



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) i.S. § 8 BauWO
§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB
Ausnahmen i.S. v. Abs. 2 Ziff. 1 des § 8 BauWO sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauWO allgemein zulässig, jedoch nur innerhalb des Hauptgebäudes. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse II als Höchstgrenze entsprechend der Eintragung im Plan
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,6
entsprechend der Eintragung im Plan
 - 1.3 Bauweise: § 22 BauWO
Abweichende Bauweise abweichend von der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauWO) kann gemäß § 22 Abs. 2 BauWO die Gebäudehöhe über 50 m betragen.
 - 1.4 Gebäudehöhe: § 16 + 18 BauWO
max. Gebäudehöhe 9,00 m über EFH
 - 1.5 Grüngestaltung + Pflanzgebiet: § 9 Abs. 1, Ziff. 2a BauGB
a) Pflanzgebiet für Einzelbäume: als großkronige Bäume z.B. Sommerlinde, Esche, Spitzahorn
b) die ausgewiesenen Pflanzflächen (PFG) sind als Gehölzpflanzungen mit bodenständigen Flugblättern dicht zu bepflanzen. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen. Innerhalb der flächenhaften Pflanzgebiete sind Tierfreileitungen und sonstige Anlagen nicht zugelassen.
c) Vorgartenfläche wg
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 (Rasenmittlerstele o.ä.). Bei mehr als 4 Stellplätzen nebeneinander ist zur Gliederung eine mind. 2,5 m breite Pflanzfläche mit kleinkronigen Baum anzuordnen.
 - 1.6 Flächen, wo besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärm und Schall erforderlich sind: Die Orientierungswerte nach DIN 10905 für GE 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden erst ab der 80 m-Linie ganz eingehalten. Ab der 55 m-Linie wird der Tagwert eingehalten, aber nicht überschritten. Es sind entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Einbau von Schallschutzfenster, vorzusehen.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Gewerbegebiet
	Baugrenze § 23 (3) BauWO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
	Pflanzgebiet Einzelbäume § 9 (1) (2) BauGB
	Umgrenzung von Fischen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1.2 BauGB
	Überschwemmungsgebiet
	Leitungsrecht
	Vorgartenfläche mit Ein- bzw. Ausfahrt

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHLÜSSEL

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

max. Gebäudehöhe, Dachform: Flachdach od. geneigtes Dach

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 73 und § 74 Landesbauordnung - LBO - in der Fassung vom 28.11.1983 geändert durch Gesetze vom 1.4.85, 22.2.88, 8.1.90 u. 17.12.90)

- 2.1 Äußere Gestaltung: Fassadengestaltung: Auffallende Farben sind zu vermeiden
- 2.2 Dachform, Dachneigung: § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Flachdach oder geneigte Dächer 15° - 35° Dachneigung
Dachdeckung: Bekleiste Flachdächer bzw. geneigte Dächer im eingeb. Ziegelton

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2553), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S.1093) durch den Eingangsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 BGBl. II S. 885), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) durch zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993

die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.123), geändert durch Eingangsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 239), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S.55) und vom 17.12.1990 (GBl. S.426)

3. Hinweise

- 3.1 Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser u. Boden § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB
a) Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserversorgung und Bodenschutz zu benachrichtigen.
b) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.
In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Merkblatt des Amtes für Wasserversorgung und Bodenschutz Besheim in den Bebauungsplänen).

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 31.08.1993
Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB: Auslegung vom 27.09.1993 bis 14.10.1993
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB: am 08.09.93 Frist bis 15.10.1993
Bebauungsplandurf einschließlich Erläuterung und Begründung ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB: vom 03.01.94 bis 04.02.1994
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB am 22.02.1994
Vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis wurde gem. § 11 BauGB mit Erlaubnis vom 07.04.1994 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Bekanntmachung der Genehmigung und Beginn der öffentlichen Auslegung: am 22.04.1994
Somit in Kraft getreten gem. § 12 BauGB am 22.04.1994
Ausgefertigt: Oppenweiler, den 25.04.1994
Bürgermeister: M. J. Erleb, vom 09.04.1994 und gemäß § 11 Abs. 3 i.V. mit § 8 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
DS ges. Bernd Rischke DS ges. Dr. Hans Beckhauer ges. B. Baring

BEBAUUNGSPLAN SELENWINKEL III

GEFERTIGT: OPPENWEILER, 23.8.93 / 14.12.93 / 22.02.94
ING. BODO GERHARD K I P F
HEBELSTRASSE 45
71570 OPPENWEILER



In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung
§9 Abs. Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO | Gewerbegebiet (GE) i.S. § 8 BauNVO
Ausnahmen i.S. v. Abs. 3 Ziff. 1 des § 8 BauNVO sind gemäß §1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässig, jedoch nur innerhalb des Hauptgebäudes.
Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig. |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung
§§ 16 - 21 a BauNVO
§ 9 I Nr.1 BauGB | Zahl der Vollgeschosse II
als Höchstgrenze entsprechend der Eintragung im Plan

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,6
entsprechend der Eintragung im Plan |
| 1.3 | Bauweise
§ 22 BauNVO | abweichende Bauweise
abweichend von der offenen Bauweise
(§22 Abs.1 BauNVO) kann gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die Gebäudelänge über 50 m betragen. |
| 1.4 | Gebäudehöhe
§ 16 + 18 BauNVO | max. Gebäudehöhe 9,00 m über EFH
<i>(Firsthöhe)</i> |
| 1.5 | Grüngestaltung +
Pflanzgebot
§ 9 Abs.1, Ziff.25a BauGB | Die im Plan angegebenen Standorte sind entsprechend den Planeintragungen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
a) Pflanzgebot für Einzelbäume:
als großkronige Bäume z.B. Sommerlinde, Esche, Spitzahorn
b) die ausgewiesenen Pflanzflächen(PFGI) sind als Gehölzpflanzungen mit bodenständigen Flurgehölzen dicht zu bepflanzen.
Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.
Innerhalb der flächenhaften Pflanzgebote sind Einfriedigungen und sonstige 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 Pflanzfläche mit kleinkronigem Baum anzuordnen. |
| 1.6 | Flächen, wo besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen von der B 14 vorgesehen werden müssen
§ 9 Abs. 5 BauGB | Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für GE 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden erst ab der 80 m-Linie ganz eingehalten.
Ab der 55 m-Linie wird der Tagwert eingehalten, aber nachts überschritten.
Es sind entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Einbau von Schallschutzfenster, vorzusehen. |

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 73 und § 74 Landesbauordnung - LBO- in der Fassung vom 28.11.1983
geändert durch Gesetze vom 1.4.85, 22.2.88, 8.1.90 u. 17.12.90)

- | | | |
|-----|--|--|
| 2.1 | Äußere Gestaltung
§ 73 Abs.1 Nr. 1 + 2 LBO | Fassadengestaltung : Auffallende Farben sind
zu vermeiden |
| 2.2 | Dachform, Dachneigung
§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO | Flachdach oder geneigte Dächer
15° - 35° Dachneigung

Dachdeckung: Bekieste Flachdächer bzw. ge-
neigte Dächer im engob. Ziegelton |

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl.S.1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 BGBl. II S. 885), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I Seite 466) durch zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.April 1993
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.123), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23.September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S.770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S.55) und vom 17.12.1990 (GBl. S.426)

3. Hinweise

3.1 Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser u. Boden § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB

- a) Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.
- b) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.
In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (s. Merkblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim in den Bebauungsplanakten).

VERFAHRENSVERMERKE:

118

Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs.1 BauGB: am 31.08.1993

Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB):

Auslegung vom 27.09.1993 bis 14.10.1993

Frühzeitige Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange:
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

am 08.09.93 Frist bis 15.10.1993

Bebauungsplanentwurf einschließlich
Erläuterung und Begründung ausgelegt
(§ 3 Abs.2 BauGB)

vom 03.01.94 bis 04.02.1994

Satzungsbeschuß des Gemeinderates
gem. § 10 BauGB

am 22.02.1994

Vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis wurde
gem. § 11 BauGB mit Erlaß vom 07.04.1994
keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Bekanntmachung der Genehmigung und
Beginn der öffentlichen Auslegung:

Somit in Kraft getreten gem.§ 12 BauGB am 27.04.1994

Ausgefertigt: Oppenweiler, den 25.04.1994

Bürgermeister:

DS gez.
Bernd Brischke

Mit Erlaß vom 07.04.1994
wurde gemäß § 11 Abs. 3 i.V.
mit § 8 Abs. 3 BauGB keine
Verletzung von Rechtsvor-
schriften geltend gemacht.

DS gez. Dr. Haas
beurkundet
gez. Blessing

REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE: OPPENWEILER
GEMARKUNG: OPPENWEILER
FLUR: 5 REICHENBERG

BEBAUUNGSPLAN SEELENWINKEL II

GEFERTIGT: OPPENWEILER, 23.8.93 / 14.12.93 / 22.02.94

ING.BÜRO GERHARD K I P F
BÜHLFELDSTRASSE 45
71570 OPPENWEILER

Kipf



Die Übereinstimmung
mit dem Original wird
bestätigt.
Oppenweiler, den 25.05.1994
Brischke
Bürgermeister

119

**Gemeinde Oppenweiler
Rems-Murr-Kreis**

Begründung

für den Bebauungsplan "Seelenwinkel III"

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die bauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

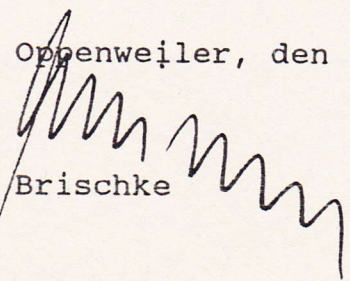
Die Gemeinde Oppenweiler liegt nach dem Landesentwicklungsplan an einer Entwicklungsachse. Dies ist auch im Regionalplan so dokumentiert. Gewerbliche Flächen sind vorrangig an Entwicklungsachsen auszuweisen. In Oppenweiler stehen derzeit keine Flächen für gewerbliche Bauweise zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des Landschaftsplans und des Entwurfs zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Backnang, dem der gemeinsame Ausschuß in der Sitzung am 30.03.1993 zugestimmt hat, ist für den Planbereich die Ausweisung einer gewerblichen Nutzung vorgesehen. Die Grundstücke liegen im Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet "Seelenwinkel II", so daß eine sinnvolle Arrondierung des Gewerbebereichs möglich ist. Durch den geplanten Grüngürtel im Norden des Planbereichs wird eine gute landschaftliche Einbindung erreicht.

Die Erschließung ist über die Verlängerung der Grabenstraße in nördlicher bzw. westlicher Richtung möglich. Die Anbindung an die B 14 erfolgt über die bestehende Falkenstraße. Der Anschluß an die Sammelkläranlage Oppenweiler und die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgung sind möglich. Das auch für das Plangebiet notwendige RÜB 6.1 ist bereits in Betrieb. Die erforderlichen Aufwendungen für die Durchführung der Erschließung sind in der mittelfristigen Finanzplanung ab 1994 enthalten. Die Erschließung kann nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens im Sommer/Herbst 1994 durchgeführt werden.

Zur Durchführung der Erschließung und zur Anpassung an das bestehende Gewerbegebiet ist die Anhebung der Erdgeschoßfußbodenhöhe über das vorhandene Geländeniveau notwendig. Überschüssiger Erdaushub fällt deshalb nicht an, vielmehr ist Erde beizufahren.

Zur bestmöglichen Ausnutzung der Gewerbeflächen sind freistehende Wohngebäude nicht zugelassen; zulässige Wohnungen sind in die Gewerbegebäude zu integrieren.

Oppenweiler, den 31.08.1993


Brischke