhalb des Geltungsbereichs eingezeichneten Flurstücksnummern und -grenzen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb dessen räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

ZEICHENERKLÄRUNG:

GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
III	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 BauNVO
0,8	Z = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 15 BauNVO/§ 2 LBO
2,0	GRZ = Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
b	GFZ = Geschosflächenzahl	§ 20 BauNVO
FD/GD	besondere (abweichende) Bauweise, offen, jedoch Gebäudelänge bis max. 100 m zulässig. (s. auch Ziff. 1.2a)	§ 22 (4) BauNVO
[Symbol]	Dachform: Flachdach / Giebelgedach 15°-35°	
[Symbol]	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
[Symbol]	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BBAuG
[Symbol]	Gehweg	
[Symbol]	Öffentliche Parkfläche	
[Symbol]	Verkehrsgrünfläche	
[Symbol]	Ein- bzw. Ausfahrtbereich	§ 9 (1) 4, 11 u. (1) BBAuG
[Symbol]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 4, 11 u. (1) BBAuG
[Symbol]	Sichtfeld (von der Bebauung freizuhaltende Flächen, in einer Höhe ab 0,60m über Fahrbahnoberkante)	
[Symbol]	Pflanzgebiet für Einzelbäume	§ 9 (1) 25a u. (1) BBAuG
[Symbol]	Pflanzbindung	§ 9 (1) 25b u. (1) BBAuG
[Symbol]	flächenhaftes Pflanzgebiet	§ 9 (1) 25 u. (1) BBAuG
[Symbol]	Vorgartenfläche	
[Symbol]	Gemarkungsgrenze	
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BBAuG
[Symbol]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 u. (6) BBAuG
[Symbol]	Überschneidungsgebiet	§ 9 (4) BBAuG
[Symbol]	Trasestation	§ 9 (1) 12 BBAuG

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss	§ 9 (1) BBAuG	öffentlich bekanntgemacht am	05.12.84
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 2a (2) BBAuG	öffentlich bekanntgemacht am	05.12.84
		durchgeführt vom	19.12.84 bis 04.01.85
Entwurfsbeschluss	§ 9 (1) BBAuG	öffentlich bekanntgemacht am	20.03.85
		auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgestellt	von 01.04.85 bis 02.05.85
Satzungsbeschluss	§ 10 BBAuG	am	11.06.85
Genehmigung	§ 11 BBAuG und § 73 LBO	durch Erlass des	Landratsamts Rems-Murr-Kreis
		am	30.7.1985
Rechtsverbindlichkeit/Bekanntmachung	§ 12 BBAuG	am	15.1.1986
Oppenweiler, den 16.1.1986	Bürgermeister		

REMS - MURR - KREIS
GEMEINDE: OPPENWEILER
GEMARKUNG: REICHENBERG

Original
BEBAUUNGSPLAN SEELENWINKEL II
GEWERBEGEBIET

GEFERTIGT: OPPENWEILER, 20.11.1984/6.3.1985
BLAU ERGÄNZT OPPENWEILER, 22.5.1985

VERMESSUNGSBÜRO KIPP
INH. E. BEUTELSPACHER
BUHLEFELDSTRASSE 45/1 7155 OPPENWEILER
TEL. 07191 / 4048

Genehmigt
gem. Erlass des
Landratsamts
Rems-Murr-Kreis
vom 3.0. JULI 1985

gez. *Werner Beutelspacher*
Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Seelenwinkel II" ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden am 11. 6. 1985. Er wird hiermit ausgefertigt.
Oppenweiler, den 12. Juni 1985

Bürgermeister *Werner Beutelspacher*

Höhen im neuen System
M 1:500

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BBauG u. BauNVO 77
- 1.1 Bauliche Nutzung § 9 (1) 1 BBauG
 - A Art der Baulichen Nutzung §§ 1 - 15 BauNVO
jeweils nach Planeinschrieb

 GE = Gewerbegebiete § 8 BauNVO
 -ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts-
 und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
 und Betriebsleiter zugelassen werden.
 - B Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 21a BauNVO
 -jeweils nach Planeinschrieb
 -Zahl der Vollgeschosse §§ 16 - 18 BauNVO/§ 2 (5) LBO
 jeweils nach Planeinschrieb als Höchstgrenze
- 1.2 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BBauG
 §§ 22 und 23 BauNVO
 b = besondere (abweichende) Bauweise § 22 (4) BauNVO

 freistehende Gebäude, Gebäudelänge max. 80,0m sonst
 im Sinne der offenen Bauweise. Eingeschossige Grenzbauten
 bis 4,0 m Gebäudehöhe können als Ausnahme mit einer
 Länge von max. 25,0 m zugelassen werden.
- 1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BBauG

 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur
 in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 Auf den mit vg gekennzeichneten Flächen dürfen
 ausnahmsweise einzelne Stellplätze für Besucher
 angelegt werden, wenn sie entsprechend Ziffer 1.5.1 c
 gestaltet werden.
- 1.4 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BBauG

 Von der B 14 dürfen keine neuen, unmittelbaren Zu- und Ausfahrten
 zu den Grundstücken angelegt werden.
- 1.5.1 Pflanzgebote § 9 (1) 25a BBauG

 Die im Plan angegebenen Standorte sind entsprechend
 den Planeintragungen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
 - a) Pflanzgebot für Einzelbäume:
 als großkronige Bäume z.B. Linde, Ahorn, Esche
 - b) die ausgewiesenen Pflanzflächen (pfg) sind
 als Gehölzpflanzungen mit bodenständigen
 Flurgehölzen dicht zu bepflanzen.
 Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.
 Innerhalb der flächenhaften Pflanzgebote sind
 Einfriedigungen und sonst. Anlagen nicht zugelassen.

c) Vorgartenfläche -vg
 diese Flächen sind als Rasenflächen mit einzelnen Stauden
 und Gehölzgruppen anzulegen und zu unterhalten.
 Besucherstellplätze sind zulässig, wenn sie
 in die gärtnerische Gestaltung mit einbezogen
 werden (Rasengittersteine o. ä.)
 Bei mehr als 4 Stellplätzen nebeneinander ist
 zur Gliederung eine mind. 2,5 m breite Pflanz-
 fläche mit Kleinkronigem Baum anzuordnen. § 73 Abs 1 Nr 5 LBO

1.5.2 Pflanzbindung § 9 (1) 25 b BBauG

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:
 Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten.

1.7 Gebäudehöhe u. Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BBauG § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäudehöhe (GBH) wird entsprechend dem Planeinschrieb
 begrenzt auf max. 8,00m
 Bei FD gemessen ab der gemittelten vorhandenen Geländehöhe
 bis OK Dachgesims.
 Bei SD bis Schnitt Außenwand/Dachhaut.
 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugesuchs-
 verfahren festgelegt.

1.8 Hinweise zur Verwendung bestimmter Brennstoffe § 9(1) 23 BBauG

Die Verbrennung schadstoffarmer Brennstoffe
 wird empfohlen.

2.3 Niederspannungsfreileitungen
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. § 73 (1) 4 LBO

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

2.1 Äußere Gestaltung ; § 73 (1) 1 LBO und § 9 (1) 20 BBauG

- a) Dachform: FD = Flachdach
 GD = Geneigtes Dach DN 15°-35°
- b) Dachdeckung: Bekieste Flachdächer bzw.
 geneigte Dächer im engobierten Ziegelton.
 Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

c) Außenwandflächen:
 Für die Außenwandflächen sind gedeckte, landschaftsgerechte
 Farben zu wählen. Stark glänzende, stark farbige
 und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.2 Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO

Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 m
 nicht überschreiten.
 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind den Einfriedigungen
 gleichhohe bodenständige Hecken vorzusetzen. Innerhalb der Pflanzgebote
 (pfg) sind keine Einfriedigungen zugelassen.

3. Hinweise:
 Da das Baugebiet überflutungsgefährdet ist wird empfohlen,
 die EFH hochwassersicher vorzusehen und keine Untergeschosse
 zu planen. Werden Untergeschosse dringend benötigt, sind diese
 überflutungssicher auszubilden.
 Auf die neuesten Bestimmungen der Elementarschadensversicherung
 wird hingewiesen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücks-
 nummern und-grenzen stimmen mit dem Liegenschaftskataster
 überein.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden alle bestehenden
 Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb dessen räumlichen
 Geltungsbereiches aufgehoben.