



Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- E nur Einzelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- SD Satteldach
- z.B. 30°-35° Dachneigung
- TH: max. 6.8 m max. Traufhöhe
- Baulinie
- Baugrenze
- ↔ Stellung der Gebäude/ Firstrichtung
- Gehweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsgrün
- GR / LR Mit Gehrechten bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- X Abzubrechende Gebäude / bauliche Anlage
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Pflanzgebot für Sträucher/Baumgruppe
- GSt, GGa, Ga Gemeinschaftsstellplätze, -garagen, Garagen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- x x x x x Umgrenzung altlastverdächtiger Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- § 4 BauNVO
- § 5 BauNVO
- § 19 BauNVO
- § 20 BauNVO
- § 20 BauNVO i.V. mit § 2(6) LBO
- § 22(2) BauNVO
- § 22(3) BauNVO

GEMEINDE OPPENWEILER
BEBAUUNGSPLAN
SÜDLICHE BAHNHOFSTRASSE

Gefertigt:
Stuttgart, den 22.05.2000 / 27.11.2000
Architektengruppe Trostdorf
Immenhoferstrasse 17/1
70180 Stuttgart
Trostdorf



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung durch Gemeinderat (§2 Abs.1 BauGB) am 22.6.1999
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs.1 BauGB) durch Amtsblatt Nr. 26 vom 30.06.1999
- Bürgerbeteiligung (§3 Abs.1 BauGB) vom 15.06.2000 bis 13.07.2000
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) vom 07.06.2000 bis 21.07.2000
- Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB) vom 5.12.2000 bis 20.12.2000
- Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Bekanntmachung
- Auslegung 28.12.2000 bis 29.1.2001
- Als Satzung beschlossen (§10 Abs.1 BauGB) am 13.2.2001

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Anerkannt:
Oppenweiler, den 16.12.2002
Bürgermeister

In Kraft getreten gem. §10 Abs.3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung

Amtsblatt Nr. 5.1.152 vom 18.12.02

M 1:500

GEMEINDE OPPENWEILER
BEBAUUNGSPLAN
SÜDLICHE BAHNHOFSTRASSE

2 Die Übereinstimmung mit dem Original wird bestätigt.
Oppenweiler, den 16.12.2002
Brischler
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

- BauGB Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); in Kraft 27.1.1990; geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1124) sowie durch Inv-WoBauG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466,479), in Kraft am 1.5.1993.
PlanzV Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990
LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. August.1995 (GBl. S. 617).

Der Geltungsbereich wird durch das Planzeichen im Lageplan begrenzt.

LAGEPLAN M 1:500

ANLAGEN Begründung zum Bebauungsplan nach § 9(8) BauGB

HINWEIS Im Geltungsbereich werden sämtliche bisher bestehenden planungs- und bodenrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeilichen Vorschriften mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgehoben.

Im Verlauf der Hauptstraße/B14 sind die im Einwirkungsbereich der Straße liegenden Gebäude Lärmimmissionen ausgesetzt. Geeignete Schallschutzmaßnahmen sind am Gebäude selbst vorzusehen.

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB / §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Gemäß § 1(5) BauNVO sind allgemein zulässig, die Nutzungen nach § 4(2) Nr. 1 bis 3. Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 3 können zugelassen werden.

1.2 Dorfgebiet § 5 BauNVO

Gemäß § 1(5) BauNVO sind allgemein zulässig, die Nutzungen nach § 5(2) Nr. 1 bis 9.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

2.1 Überschreitung der Höchstwerte (§ 17(2) BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 17(2) 1-3 BauNVO sind im Baugebiet MD zulässig.

- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 17 und 19 BauNVO**
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung
- 2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) §§ 17 und 20 BauNVO**
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 (2) und 20 BauNVO)**
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung zwingend.
- 2.5 Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (§ 21a (4) 2 BauNVO)**
Grundflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen werden gemäß § 21a (3) BauNVO auf die Grundfläche und gemäß § 21a(4) 2 BauNVO auf die Geschoßfläche nicht angerechnet.
- 2.6 Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche § 21a (5)**
Die zulässige Geschoßfläche im Sinne von § 20 BauNVO wird nur um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, jedoch max. um 20% erhöht.
- 2.7 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) und 18 BauNVO)**
Im Dorfgebiet wird die Traufhöhe entsprechend den Planeinschriften begrenzt. Sie wird zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der zugehörigen mittleren Straßenhöhe gemessen.
- 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB) i.V. mit § 22 BauNVO**
Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) § 22 (2) BauNVO
Geschlossene Bauweise (g) § 22 (3) BauNVO
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)**
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung
- 4.1 Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)**
- 4.2 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)**
Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie Balkonen, Erkern usw. um max. 1,5 m kann zugelassen werden.
- 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
Firstichtung der Hauptgebäude ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung zwingend.
- 6. Verkehrsfläche (§ 9(1) 11 BauGB)**
entsprechend den Einzeichnungen im Plan
- 6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)**
siehe Kennzeichnung im Plan.
Entlang den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,40 m einzuhalten.
- 6.2 Gemischt genutzte Flächen**
Die Fläche dient vorrangig dem Fußgängerverkehr, Fahrverkehr ist zulässig für Anlieger, Anlieferer und Entsorgung.
Verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne von § 42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung STVO.
- 6.3 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (§ 9(1) 11 BauGB)**
Verkehrsgrün

- 6.4 Mit Gehrechten bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**
 Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw.
 mit Leitungsrechten zugunsten der kawag (Kraftwerk Altwürttemberg Aktiengesellschaft)
 zu belastende Flächen
- Lichtmaste, deren Errichtung in öffentlichen Flächen nicht möglich bzw. nicht zulässig ist, sind in Privatgrundstücken zu dulden.
- 6.5 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)**
 Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Hochbauten zu beachten.
 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe wie folgt festgelegt:
 Oberkante angrenzender Verkehrsfläche, vermittelt auf Länge der an dieser Verkehrsfläche liegenden Gebäudeaußenwand. Diese vermittelte Höhe darf um max. 0,30 m überschritten werden.
- 6.6 Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton (§ 9 (1) 26 BauGB)**
 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randeinfassungen)
 Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.
- 7. Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**
 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga, GSt, GGa bezeichneten Flächen zulässig.
- 8. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)**
 Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, können auch außerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen als Ausnahme zugelassen werden. *31.12*
 Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 9. Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)**
 entsprechend den Eintragungen im Plan
 An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind großkronige Laubbäume (Pflanzgebot für Einzelbäume) bzw. Baumgruppen/Sträuchern (Pflanzgebot für Sträucher/Baumgruppe) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 1.1 Garagen und Nebenanlagen**
 Garagen und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann. Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.
- Garagen sind mit geneigtem Dach und gleicher Dachneigung sowie Firstrichtung wie die Hauptgebäude auszuführen (Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden).
- Behälter für die Müllbeseitigung sind grundsätzlich in die Gebäude bzw. Garagen zu integrieren. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

1.2 Außenwandflächen

Außenwandflächen sollen als Putzflächen, leicht farbig getönt, ausgeführt werden. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

1.3 Dächer

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Dachneigung entsprechend den Festsetzungen im Plan. Der Ortgang muß rechtwinklig zur vorgeschriebenen Firstrichtung ausgeführt werden. Die Firstlinie des Hauptdaches darf nicht höhen- und seitenmäßig versetzt werden.

1.4 Dachdeckung

Rot bis rotbraune Ziegel- oder Betondachsteindeckung.

1.5 Dachaufbauten

Bei Dachgauben ist ein Mindestabstand zum Ortgang von 1,50 m einzuhalten. Der Abstand zu Traufe und First muß mindestens 0,75 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.6 Antennen § 74 (1) 4 LBO

Außenantennen sind nicht zulässig. Je Gebäude ist eine Parabolantenne auf dem Dach zulässig. Die Farbgebung ist auf die Dachdeckung abzustimmen.

2. Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Verschiedene Werbeanlagen an einem Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Lichtwerbung ist nur zulässig als hinterleuchtete Anlage bzw. Bestrahlung mit Punktlichtern. Die Werbeanlage muß in ihrer Farbgebung zurückhaltend und auf die Fassade abgestimmt sein. Grelle Signalfarben sind unzulässig.

Unzulässig sind:

- Leuchttransparente, Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder farbigem Licht.
- bewegliche Werbeanlagen, Lichterketten (ausgenommen zur Weihnachtszeit).

Schaukästen sind im Erdgeschoß als Ausnahme zulässig, wenn sie sich in Größe, Form, Material und Farbe zurückhaltend einfügen.

Plakatwände sind unzulässig.

Automaten sind nur an zurücktretenden Fassadenteilen, wie Hauseingänge, Gebäudenischen oder Durchgängen zulässig.

Eine Zweckentfremdung der Schaufenster zu Werbezwecken durch Bemalen, Bekleben oder ähnlichem, ist unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mindestens ein hochwüchsiger und großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Befestigte Flächen, z.B. Garagenzufahrten, Hauseingänge, Hofflächen sind in kleinteiligem Material, wie z.B. Betonpflaster, Rasenpflaster auszuführen. Ortbeton ist als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Sie sind mindestens zu 1/3 aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

4. **Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Einfriedungen sind genehmigungspflichtig.

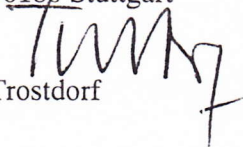
Entlang den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,40 m einzuhalten.

C. **Hinweise**

1. Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abt. Bodendenkmalpflege, gibt bekannt, daß mit dem Auffinden von vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmälern im Bereich des Bebauungsplans gerechnet werden muß.
Die ausführenden Baufirmen sind bei Erschließungs- und Erdarbeiten auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG aufmerksam zu machen.
Das Landesdenkmalamt ist mindestens 6 Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu benachrichtigen, damit Bodenfunde frühzeitig erkannt und sachgerecht geborgen werden können.
2. Bei der Bepflanzung der Baugrundstücke ist das Nachbarrecht in Baden-Württemberg zu beachten.
3. Es wird darauf hingewiesen, daß die Fläche „Bahnhofstraße 16, 16/1“ auf Beweisniveau 0 mit „B“ und somit als altlastverdächtig bewertet wurde (§ 9 (5) 3 BauGB).

Gefertigt:
Stuttgart, den 22.05.2000 / 27.11.2000

Architektengruppe Trostdorf
Immenhofer Straße 17/1
70180 Stuttgart


Trostdorf

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9(8) BauGB)

zum Bebauungsplan „Südliche Bahnhofstraße“ in der Gemeinde Oppenweiler

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mitten im alten Ortskern von Oppenweiler süd-östlich des Kreuzungsbereichs Hauptstraße/B14 und Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich wird durch das Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans begrenzt.

Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Oppenweiler bemüht sich bereits seit Anfang der 70er Jahre intensiv um die Beseitigung vorhandener städtebaulicher Mängel und Mißstände in der Ortsmitte.

Demzufolge erließ der Gemeinderat am 25. April 1978 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ für die Sanierung des eigentlichen Ortskerns Oppenweiler und schuf damit die Voraussetzungen für eine Aufwertung der Ortsmitte um den Schloßhofweg, die Schloßstraße und die Brunnengasse. Diese Sanierungsmaßnahme ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Negative Tendenzen und Entwicklungen im angrenzenden Bereich östlich der Hauptstraße und südlich der Bahnhofstraße konnten im Zuge dieser ersten Sanierungsmaßnahme allerdings nicht aufgehalten werden.

Infolge des allgemeinen Strukturwandels, schlechter Bausubstanz, infrastruktureller Defizite sowie der ungünstigen Grundstückszuschnitte zeichnen sich zunehmend städtebauliche Mißstände ab.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund des Ergebnisses der „Vorbereitenden Untersuchungen“ vom März 1999 wurde das Gebiet „Südliche Bahnhofstraße“ in das zu erweiternde Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ aufgenommen.

Um die im „Neuordnungskonzept“ dargestellten Ziele für die städtebauliche Erneuerung der Randbereiche entlang der Hauptstraße/B14 sowie die Neubebauung mit Wohnhäusern im Innenbereich auch planungsrechtlich abzusichern wird der Bebauungsplan „Südliche Bahnhofstraße“ aufgestellt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Neuordnung des Planbereichs widerspricht nicht den Aussagen des Flächennutzungsplans.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Das Gebiet beurteilt sich gemäß § 34 BauGB. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten sämtliche Festsetzungen über Baulinienpläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs außer Kraft.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind im Besitz privater Grundstückseigentümer und der Gemeinde.

Topographie und Bestand

Das Gelände ist weitgehend eben.

Das Plangebiet zeigt entlang der Hauptstraße/B14 und der Bahnhofstraße eine geschlossene Randbebauung.

Der Innenbereich ist nur in Teilen überbaut.

Die Bausubstanz ist von unterschiedlicher Qualität.

Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Oppenweiler folgende Ziele:

- Erhaltende Erneuerung in den an Hauptstraße und westliche Bahnhofstraße unmittelbar anschließenden bereits bebauten Bereichen. Unterstützung privater Instandsetzung und Modernisierung mit angemessener Sanierungsförderung.
- Behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur durch städtebaulich angepaßte Neubebauung nach vorheriger Grundstücksfreilegung und Bodenordnung.
- Verbesserung des Wohn- und Gewerbeumfelds durch Verkehrsberuhigung, Straßenrückbau und -umgestaltung, Schaffung von privaten und öffentlichen Stellplätzen, Begrünung und der zusätzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- Aufwertung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Handels- und Dienstleistungsfunktionen und dadurch Sicherung und Erweiterung der gemeindlichen Grundversorgung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Zur Stärkung der Wohnnutzung im alten Ortskern wird eine maßvolle Bebauung des Gebietsinnenbereichs vorgesehen, und zwar in Form kleiner Wohngruppen. Die Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt über den verlängerten Blumenweg bzw. eine kurze Stichstraße von der Bahnhofstraße aus.

Die Wegeführung verbindet dabei den vorhandenen Blumenweg und die Zufahrt zum ehemaligen Schulhaus ohne jedoch eine Durchfahrt zu ermöglichen. Dadurch kann die Raumkante an der Bahnhofstraße weitgehend geschlossen bleiben und der Rückstaubereich an der Einmündung Bahnhofstraße/Hauptstraße bleibt von einer zusätzlichen Zufahrt frei. Zwischen der Bebauung Hauptstraße und der neuen Bebauung Blumenweg ergibt sich so eine freizuhaltende Garten- und Grünraumzone zur Unterstützung des Mikroklimas bzw. der lufthygienischen Situation.

Durch diese Maßnahmen wird den Anwohnern der Hauptstraße die Möglichkeit gegeben, in den ruhigeren Bereich zu ziehen. So kann zusätzlicher Geschäftsraum in der Hauptstraße geschaffen werden und die wohnungsnahе Versorgungsstruktur erhalten werden.

Die Baugrenze wurde an der Hauptstraße zurückgenommen, um eine begrünte Vorgartenzone zu sichern. Somit bleibt die Möglichkeit offen bei einer späteren Verlegung der B14 diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche für Grünstreifen und Längsparker zu nutzen.

Gefertigt:

Stuttgart, den 22.05.2000 / 27.11.2000

Architektengruppe Trostdorf
Immenhofer Straße 17/1
70180 Stuttgart


Trostdorf