



Gemarkung Oppenweiler

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Steinfeld - 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

durch Deckblatt im Textteil

Deckblatt ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 28.02.2012/kah:

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Grün- und Stadtplanung
Tannenbergstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen

Verfahrensvermerke ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den 02.05.2012/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:
Anlage 1 Textteil 1. Änderung (Änderung in Ziffer 1.2.3 und 2.5) mit Begründung

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509ff),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), **geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)**,
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO).

Die seit dem 02.03.2011 rechtsverbindlichen, zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Steinfeld" bleiben unverändert und gelten fort.

Mit Inkrafttreten der textlichen (in rot markierten) Festsetzungen in dem Geltungsbereich der 1. Änderung, treten die entsprechenden, bisher gültigen textlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft. Die übrigen, seit dem 02.03.2011 rechtsverbindlichen (in schwarz markierten), textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Steinfeld" bleiben unverändert und gelten fort.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

- Nr.1 Wohngebäude, gemäß § 3 Abs.4 BauNVO sind auch solche Gebäude zulässig, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.
- Nr.4 Gartenbaubetriebe,
- Nr.5 Tankstellen.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m ü NN nach § 18 BauNVO
Die tatsächliche EFH darf von der festgesetzten EFH nach oben um 0,5 m und nach unten ohne Beschränkung abweichen. Ausnahmsweise kann bei den Plätzen 10 bis 15 und 69 bis 72 um bis zu 2,0 m nach oben abgewichen werden. Die EFH gelten immer bis zur im Lageplan eingetragenen Grundstücksgrenze.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
- 1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhe (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) oder, wenn diese nicht festgesetzt ist, von einer anderen, von der Baugenehmigungsbehörde festzulegenden EFH bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen (Dies gilt auch bei Flach- oder Pultdächern, Dächer mit über 45 ° (Altgrad) sind Wandflächen gleich gestellt). Überschreitungen der Traufhöhe können bis zu 1,0 m auf maximal 1/3 der Trauflänge je Seite zugelassen werden.
- 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs.1 BauNVO als Höchstgrenze. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch die Geländebeziehungen sowohl das Unter- als auch das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ergibt.
- 1.3 BAUWEISE** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Offene Bauweise nach § 22 BauNVO nach Eintrag im Lageplan meist nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet.
Garagen und sonstige Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche zulässig. Garagen und Carports müssen jedoch zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, sonstige Nebengebäude einen Abstand von 1,5 m.
- 1.5 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF** § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
Kindergarten und Kindertagesstätte, sowie Vereinssnutzungen.
- 1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN** § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist maximal eine Wohnung, bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Auf den Plätzen 24 bis 26 kann eine dritte Wohneinheit zugelassen werden.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr.11 in Verbindung mit Abs.3 BauGB
Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan ist unverbindlich .
- 1.7.1 Fahrbahn
- 1.7.2 Mischverkehrsflächen,
- 1.7.3 Fuß- oder Gehweg,
- 1.7.4 Parkplätze
- 1.7.5 Höhenlage der Verkehrsflächen , Abweichungen bis 0,3 m sind zulässig.

- 1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
Umspannstation nach Eintrag im Lageplan.
- 1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
- 1.9.1 Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs.1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.
- 1.9.2 Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.
- 1.10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE** § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.10.1 Spielplätze, Freizeit, Erholung.
- 1.10.2 Baumwiesen und Gehölz, einzelne Freizeiteinrichtungen (z.B. BMX-Bahn, Schul- oder Schaugarten, etc.) sind zulässig.
- 1.11 PFLANZGEBOTE** Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.
- 1.11.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume
Im Bereich der im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind groß- oder mittelkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume werden angerechnet. Auf die Liste "Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher" und „Empfehlenswerte Obstsorten“ wird verwiesen.
- 1.11.2 Hecke
Im Bereich der im Lageplan angegebenen Fläche ist eine mindestens zehn Meter breite Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Auf die Liste "Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher" wird verwiesen.
- 1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND** § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB
- 1.12.1 Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,3 m und einer Tiefe von etwa 0,5 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).
- 1.12.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.7 LBO

2.1 ANFORDERUNG AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- nach Eintrag im Lageplan -

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

Satteldach mit 35-40° (Altgrad) bzw. keine Festsetzung. Statt Satteldächer sind auch deren Sonderformen, wie Walmdach, Krüppelwalmdach, am First versetztes Satteldach, Zwerchgiebelhaus etc. zulässig. Für den Kindergarten/ Kindertagesstätte ist auch ein Flachdach zulässig.

2.1.2 Zur Dachdeckung sind nur Materialien in ziegelroten bis rotbraunen oder mittel- bis dunkelgrauen und anthraziten Farbtönen zulässig. Grellfarbene und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen nicht zulässig.

2.1.3 Fassadengestaltung: Zulässig sind helle Sand- und Erdfarben, sowie weiß. Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.2.1 Einfriedigungen und Stützmauern: Entlang den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sind Einfriedigungen, Stützmauern, Sichtschutzwände oder ähnliche Anlagen bis maximal 0,5 m Höhe über der Verkehrsfläche auf der Grenze zulässig. Höhere Anlagen (auch Hecken) sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite einen Abstand von 1,5 m oder gegenüber von Fußwegen von 0,5 m hat und dort durch Bepflanzung verdeckt wird.

2.2.2 Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzung allseitig abzuschirmen. Diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.2.3 Flächen für Pkw-Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten: Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.3 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Je **Gebäude** ist maximal eine Antenne zulässig, das gilt auch für Parabol- oder Funkantennen.

2.4 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

2.5 GRENZGARAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO

Gemäß § 74 Abs. 7 LBO gilt, dass neben Garagen mit und ohne angebauten Nebengebäuden bis insgesamt 9,0 m Länge mit einer maximalen Traufhöhe von 3,0 m bezogen auf die Höhe des der angrenzenden Verkehrsfläche nächstliegenden Grenzpunktes kein Grenzabstand zur benachbarten Grenze einzuhalten ist (auch wenn durch eine Stützmauer die Maße des § 6 Abs.1 Nr. 2 und 3 LBO überschritten werden).

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs.6 BauGB

3.1 GRUNDWASSER

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kanalisation zuzuleiten.

3.2 WASSERGESETZ

Auf § 45 b Abs.3 WG (Ableitung von Niederschlagswasser) wird hingewiesen.

3.3 ALTLASTEN

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt des Rems-Murr-Kreises sofort zu verständigen.

3.4 BODENDENKMALE/BAUDENKMALE

Das Plangebiet wird durchquert von der Römerstraße Benningen - Murrhardt, die durch topografische Aufnahmen in diesem Gebiet nachgewiesen ist. Der Flurname weist zudem auf mögliche weitere römische Siedlungsbefunde hin. Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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.

3.5 BODENSCHUTZ

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen.

3.6 NACHBARRECHT

Auf die Abstandsbestimmungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken in den §§ 11 und 16 des Nachbarrechtsgesetz BW wird hingewiesen. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Geräusche, entstehen, die zu dulden sind.

3.7 NATURSCHUTZ

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie europäische Vogelarten) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.

Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz der Bäume und Vegetationsflächen die DIN 18920 zu beachten.

Auf das Biotop Nr. 7022-119-4859 (Feldhecke und Schlehen-Feldhecke) wird hingewiesen.

3.8 FREIZEITLÄRM

Freibad: Im gesamten Baugebiet sind die Geräusche des Oppenweiler Freibades deutlich zu hören. Es wird daher empfohlen, ruhebürftige Nutzungen und Freibereiche auf die dem Lärm abgewandte Seite der Gebäude also nach Westen zu orientieren.

Sportanlagen: Trotz Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte, sind die Geräusche der Sportanlagen Rohrbachtal zu hören. Es wird daher empfohlen, ruhebürftige Nutzungen und Freibereiche auf die dem Lärm abgewandte Seite der Gebäude zu orientieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Änderungs- und Unterrichtungs-Beschluss,** gemäß § 2 Abs.1 und § 13 BauGB durch Gemeinderat am 31.01.2012
2. **Offenlagebeschluss** durch Gemeinderat am 28.02.2012
3. **Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses, sowie des Offenlagebeschlusses** gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 10 am 07.03.2012
4. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.03.2012 bis 16.04.2012
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch Schreiben vom 06.03.2012
5. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 24.04.2012

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Deckblattes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 24.04.2012 zum Ausdruck kommt, überein.

Oppenweiler, den 25.04.2012

Bürgermeister

6. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 18 am 02.05.2012
7. **In Kraft getreten** am 02.05.2012

Zur Beurkundung:
Oppenweiler, den 03.05.2012

Bürgermeister

Begründung

Die Änderung in Ziffer 1.2.3 des Textteils dient der Klarstellung, denn es war aus nachbarschützenden Aspekten nicht gewollt, dass in der oberen Bauzeile an oder in der Nähe der Grenze zum Nachbarn höhere als die Traufhöhe ergebende Wände zu ertragen sind. Da zur Zeit zurückgesetzte Staffelgeschosse mit Flachdach modern sind, wurde diese Dachform explizit erwähnt.

Für Grenzgaragen war in einem Teil des Baugebietes eine Regelung erforderlich. Durch die Höhenlage der Straße deutlich über dem Gelände ergibt sich am Beginn der Bebauung die Situation, dass durch Garagen und erforderliche Stützmauern die Wandfläche nach Landesbauordnung (LBO) überschritten wird und daher Abstandsflächen erforderlich wären. Ursprünglich war davon ausgegangen worden, dass das gesamte Gelände aufgefüllt wird und so eine einheitliche Fläche entsteht. Bereits das erste Baugesuch aber ließ die Ostseite offen, wollte aber an der Nordseite auffüllen, sodass eine einheitliche Regelung erforderlich wurde. Diese ist durch den neuen Paragraphen der LBO möglich.

Änderungen im Umweltbericht sind durch die geplanten Änderungen nicht erforderlich.

Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.

Übergeordnete Planungen sind ebenfalls nicht betroffen.