



Gemarkung Oppenweiler

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Talweg Nr. 21“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster Stand 02.12.2004 bescheinigt
Bietigheim-Bissingen, den 29.04.2014

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

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 29.04.2014/a/kah

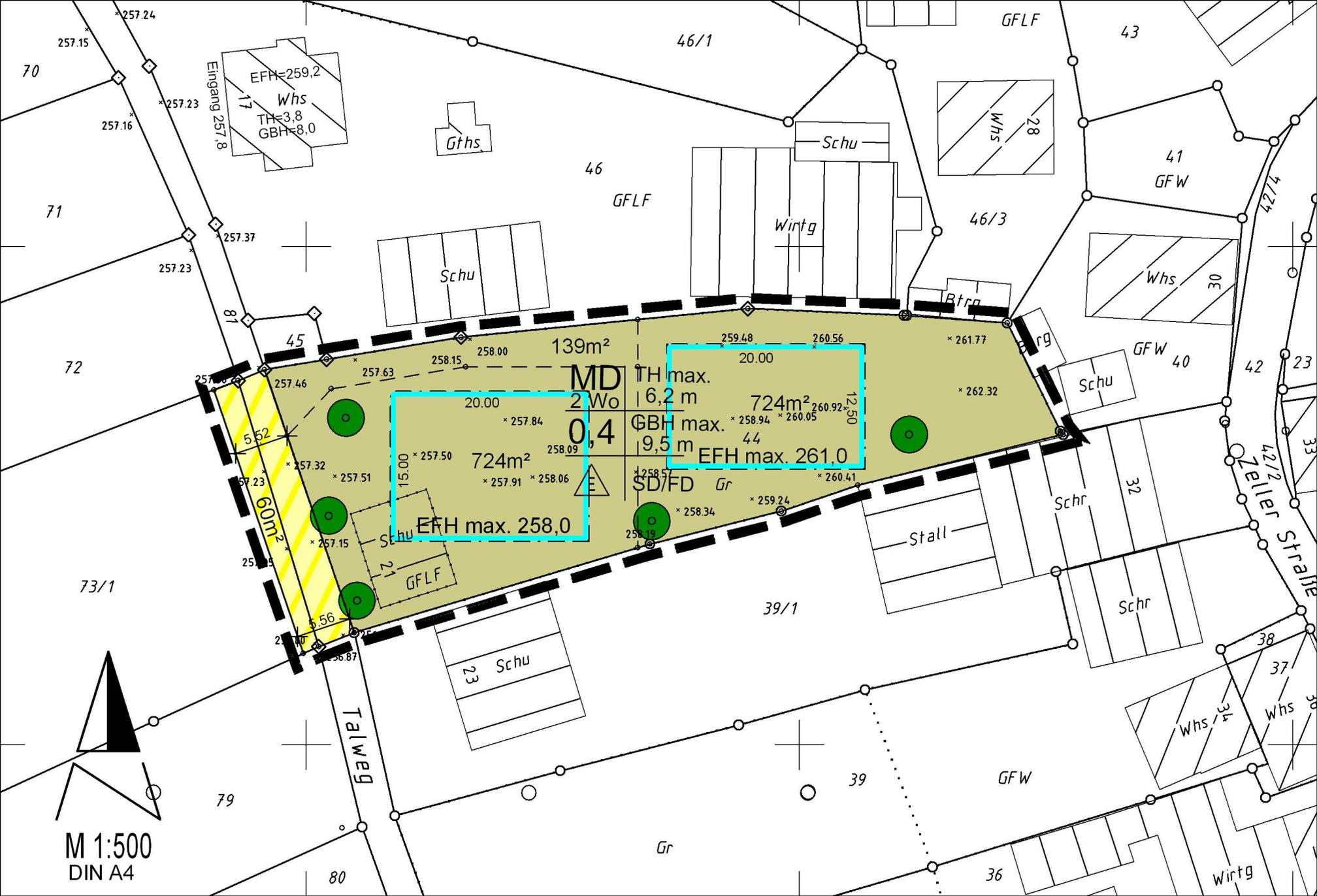
Rauschmaier Ingenieure GmbH

Verfahrensvermerke ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan mit Legende, Textteil und Begründung



LEGENDE

Nutzungsschablone (Füllschema):

Art der baulichen Nutzung maximale Wohnungszahl	maximale Traufhöhe
GRZ	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform und -neigung



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Dorfgebiet (MD)

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

§ 5 BauNVO

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs.3 BauGB

z.B. 0,4

maximale Grundflächenzahl

z.B. TH max. 6,2 m

maximale Traufhöhe in Metern über EFH

z.B. GBH max. 10,5 m

maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. EFH = 258,0

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m über NN als Maximum

SD/FD

Satteldach/Flachdach



BAUWEISE

offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

2 Wo

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



VERKEHRSFLÄCHEN

Mischverkehrsfläche

§ 9 Abs.1 Nr.11 in Verb. mit Abs.3 BauGB



PFLANZGEBOT

Hochstämmige großkronige Laubbäume

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548ff),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389,440).

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). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

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 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

Zulässig sind die in § 5 Abs.2 Nr.1-4 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

Nr.2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,

Nr.3 sonstige Wohngebäude,

Nr.4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr. 5 bis 8 nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einem geringen Besucherverkehr verbunden sind und insbesondere die nur feldwegartig ausgebaute Talstraße und deren Einmündungen nicht überlasten:

Nr.5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.6 sonstige Gewerbebetriebe

Nr.7 Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nr.8 Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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 Meter über NN nach § 18 BauNVO
Die tatsächliche EFH darf von der festgesetzten EFH nach oben um 0,5 m und nach unten ohne Beschränkung abweichen.

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. Überschreitungen der Traufhöhe können bis zu 1,0 m auf maximal 1/3 der Trauflänge je Seite zugelassen werden.

1.3 BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Offene Bauweise nach § 22 BauNVO, jedoch nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet.
Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche zulässig. Garagen und Carports müssen jedoch zum Talweg einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, sonstige Nebengebäude einen Abstand von 3,0 m.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Mischverkehrsflächen, die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan ist jedoch unverbindlich.

1.7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

1.7.1 Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs.1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.

1.7.2 Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.8 PFLANZBINDUNG Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr. 25b 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.

Hochstämmige großkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte können bis zu 5 m verschoben werden.

1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

- 1.9.1 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).
- 1.9.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den eventuellen 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 und dessen Sonderformen wie z.B. Zeltdach, Walmdach sowie Flachdach.
- 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.
- 2.1.4 Dachaufbauten und -einschnitte: sind oberhalb der maximalen Traufhöhe nicht 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: Vom Talweg ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.
- 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.

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

Werden beim Vollzug der Planung unbekannt archäologische 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Änderungs- und Unterrichtungs-Beschluss,** gemäß § 2 Abs.1 und § 13 BauGB durch Gemeinderat am 29.04.2014
2. **Offenlagebeschluss** durch Gemeinderat am 29.04.2014
3. **Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses, sowie des Offenlagebeschlusses** gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am
4. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch Schreiben vom
5. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am

Ausgefertigt:

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

Oppenweiler, den

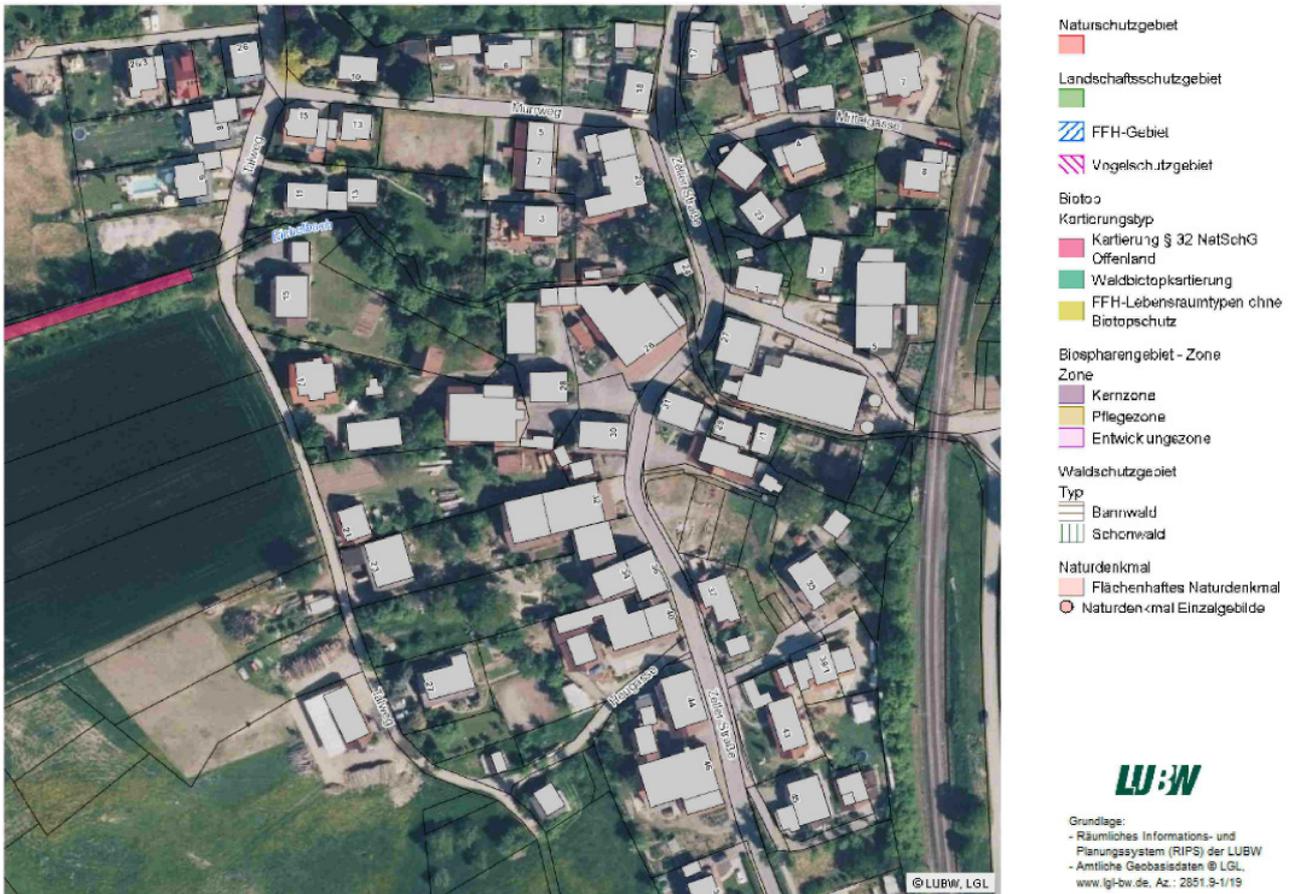
Bürgermeister

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

Zur Beurkundung:
Oppenweiler, den

Bürgermeister

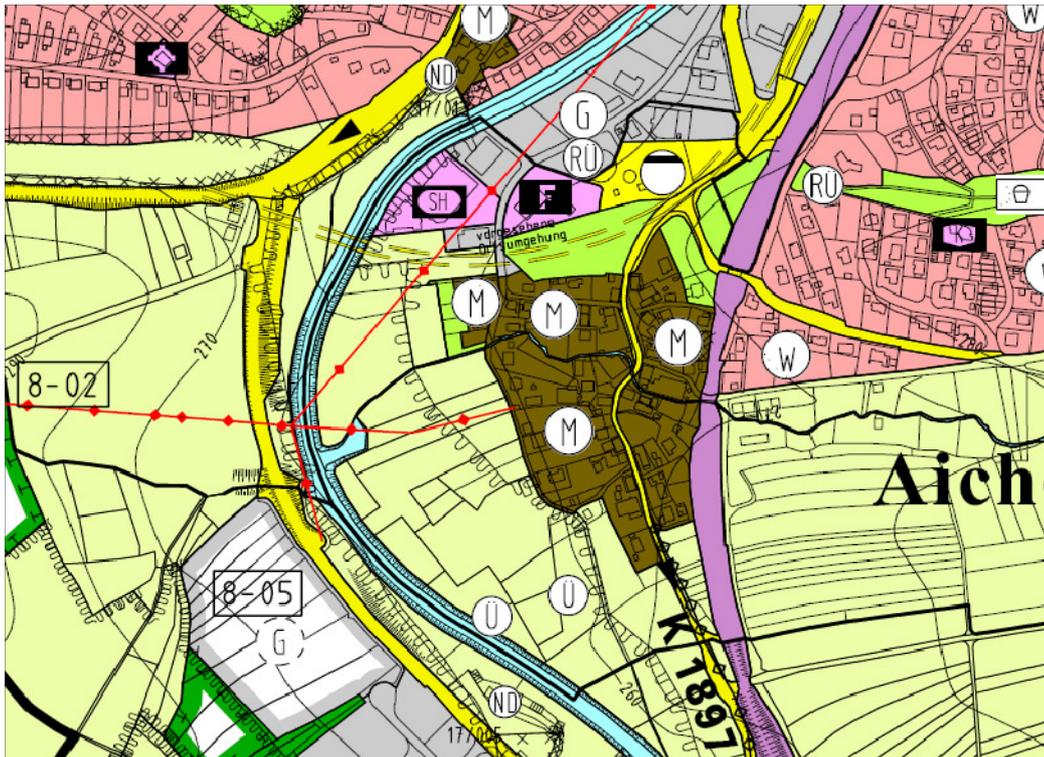
Begründung



Bei der Fläche handelt es sich um eine Lücke, die planungsrechtlich dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen ist. Das ehemals kleinlandwirtschaftlich genutzte Grundstück mit alter Scheune, bietet sich für eine Wohnbebauung an. Um diese realisieren zu können, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Dieser kann im beschleunigten Verfahren erfolgen, weil er der Nachverdichtung, bzw. der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich dient.

Für die benachbarten Flächen ist derzeit keine Änderung absehbar, insoweit waren dort auch keine Regelungen erforderlich. Der Geltungsbereich orientiert sich an den Flurstücksgrenzen des Flst. 44. Er bezieht den Talweg und die westlich gelagerte Teilfläche auf Flst. 13/1 mit ein, um eine ausreichend breite Verkehrsfläche sichern zu können. Zwar ist derzeit aufgrund des geringen Verkehrs nicht vorgesehen, den Talweg zu erweitern, sollten die benachbarten Flächen aber ebenfalls intensiver genutzt werden, sollte der Ausbau zumindest möglich sein.

Die Flächen wurden trotz der geplanten Nutzung als Dorfgebiet ausgewiesen. Zwar sind die meisten intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen der Nachbarschaft aufgegeben und es stehen die Ställe weitgehend leer, grundsätzlich sind aber noch eine lebendige kleinlandwirtschaftliche Nutzung (Gartenbau, Holzwirtschaft) erkennbar. Außerdem ist der Ortskern von Aichelbach noch sehr dörflich geprägt und es sollte möglich sein, diesen Charakter zu erhalten. Zwar sind derzeit auch verträgliche gewerbliche Nutzungen nicht absehbar, angesichts des sehr geringen Störpotentials mit der Nachbarschaft sollten diese aber auch nicht ausgeschlossen sein. Um die Wohnnutzung nicht übergewichtig werden zu lassen, wurden die Wohnungszahl beschränkt und nur Einzelgebäude zugelassen. Letzteres entspricht auch der vorhandenen städtebaulichen Struktur.



Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesen, weitere übergeordnete Festsetzungen sind nicht bekannt. Auf Flst. 45 befindet sich der Kabelabführungsmast, das Überschwemmungsgebiet der westlich gelegenen Murr ist ein Stück weit entfernt. Bei ungünstigem Wind sind die Verkehrsgeräusche der K 1879 nach Zell auf der anderen Talseite hörbar, der Verkehr ist allerdings so gering, dass nicht einmal verkehrszählungen vorliegen. Aufgrund der Entfernung von über 200 m sind auch keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

An bodenordnenden Maßnahmen ist eine Neuauftellung des Flst 44 erforderlich, außerdem muss das entsprechende Teilstück des Flst. 13/1 ins öffentliche Eigentum überführt werden.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 1.741 m² davon sind 94 m² bestehende Verkehrsfläche und 60 m² zukünftige Erweiterungsmöglichkeit.

Besondere Biotop sind auf der Fläche nicht vermerkt. Zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt sind aufgrund der bisher schon zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten. Um das Landschaftsbild an diesem wohl für längere Zeit bestehenden Ortsrand zu gestalten, wurden Einzelhäuser festgesetzt und Pflanzgebote mit hohen Bäumen vorgesehen. Letztere dürfen, insbesondere aus Gründen der Nutzung der Solarenergie, auch verschoben werden, allerdings nur in geringfügigem Umfang, vor allem, um die Belastungen für die benachbarten Grundstücke klein zu halten.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinfeld“ und sind sehr flexibel gefasst. Um die solare Nutzung weitmöglichst zu fördern, wurden die Baugrenzen nach Süden ausgerichtet und auf Festsetzungen der Dachform verzichtet. Aufgrund des vielfältigen Erscheinungsbildes der benachbarten Gebäude schienen auch die derzeit wieder modernen Flachdachgebäude verträglich. Zulässig ist, wie bei den nördlichen Wohngebäuden, eine zweigeschossige Bebauung, allerdings wurden auch mit Rücksicht auf das Landschaftsbild Dachgauben nur bei eingeschossigen Gebäuden zugelassen.