



**ZEICHENERKLÄRUNG:**

Planzeichenvorordnung vom 30.7.1981

GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauVO
II	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 BauVO
0,8	Z = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 18 BauVO/§ 2 LBO
16	GRZ = Grundflächenzahl	§ 19 BauVO
b	GFZ = Geschossflächenzahl	§ 20 BauVO
	besondere (abweichende) Bauweise, offen, jedoch Gebäudehöhe bis max. 80 m zulässig, (s. auch Ziff. 1.2a)	§ 22 (4) BauVO
FD/GD	Dachform: Flachdach / Giebeliges Dach 15°-35°	
	Baugrenze	§ 23 (3) BauVO
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BBauG
	Gehweg	
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsgrünfläche	
	Ein- bzw. Ausfahrtbereich	§ 9 (1) 4,11 u. 6 BBauG
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 4,11 u. 6 BBauG
	Sichtfeld (von der Bebauung freizuhaltende Fläche) in einer Höhe ab 2,00 über Fahrbahnoberkante	
	Pflanzgebiet für Einzelbäume	§ 9 (1) 25a u. 6 BBauG
	Pflanzbindung	§ 9 (1) 25b u. 6 BBauG
	flächenhaftes Pflanzgebiet	§ 9 (1) 25 u. 6 BBauG
	Vorgartenfläche	
	Gemarkungsgrenze	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BBauG
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 u. (6) BBauG
	Oberschwemmungsgebiet	§ 9 (4) BBauG
	Trassenstation	§ 9 (1) 12 BBauG

**VERFAHRENSVERLAUF:**

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BBauG Öffentlich bekanntgemacht am 03.02.1986
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 2a (2) BBauG Öffentlich bekanntgemacht am 05.02.1986 durchgeführt von 17.02. - 07.03.1986
Entwurfsbeschluss	§ 2a (4) BBauG Öffentlich bekanntgemacht am 26.04.1986 auf die Dauer eines Monats Öffentlich ausgestellt von 07.04.1986 bis 07.05.1986 am 27.05.1986
Satzungsbeschluss	§ 10 BBauG
Genehmigung	§ 11 BBauG und § 71 LBO durch Erlass des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis am 01.09.1986 AZ 401 re-burk
Rechtsverbindlichkeit/Bekanntmachung	§ 12 BBauG am 17.09.1986 Oppenweiler, den 18.09.1986

**BEB. PLAN SELENWINKEL II ÄNDERUNG**

REMS - MURR - KREIS  
GEMEINDE OPPENWEILER  
GEMARKUNG REICHENBERG

Genehmigt gem. Erlass des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 01. SEP. 1986

GEFERTIGT: OPPENWEILER, 28.1.1986

VERMESSUNGSBÜRO KIPFF  
Inh. E. Beutelspacher  
BÜHLFELDSTR. 45/1  
7155 OPPENWEILER  
Tel. 07191/4348

Den Bebauungsplan "Seelenwinkel II Änderung" ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzungsbeschluss am 27.05.1986; die Genehmigung durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis erfolgte am 01.09.1986. Er wird hiermit ausgefertigt. Oppenweiler, den 18.09.1986

**EXTEIL:**

Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 (1) BBauG u. BauVO 77
1.1 Bauliche Nutzung	§ 9 (1) 1 BBauG
A Art der Baulichen Nutzung	§§ 1 - 15 BauVO
Jeweils nach Planzeichenschrift	
GE = Gewerbegebiete	§ 8 BauVO
-ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitern sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.	
B Maß der Baulichen Nutzung	§§ 16 - 21a BauVO
-Jeweils nach Planzeichenschrift	
-Zahl der Vollgeschosse	§§ 16 - 18 BauVO/§ 2 (5) LBO
Jeweils nach Planzeichenschrift als Höchstgrenze	
1.2 Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BBauG §§ 22 und 23 BauVO § 22 (4) BauVO
b = besondere (abweichende) Bauweise	
freistehende Gebäude/Gebäudehöhe max. 80m 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 v.g. 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 D 14 dürfen keine neuen, unmittelbaren Zu- und Ausfahrten zu den Grundstücken angelegt werden.	
1.5.1 Pflanzgebiete	§ 9 (1) 25a BBauG
Die in Plan angegebenen Standorte sind entsprechend dem Planzeichnungen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.	
a) Pflanzgebiet für Einzelbäume:	
als obkronige Bäume z.B. Linde, Ahorn, Esche	
die ausgewiesenen Pflanzflächen (pfg) sind als Gehölzpflanzungen mit bodenständigen Flurgehölzen 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 (Baugartenplan 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 S.1 LBO
1.5.2 Pflanzbindung	§ 9 (1) 25 b BBauG
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:	
Die in Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten.	
1.7 Gebäudehöhe u. Höhenlage der Gebäude	§ 9 (2) BBauG/§ 16 Abs.3 BauVO
Die Gebäudehöhe (GDH) wird entsprechend dem Planzeichenschrift begrenzt auf max. 800m	
Bei FD gemessen ab der gemittelten vorhandenen Geländeoberfläche bis 0,4 m Dachgesims.	
Bei SD bis Schnitt Außenwand/Dachhaut.	
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im Baueschneitverfahren festgelegt.	
1.8 Hinweise zur Verwendung bestimmter Brennstoffe	§ 9 (1) 23 BBauG
Die Verbrennung schadstoffarmer Brennstoffe wird empfohlen.	
2.3 Niederspannungsfreileitungen	§ 73 (1) 4 LBO
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.	
2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	§ 71 LBO
2.1 Äußere Gestaltung	§ 73 (1) 1 LBO und § 9 (1) 20 BBauG
a) Dachform: FD = Flachdach	
GD = Giebeliges Dach DN 15°-35°	
b) Dachdeckung: bestmögliche Flachdächer bzw. geneigte Dächer im angebotenen Zielenston. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.	
c) Außenwandflächen:	
Für die Außenwandflächen sind gedeckte, landschaftsrechtliche 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 die Einfriedigungen flächig bodenständige Hecken vorzusetzen. Innerhalb der Pflanzgebiete sind keine Einfriedigungen zu dulden.	
3. Hinweise:	
Da das Baugbiet überflutungsgefährdet ist wird empfohlen, zu planen, werden Untergeschosse anordnen und diese überflutungssicher auszubilden.	
Auf die neuesten Bestimmungen der Elementarschadensversicherung wird hingewiesen.	
Die innerhalb des Geltungsbereichs einetragenen Flurstücksnummern und -grenzen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.	
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb dessen räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.	