



bestehender B-Plan
Gewerbegebiet "Seelenwinkel III"
rechtskräftig seit: 27.04.1994

GE	II
0,8	1,6
-	b
max. Gebäudehöhe 9,0 m	
FD/GD DN 15 " - 35"	

GE	---
0,8	---
o	FD - extensiv begrünt
max. FH/Attika = 13,0 m	
EFH = 259,81 m ü.NN.	

bestehender B-Plan
Gewerbegebiet "Seelenwinkel III -
1. Änderung"
rechtskräftig seit: 12.02.2008

GE	---
0,8	---
o	FD - extensiv begrünt
max. Gebäudehöhe 13,0 m	
max. 3,5 m für techn. Aufbauten; Repräsentationsräume bei max. 1/3 der Dachgrundfläche	
EFH = 259,00 m ü.NN / ± 0,1 m	

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 = 259,80 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)

o Offene Bauweise
(§22 Abs.1 BauNVO)

FD Dachformen (§74 LBO):
FD - Flachdach, extensiv begrünt

Baugrenze (§ 23 Abs. 1+3 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche
bestehende Baugrenze
des Bebauungsplan "Seelenwinkel III" vom 27.04.1994 und
"Seelenwinkel III - 1. Änderung" vom 12.02.2008

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)

Pflanzbindung: Erhaltung von Bestandsbäumen
(nach § 9 Abs.1 Nr. 25, b)
Bestandsbäume sind zu erhalten dauerhaft zu pflegen
und bei Ausfall zu ersetzen.

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Pfg 1 Pflanzgebot - Pfg 1: alle Flachdächer sind extensiv zu
begrünen.

6. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Die Stellplätze sind mit offenporigen Belägen herzustellen.

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB) - "Seelenwinkel III" vom 27.04.1994 und
"Seelenwinkel III - 1. Änderung" vom 12.02.2008

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
"Seelenwinkel III - 2. Änderung" (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	---
Grundflächenzahl GRZ	---
Bauweise	Dachform, Dachneigung
Gebäudegesamthöhe	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 18.09.2007
2. und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 18.09.2007
- Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 + Nr. 2 (§ 2 Abs. 1 + 2 BauGB) im Amtsblatt am 26.09.2007
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 04.10.2007 bis 05.11.2007
- Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 04.10.2007 bis 05.11.2007
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) am 00.00.2007
- Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7 (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 00.00.2007
- Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) ab 00.00.2007

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

Gemeinde Oppenweiler HEITZMANNPLAN
Brüdener Straße 5
71554 Weissach im Tal
Bernd Brischke Dipl. Ing. R. Heitzmann

Gemeinde Oppenweiler
OT Oppenweiler

"Gewerbegebiet Seelenwinkel III - 1. Änderung"

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: 07.017

Datum: 10.07.2006

Änderungen:

-	

**Gemeinde
Oppenweiler
OT Oppenweiler**

**"Gewerbegebiet
Seelenwinkel III -
1. Änderung"**

- 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, 10.07.2007 / 27.11.2007
07.017



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	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen	3
4.	Änderungen.....	3
4.1	Baugrenzen	3
4.2	Dachformen.....	3
4.3	Höhenfestsetzungen.....	3
4.4	Aufbauten auf dem Flachdach	4
5.	Durchführung des Verfahrens / Umweltprüfung.....	4
6.	Ökologische Aspekte und Grünordnung	4
7.	Erschließung	5
8.	Ver- und Entsorgung	5
9.	Altlasten und Bodenschutz	5
10.	Bodenordnung.....	5
11.	Hochwasserschutz.....	6
12.	Flächenbilanz	6
II.	Textliche Festsetzungen	7
A.	Planungsrechtliche Festsetzungen:	7
B.	Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften	10
C.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	11
D.	Hinweise	12
III.	Rechtsgrundlagen	14
IV.	Verfahrensvermerke	15

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

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Firma Murrelektronik GmbH in Oppenweiler benötigt auf ihrem Betriebsgelände einen Neubau für die Hauptverwaltung der weltweit agierenden Firma mit zusätzlichen Flächen für Büroräume.

Der einzig mögliche Standort für das neue Hauptverwaltungsgebäude ist das Flurstück 408/3 im Anschluss an das bestehende Produktionsgebäude auf dem Flurstück 408/4. Das neue Gebäude wird mit dem vorhandenen Gebäude durch einen Verbindungsgang im 1. Obergeschoss verbunden.

Für die Realisierung des notwendigen Raumprogramms von ca. 3.400 m² Verwaltungs-, Repräsentations- und Büroräumen (incl. Tiefgarage) ist auf dem begrenzten Grundstück ein Gebäude mit 4 Stockwerken und einer Höhe von 20 m erforderlich.

Mit diesem flächensparenden Bauen wird nicht nur ein städtebaulich markantes Gebäude entstehen, welches die bisherigen baulichen Anlagen der Firma dominiert, das neu entstehende repräsentative Gebäude, bildet mit seiner modernen Glasfassadenarchitektur sowohl den Abschluss des Gewerbegebietes, als auch eine klare städtebauliche Abgrenzung zur angrenzenden offenen Landschaft.

Langfristig findet nach Norden bzw. nach Osten in diesem ökologisch wertvollen Freiraum keine weitere bauliche Entwicklung statt.

Um das geplante Gebäude realisieren zu können, ist eine Änderung des bestehenden und rechtsgültigen Bebauungsplan „Seelenwinkel III“ (gen. 27.04.1997) erforderlich.

Mit der bisher festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gesamthöhe kann das Vorhaben innerhalb der bestehenden Baugrenzen nicht realisiert werden. Deshalb ist der Bebauungsplan in seiner Höhenbegrenzung zu ändern.

Die Höhe des Gebäudes wird deshalb auf 20,0 m festgesetzt, damit eine 4-geschossige Bebauung mit Tiefgarage und der Bedarf des Raumprogramms für die Hauptverwaltung erreicht werden kann. Zusätzlich sind für technische Aufbauten, sowie für Repräsentationsräume (z. B. Konferenzraum, Galerie, Casino) bei maximal 1/3 der Dachgesamtgrundfläche, eine max. Höhe bis 3,50 m zugelassen.

Die Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung bleibt mit 0,8 erhalten. Die bestehende Baugrenze bleibt ebenfalls bestehen.

Auf eine Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

Die Höhenbegrenzung erfolgt durch Festsetzung von einer maximalen Attikahöhe beim Bau eines Flachdaches mit einer Höhenbegrenzung für Aufbauten auf dem Dach des Gebäudes.

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 408/3 und 408/4 (Teilfläche) liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Oppenweiler.

Das Plangebiet grenzt nach Süden an die Grabenstrasse und nach Westen an die bestehende Bebauung der Firma Murrelektronik GmbH an. Im Norden und Osten des Baugrundstücks befinden sich freie und unbebaute Wiesenflächen.

Die Zufahrt erfolgt von der Grabenstrasse aus.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Bestandteil einer bestehenden Gewerbegebietsfläche.

4. Änderungen

4.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen bleiben bestehen.

4.2 Dachformen

Als Dachform werden Flachdächer festgesetzt. Die jeweilig maximalen Höhen der Flachdächer werden mit der Höhe der Attika des Gebäudes festgesetzt.

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 als Erdgeschossfußbodenhöhe mit 259,00 m üNN. dargestellt. Dadurch kann ein funktional höhengleicher Übergang vom bereits bestehenden Produktionsgebäude zum neuen Verwaltungsgebäude hergestellt werden. Diese Zahl kann nach oben um + 30 cm überschritten werden.

Mit dem Einschrieb der Erdgeschoßfußboden (EFH) auf 259,00 m / $\pm 0,30$ 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, hinsichtlich Gebäudehochwasserschutzmaßnahmen im Plangebiet, hier für das Erdgeschoss, berücksichtigt. Die aus flussbautechnischen Belangen empfohlene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) für Gebäude, welche eine gewisse Hochwassersicherheit gegen ein hundertjährliches Abflussereignis' ergeben würde, ist auf min. 258,10 m üNN. festgelegt.

Für das Untergeschoß, welches als offene Tiefgarage konzipiert ist und unter der Empfehlungsgrenze für Hochwasserschutzmaßnahmen liegt, sind zusätzliche Hochwasserschutzmaßnahmen (Siehe Punkt 11. Hochwasserschutz) für die Gebäude zu treffen.

Die maximale Höhe der Gebäude wird ohne technische Aufbauten und Repräsentationsräume mit 20,00 m über der gewählten EFH festgelegt.

4.4 Aufbauten auf dem Flachdach

Mit technisch bedingten Aufbauten (z.B. Lüftungsanlage, Aufzugsüberfahrt) sowie Repräsentationsräume (z. B. Galerie- und Konferenzraum) kann die durch die Dachform/ -höhe festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Grundfläche der Aufbauten darf 1/3 der Dachgesamtgrundfläche nicht überschreiten.

Solaranlagen können die festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

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. 1.994 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 ist es dennoch wichtig, ökologische und grünordnerische Aspekte bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu realisieren.

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

- Landschaftswasserhaushalt:
 - Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird durch Regenrückhaltemaßnahmen (z. B. Behälter mit zeitverzögertem Regenwasserablauf), zeitverzögert in das Kanalsystem eingeleitet, da ein Vorfluter nicht in erreichbarer Nähe vorhanden ist und das Niederschlagswasser auf dem Grundstück, aufgrund des bestehenden Untergrunds mit geringer Durchlässigkeit, nicht versickert werden kann.
 - Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen.
 - Zusätzlich wird festgesetzt dass Hofflächen und Stellplätze mit offenporigen Belägen 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 nach der Plandarstellung sowie die Erhaltung von 4 bestehenden Bäumen.
- Bei der Bestandsaufnahme im Plangelände wurden keine bedrohten Pflanzen oder Tierarten angetroffen. Die Fläche wird momentan als Parkplatz genutzt und ist mit Betonpflaster- und Rasenpflastersteinen belegt.

7. Erschließung

Das Plangebiet wird von der Grabenstrasse aus erschlossen werden.
Die Zufahrt zur Parkgarage erfolgt über ein öffentliches Grundstück. Die Zufahrt wird mittels eines Gestattungsvertrages zwischen der Gemeinde Oppenweiler und der Firma Murrelektronik geregelt.

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.

Schmutzwasserableitung

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

Regenwasserableitung

Das Dachflächenwasser wird zeitverzögert über Rohrleitungen in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

9. Altlasten und Bodenschutz

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

10. Bodenordnung

Die Fläche ist im Besitz der Firma Murrelektronik GmbH Oppenweiler.

11. Hochwasserschutz

Die aus flussbautechnischen Belangen empfohlene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von min. 258,10 m üNN., 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 mit der eingeschriebenen Zahl von 259,00 m üNN für den Bereich des Erdgeschosses, berücksichtigt.

Aufgrund der baulichen Unterschreitung der flussbautechnischen Empfehlungen für das Untergeschoß mit der offenen Tiefgarage sind auf dem Grundstück zusätzliche Hochwasserschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebäudeobjekte auf Kosten der Firma Murrelektronik GmbH zu errichten.

12. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche</u>	<u>2.421,70 m²</u>
---------------------	-------------------------------

Zusammengestellt: Weissach im Tal, 10.07.2007 / 27.11.2007

Gemeinde Oppenweiler


.....
Bernd Brischke
Bürgermeister



HEITZMANNPLAN
Brüdenener Straße 5
71554 Weissach im Tal


.....
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 20,00 m als Gesamthöhe festgesetzt. Sie bezieht sich auf die gewählte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die eingeschriebene EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) beträgt 259,00 m ü.NN.

Die festgesetzte Gesamthöhe kann mit technisch bedingten Aufbauten sowie Repräsentationsräume (z. B. Galerie- und Konferenzraum) bis max. 3,50 m überschritten werden, wobei für die Fläche der Aufbauten 1/3 der Gesamtdachgrundfläche nicht überschreiten darf.

Aufbauten für Solarenergienutzung können die festgesetzte Gesamthöhe bis max. 1,5 m überschreiten.

3. Bauweise

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

o = Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Baugrenze darf mit Bauwerken und Rampen zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs überschritten werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5. Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den im Plan dargestellten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

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

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das Regenwasser der Dachflächen wird über ein Rohrsystem zeitverzögert (extensive Dachbegrünung und Regenrückhaltebehälter) in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

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

Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Plangebiet werden Pflanzgebote (Pfg 1) für großkronige Laubbäume festgesetzt. Die im Lageplan dargestellten und gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der im Plan dargestellte Standort kann bis zu 3,00 m verändert werden.

Im Plangebiet werden Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr.25b BauGB) für die bestehenden Bäume festgesetzt. Die bestehenden, im Lageplan dargestellten und gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Im Plangebiet werden Pflanzgebote (Pfg 2) für die Begrünung der Dachflächen festgesetzt. Die im Lageplan dargestellten Dachflächen des Gebäudes sind extensiv, bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm, zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die Bäume sind nach der nachfolgenden Liste 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 Die Dachflächen des Gebäudes sind extensiv zu begrünen.

Pflanzenliste 1

Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

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:
nur Flachdächer, extensiv begrünt;
Aufbauten für Solarenergienutzung sind 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 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 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. Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen und Geländemodellierungen bis zu einer Differenz von 1,5 m abweichend vom ursprünglichen Gelände zugelassen.

6. Energieerzeugungsanlagen
(§ 50 Abs. 1, Anhang Nr.20 LBO)

Anlagen zur Erzeugung von Energie, wie oberflächennahe Geothermie (Erdwärme) und thermische Nutzung von Grundwasser, wie z. B. Grundwasserwärmepumpe oder Erdwärmesonden sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Landratsamt / Wasserwirtschaftsamt) zulässig.

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

Es wird festgesetzt, dass das Regenwasser der Dachflächen (extensive Dachbegrünung bei Flachdächern) über ein Rohrsystem und einen Regenrückhaltebehälter zeitverzögert in das öffentliche Kanalnetz 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. Zur Beleuchtung sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulichtarm und insektenverträglich) zu verwenden. Es sind nur die Verkehrs- und Stellflächen sowie die Fußwege direkt zu beleuchten, eine Streuung in die angrenzende offenen Landschaft ist zu vermeiden.
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) zeitverzögert in das Kanalnetz weitergeleitet.
9. **Überflutungsflächen**
Das gesamte Plangebiet ist - ausgenommen ein kleiner Teilbereich im Südwesten - bei HQ 100 überflutet. Im Plan ist die Anschlaglinie, entnommen der Hochwassergefahrenkarte, dargestellt.

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 18.09.2007
2. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 18.09.2007
3. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 + 2 (§ 2 Abs. 1 + 2 BauGB). am 26.09.2007
4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 04.10.2007 bis 05.11.2007
5. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 04.10.2007 bis 05.11.2007
6. Beschluss zur 2. öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 27.11.2007
7. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6 (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt am 05.12.2007
8. 2. öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB), verkürzt gem. § 4 a Abs. 3 BauGB vom 13.12.2007 bis 03.01.2008
9. 2. Einholung der Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, (§ 4 Abs. 2 BauGB), verkürzt gem. § 4 a Abs. 3 BauGB vom 13.12.2007 bis 03.01.2008
10. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) am 22.01.2008
11. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7 (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt am 30.01.2008
12. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) ab 30.01.2008

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

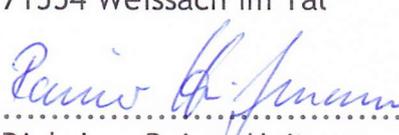
Weissach im Tal, 10.07.2007 / 27.11.2007

Gemeinde Oppenweiler


Bernd Brischke
Bürgermeister



HEITZMANNPLAN
Brüdener Straße 5
71554 Weissach im Tal


Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Planverfasser

