



GB	I + UG
0,4	---
0	SD / PD 14-20°
max. TH = 2,80 m max. FH = 5,00 m	

B-Plan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt", (derzeit im Verfahren)

SO	---
0,8	---
a	PD: 6-8° extensiv begrünt
max. TH bei PD = 4,00 m ab BZH auf der Ostseite	

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**SO** Sondergebiet Freizeit, hier: Reitplatz (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§19 BauNVO)

Bauweisen, Baulinien (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

**0** o - offene Bauweise (§22 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1+3 BauNVO)  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf, Soziale Einrichtungen (hier: Kindergarten) (§ 1 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b)

Erhaltung von Bäumen

Bindung von Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen; hier: Baum- und Strauchhecke

Pflanzgürtel 1: Pflanzung von naturnahen Heckensträuchern im Raster 1,5 x 1,5 m gemäß Pflanzenliste 1

Pflanzgürtel 2: Pflanzung von Laubbäumen *Fraxinus excelsior*

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

### PFLANZLISTEN

#### Pflanzenliste 1 naturnahe Heckensträucher

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Rosa canina - Hundsrose
- Salix caprea - Salweide
- Viburnum opulus - Gew. Schneeball

### FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Geschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform, Dachneigung
min./max. Gebäudehöhe ab EFH	

### LAGEPLAN



- Original -

**Gemeinde Oppenweiler**  
OT Oppenweiler

"Wilhelmsheimer Straße  
1. Änderung"

**Bebauungsplan**

Textteil liegt in gesonderter Ausfertigung vor



Maßstab: 1 : 500

Bearbeiter: Hei/Pa

Plan-Nr: 05.018

Datum: 20.12.2005

Änderungen:

- 29.06.2006
- 24.07.2006
- 07.11.2006

**HEITZMANNPLAN**  
STADT + LANDSCHAFT + KOMMUNIKATION  
BRÜDNER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL  
TEL. 07151.93 04-0 FAX 07151.93 04-29  
INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

ausgefertigt:  
Oppenweiler,  
den 07.11.2006



## II. Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) + (2) BauGB und BauNVO

#### 1. Art der Nutzung:

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 – 11 BauNVO

S0 = Sondergebiet (§ 10 BauNVO)  
hier: Reitplatz

#### 2. Maß der baulichen Nutzung:

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

**GRZ** = **0,40** Grundflächenzahl nach § 17 i. V. m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

#### 3. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

#### 4. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

hier: Fläche für Soziale Einrichtungen, Kindergarten

#### 5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB.

Hauptfirstrichtung senkrecht zur Straßenkante der Wilhelmsheimer Straße.

#### 6. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

#### 7. Verkehrsfläche

§ 9 (1) Nr. 111 BauGB.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußweg

#### 8. Grünfläche

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünfläche, öffentlich

Zweckbestimmung: Spielplatz

## **9. Stellplätze**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur in dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. In den Grünflächen sind Stellplätze unzulässig.

## **10. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen**

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO.

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:  
Traufhöhe (TH) = 2,80 m ab gewählter EFH

## **11. Nebenanlagen**

§ 14 Abs. 2 BauNVO.

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

## **12. Aufschüttungen und Abgrabungen**

§ 9 (1) Nr. 17 BauGB i. V. m. § 74 (3) Nr. 1 LBO.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen und Geländemodellierungen bis zu einer Differenz von 1,5 m abweichend von ursprünglichen Gelände zugelassen, ebenso die Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Gebäude, die für die Einhaltung der EFH erforderlich sind. Bei flächigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind die Böschungen zum Nachbargrundstück mit einer Böschungsneigung von mind. 1 : 2 auszuführen.

## **13. Stützmauern**

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Stützmauern sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stützmauern nicht zulässig.

## **14. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Beschädigungen und Verlust durch artgleiche zu ersetzen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO

Diese sind als eigene Satzung zu beschließen.

### **1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

#### **a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Dachform: Pultdächer (PD), Satteldächer (SD)
- Dachneigung: 14 – 20°

#### **b) Fassadengestaltung**

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metallfassaden erstellt werden, ansonsten sind alle Materialien außer Asbestzementplatten zugelassen.

### **2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nicht gestattet

### **3. Einfriedungen, Außenanlagen:**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- Einfriedungen sind als Holzzäune, Maschendrahtzäune oder geschnittene Hecken mit heimischen, landschaftsgerechten Gehölzen bis 1,5 m zugelassen.
- Zur Abgrenzung des Reitplatzes sind Holzpfeiler mit Querlatten bis 2,0 m Höhe zugelassen, der Abstand zur Grenze muss mind. 0,5 m betragen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen und eine Darstellung sämtlicher Geländeänderungen im Maßstab 1:200 mit genauen Höhen einzureichen (§ 3 (6) BauVorlVO).

### **4. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen:**

(§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungs- und Kommunikationsleitungen sind im Erdreich zu verlegen und als Freileitungen nicht zugelassen.

### **5. Antennenanlagen:**

(§ 74 (1) Nr.4 LBO)

Pro baulicher Anlage ist nur eine Außenantenne für den kombinierten Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

## **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 des Rems-Murr-Kreises 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. 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 / qcm) 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.

Auf das Informationsblatt Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis und dessen Beachtung bei der Bauausführung wird hingewiesen.

**4. Böschungen**

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**5. Erdarbeiten**

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt - Fachbereich Technik - sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

**6. Nutzung der Solarenergie:**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

**7. Beleuchtungsanlagen**

Beleuchtungsanlagen von sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Da von der Beleuchtung vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen – vor allem für Nachtfalter ausgehen können, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten, eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulichtarm, insektenverträglich) zu verwenden. Beleuchtungsanlagen zur großflächigen und dauerhaften Ausleuchtung von Außenanlagen (Reitplatz) sind nicht zulässig.

**8. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

### III. Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990, (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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).
- 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); geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381).
- Das **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert am 1.7.2004 (GBl. S. 469).

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	29.11.2005
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	am	07.12.2005
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom bis	09.01.2006 09.02.2006
4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom bis	09.01.2006 09.02.2006
5. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	07.03.2006
6. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5 (§3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt	am	15.03.2006
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	23.03.2006 24.04.2006
8. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom bis	23.03.2006 24.04.2006
9. Beschluss der 2. öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	24.07.2006
10. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 9 (§3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt	am	02.08.2006
11. 2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	10.08.2006 11.09.2006
12. 2. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom bis	10.08.2006 11.09.2006
13. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO)	am	07.11.2006
14. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 13 (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt	am	.....
15. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB)	ab	.....

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

Oppenweiler, 20.12.2005 / 24.07.2006 / 07.11.2006

Gemeine Oppenweiler

HEITZMANNPLAN  
Brüdener Straße 5  
71554 Weissach im Tal

.....  
Bernd Brischke  
Bürgermeister

.....  
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann  
Planverfasser