



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:	20,0 m, max.
	3,5 m für techn. Aufbauten,
	Repräsentationsräume bei max. 1/3
	der Dachgrundfläche
EFH = 259,00 m üNN / ±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 259,81 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	

Gemeinde
Oppenweiler
OT Oppenweiler

Gewerbegebiet
"Seelenwinkel III -
2. 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/JP

Plan-Nr: 16.013

Datum: 10.05.2016

Änderungen:

19.07.2016

**Gemeinde
Oppenweiler
OT Oppenweiler**

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

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

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

Textteil mit Begründung

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Weissach im Tal, 10.05.2016 / 19.07.2016
16.013



HEITZMANNPLAN

=STADT • LANDSCHAFT • KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 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	3
4.1	Baugrenzen	3
4.2	Dachformen	3
4.3	Höhenfestsetzungen	3
4.4	Aufbauten auf dem Flachdach	3
5.	Durchführung des Verfahrens / Umweltprüfung	3
6.	Ökologische Aspekte und Grünordnung	4
7.	Erschließung	4
8.	Ver- und Entsorgung	4
9.	Altlasten und Bodenschutz	5
10.	Bodenordnung	5
II.	Textliche Festsetzungen	6
A.	Planungsrechtliche Festsetzungen:	6
B.	Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften	8
C.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	8
III.	Rechtsgrundlagen	9
IV.	Verfahrensvermerke	10

4. Änderungen

4.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen bleiben bestehen.

4.2 Dachformen

Als Dachform wird ein Flachdach festgesetzt. Die maximale Höhe des Flachdachs wird 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 entspricht der bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhe mit 259,81 m üNN. Dadurch kann ein funktional höhengleicher Übergang vom bereits bestehenden Verwaltungsgebäude hergestellt werden. 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.

Die maximale Höhe des Gebäudes wird ohne technische Aufbauten mit 13,00 m über der im Plan eingeschriebenen EFH festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse entfällt in der aktuellen Änderung, da die Höhe der baulichen Anlage durch die First- bzw. Attikahöhe geregelt ist.

4.4 Aufbauten auf dem Flachdach

Mit technisch bedingten Aufbauten (z.B. Lüftungsanlage, Aufzugsüberfahrt) kann die festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis zu 3,5 m überschritten werden. 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.

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.

9. Altlasten und Bodenschutz

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

10. Bodenordnung

Das Gebäude, das aufgestockt wird, ist im Besitz der Firma Murrelektronik GmbH Oppenweiler. Weitere Flächen sind nicht erforderlich.

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) in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

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

Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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 für eine extensive Begrünung der Dachflächen festgesetzt.

III. Rechtsgrundlagen

BauGB (2004): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

BauNVO (1990): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

PlanzV 90 (1990): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 07, S. 358); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

WG BW (2013): Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17 S. 389); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. Nr. 24, S. 777); in Kraft getreten am 01. Januar 2015.

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

