



Gemarkung Zell

BEBAUUNGSPLAN **und örtliche Bauvorschriften** **„Innenentwicklung Zell -** **Wengertsweg“**

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Die Übereinstimmung des Lageplans mit
dem Liegenschaftskataster
Stand 22.08.2018 bescheinigt:
Bietigheim-Bissingen, den 25.09.2018

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der
Örtlichen Bauvorschriften geändert:
Bietigheim-Bissingen, den 17.12.2019/e/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Abwägung und Verfahrensvermerke ergänzt: Rauschmaier Ingenieure GmbH
Bietigheim-Bissingen, den 17.03.2020/b/kah

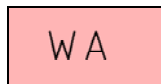
Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Textteil,
- Anlage 2 Begründung,
- Anlage 3 3.1 Abwägung der eingegangenen Anregungen der 1. Offenlage,
3.2 Abwägung der Stellungnahmen der 2. Offenlage,
3.3 Abwägung der Stellungnahmen der 3. Offenlage,
- Anlage 4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 13.09.2019
4.1 Vögel und Reptilien vom 16.09.2019
4.2 Fledermäuse vom 06.09.2019
4.3 Schmetterlinge Eingang 27.02.2020
- Anlage 5 schalltechnische Untersuchung vom 08.10.2019

LEGENDE

Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
maximale Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet

z.B. 0,4

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

maximale Grundflächenzahl

z.B. TH max. 6,2 m maximale Traufhöhe in Meter über EFH

z.B. GBH max. 8,5 maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. EFH max. 258,5 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m über NN



BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

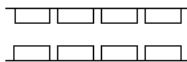
Baugrenzen



VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mischverkehrsfläche



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh- und Fahrrecht zugunsten des hinterliegenden Grundstücks

Gr/Fr

Lr

Leitungsrecht Entwässerungskanal Außenbereichswasser



FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

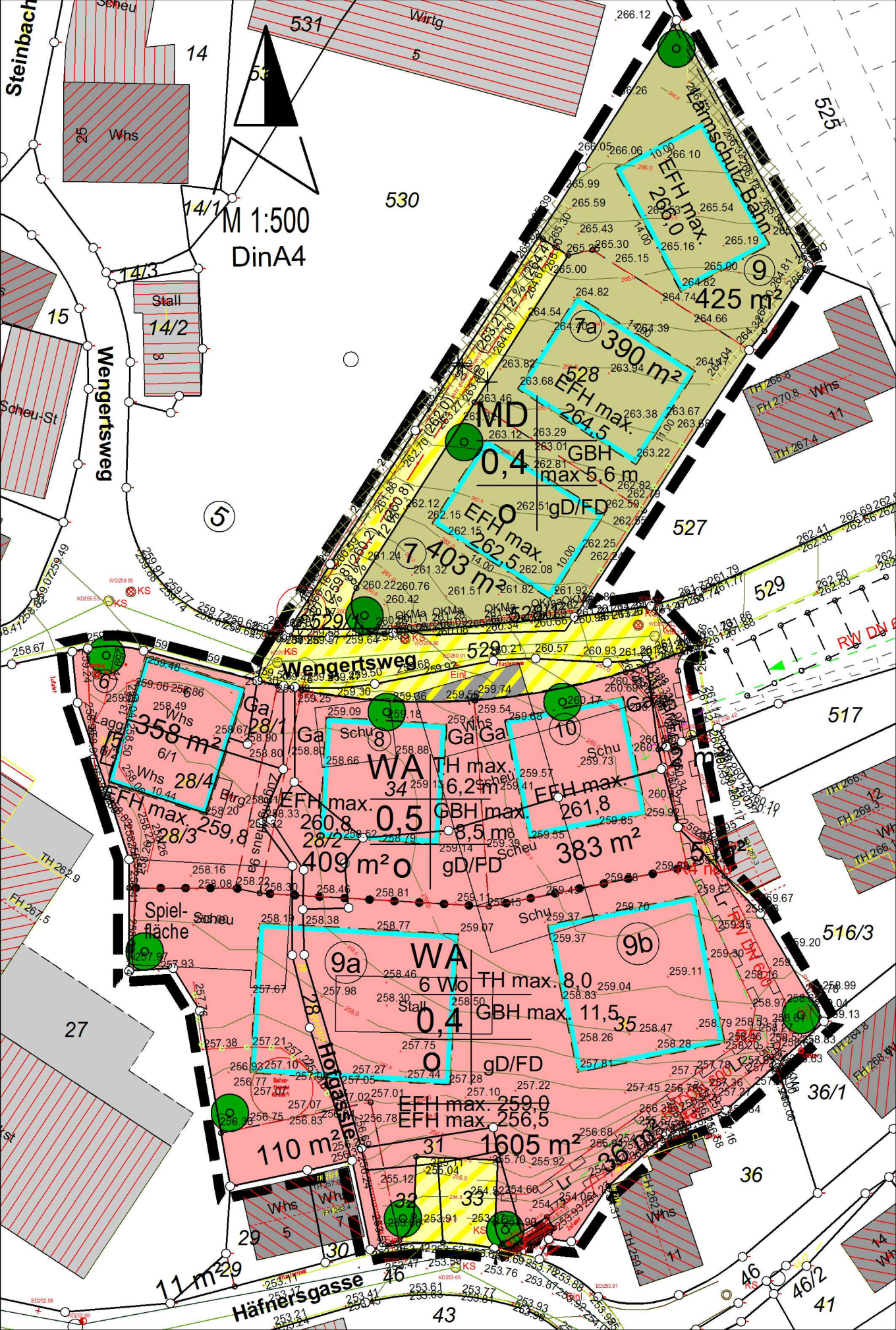
großkronige, heimische, standortgerechte Bäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7a

Bauplatznummer im Kreis



A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
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 Gesetz vom 18.07.2019 m.W.v. 01.08.2019 (GBl. S. 313).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften), sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

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,
- 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.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1-3 BauNVO:

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

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

- Nr.4 Gartenbaubetriebe
- Nr.5 Tankstellen, Stromtankstellen sind allerdings zulässig.

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

1.1.2 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

Zulässig sind:

- Nr.1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Nr.2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Nr.3 sonstige Wohngebäude,
- Nr.4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- 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,

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.8 und 9 BauNVO nicht zulässig

Nr.8 Gartenbaubetriebe,

Nr.9 Tankstellen, Stromtankstellen sind allerdings zulässig.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO ist die Ausnahmen nach § 5 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO nach Eintrag im Lageplan. Von der festgesetzten EFH in m über NN darf mit der tatsächlichen EFH nach unten beliebig abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) dann nicht mitzurechnen, wenn Sie mit mindestens 0,5 m Substrat überdeckt und begrünt sind.

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO
Plätze 7, 7a und 9 nord: Die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes (z.B. First), bei Flachdächern bis Oberkante Attika bzw. Oberkante Balkon- oder Dachterrassenbrüstung.

Plätze Wengertsweg 6, 8, 10 und Häfnersgasse 9a und 9b: Die Traufhöhe (TH) und die Gebäudehöhe (GBH) gilt von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen, bei Flachdächern bis Oberkante Attika bzw. Oberkante Balkon- oder Dachterrassenbrüstung. Wände von Dachaufbauten z.B. bei Satteldächern zählen nicht zur Traufhöhe. Bei Flachdächern kann eine Überschreitung bis zur maximalen GBH zugelassen werden, wenn das Geschoss oberhalb der Traufhöhe jeweils allseits um 2,5 m von dem darunter liegenden Geschoss abgerückt ist.

1.3 BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO - nach Eintrag im Lageplan - offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

- 1.4.1 Gebäudeteile unterhalb der festgesetzten EFH (z.B. Tiefgaragen, Kellerräume Abstellräume) sowie Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Garagen, Carports und Stellplätze) sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 1.4.2 Gemäß § 23 Abs.2 und 3 Satz 3 und Abs.5 sind bauliche Anlagen, die dem Immissionsschutz dienen (z.B. Lärm- und Staubschutzwände) in einer Höhe von 4,0 m über dem Gelände entlang der Eisenbahnlinie auf der unüberbaubaren Fläche zulässig.

1.5 DIE HÖCHST ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

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

- nach Eintrag im Lageplan -

- 1.6.1 Mischverkehrsfläche

- 1.6.2 Höhenlage der Verkehrsflächen (Abweichungen bis 0,5 m sind zulässig)

1.7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen. Das vorhandene Dachständernetz darf jedoch ergänzt werden.

1.8 MAßNAHMEN ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Je Bauplatz ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Nistmöglichkeit für Vögel (insbesondere Sperlinge oder Mauersegler) und zusätzlich eine Tagquartiermöglichkeit für Fledermäuse zu schaffen.

1.9 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

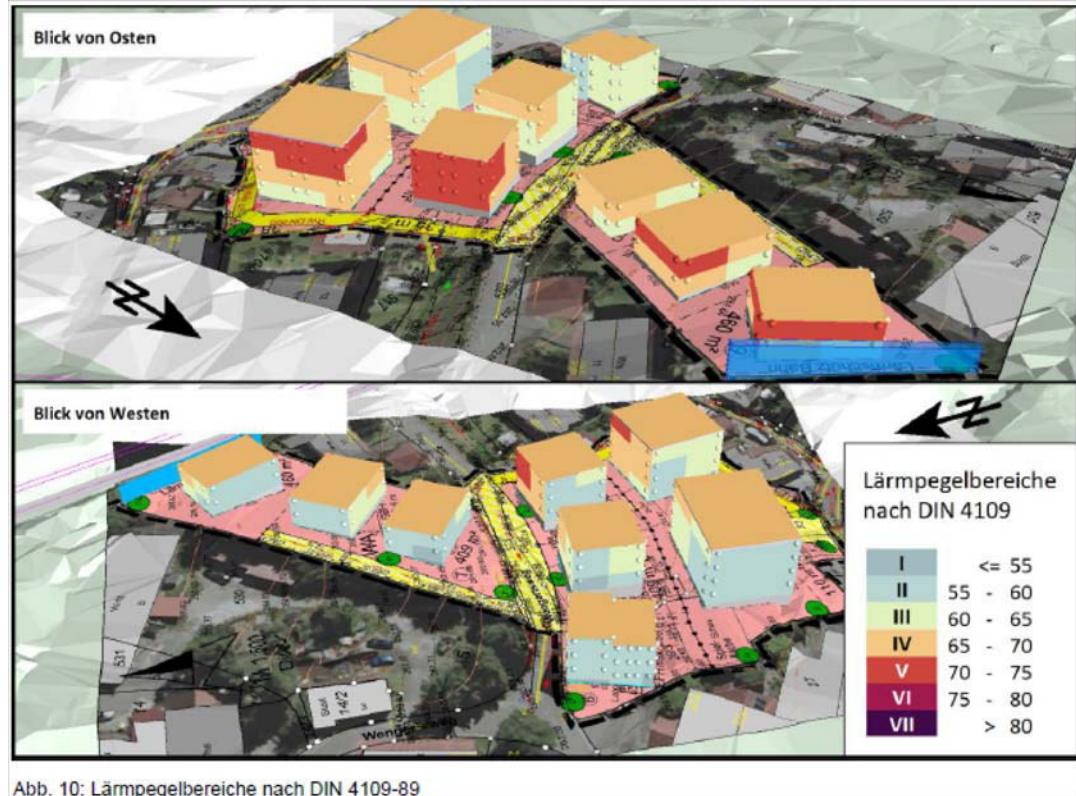
- 1.9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung des hinterliegenden Grundstücks Flst. 516/3.

- 1.9.2 Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zur Führung von Regenwasserleitungen und den entsprechenden Kontrollschächten auch für die Außengebietsentwässerung.

1.10 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

- 1.10.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen: Entlang der Bahnlinie ist eine Lärmschutzwand bis 4,0 m Höhe zulässig.



- 1.10.2 passive Lärmschutzmaßnahmen: Es sind besondere Vorkehrungen gegen den nächtlichen Verkehrslärm der Bahnlinie notwendig. In den gekennzeichneten Fassadenbereichen sind Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN 4109, Januar 2017 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Aufenthaltsräume, die an Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher liegen und kein Fenster zu einer Fassade in den Lärmpegelbereichen I oder II aufweisen sind mit einer schallgedämmten mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten.

Die Lärmpegelbereiche berücksichtigen die abschirmende Wirkung der Lärmschutzwand und der davor liegenden Gebäude. Sie sind neu zu bestimmen, wenn im Dorfgebiet die Lärmschutzwand und im allgemeinen Wohngebiet die Gebäude zur Bahnlinie nicht oder kleiner als angenommen hergestellt werden.

1.11 PFLANZGEBOT

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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 angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Roßkastanie	Aesculus hippocastanum L.
Spitzahorn	Acer platanoides
Holzapfel	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden. Folgende heimische Sorten werden empfohlen:

Apfelhochstämme

Birnenhochstämme

Mostsorten:

Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Gehrer's Rambour	
Bittenfelder	Oberösterreich. Weinbirne
Bohnapfel	Gelbmöstler

Champagner Bratbirne

Tafelsorten:

Berlepsch	Gute Luise
Brettacher	Conference
Champagner-Renette	
Gewürzluiken	Köstliche aus Charneu
Glockenapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Gravensteiner	Pastorenbirne
Jacob-Fischer	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskop	
Theuringer Rambour	
Öhringer Blutstreifling	
Zabergäu-Renette	
Zuccalmaglios-Renette	

Gellerts Butterbirne

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 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 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.
- 1.12.3 Entlang der Erschließungsstraße Wengertsweg 7, 7a und 9 nord ist eine Stützmauer bis 1,5 m Höhe unter Gelände an der Westseite der Verkehrsfläche zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs. 7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform:

Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer, soweit sie die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen nicht überschreiten.

2.1.2 Dachdeckung:

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen, sowie anthrazitfarbenen Farbtönen oder Dachbegrünungen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig. Schlepp- und Segmentbogengauben können auch mit Dachdeckungen in nicht reflektierenden Metallfarben zugelassen werden.

2.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte:

Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird, die Länge 2/3 der jeweiligen Dachseitenlänge nicht überschreitet und sie vom Rand mindestens 1,5 m abgerückt sind.

2.1.4 Fassadengestaltung:

Stark glänzende, grellfarbige, reflektierende und selbst leuchtende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 2 und § 11 Abs. 4 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Müllbehälterstandplätze: Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3.2 Flächen für oberirdische Stellplätze: Ort beton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.4 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

2.6 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Das anfallende Regenwasser (Trauf- und Hofflächenwasser) ist vor Verunreinigungen und Metallausschwemmungen zu schützen und gedrosselt abzugeben. Je 100 m² Grundfläche (oder anteilig) im Sinne des § 19 BauNVO (z.B. Dachflächen der Hauptgebäude, der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten) sind entweder

1,0 cbm in Zisternen oder oberirdischen Mulden oder

33 m² Dachbegrünung oder Drainpflaster mit einer Substratschicht bzw. Schottertragschicht von mindestens 15 cm und einer Wasserrückhaltekapazität von 150 l/cbm vorzusehen (andere Maße mit dem gleichen Rückhaltevolumen sind zulässig).

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß 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 Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt des Rems-Murr-Kreises zu erfragen.

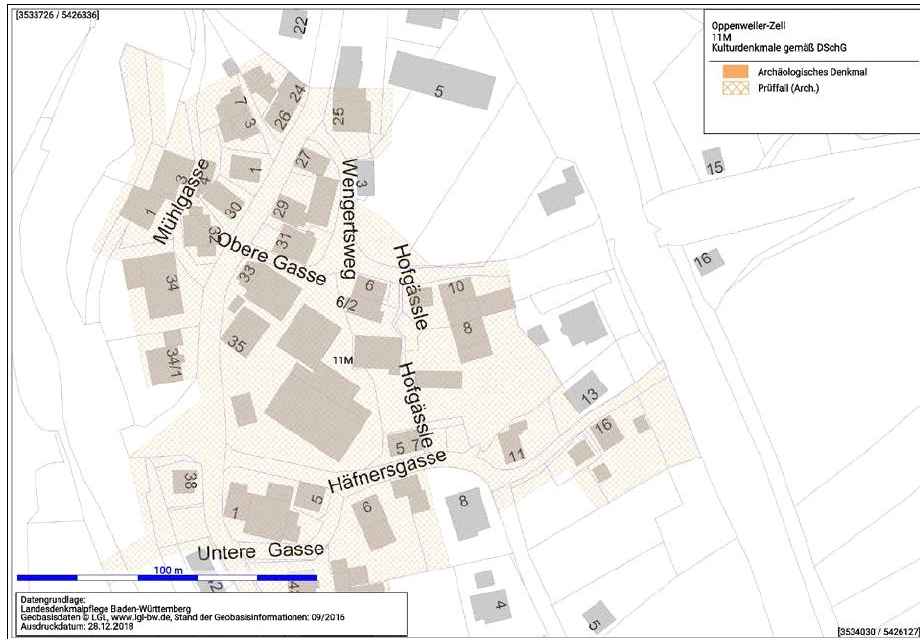
3.2 WASSERGESETZ

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

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m² angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen. Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

3.3 BODENDENKMALE

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans berührt Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Siedlungsbereich Zell“ (Prüffall, 11M). Innerhalb der archäologischen Verdachtsfläche sind grundsätzlich archäologische Zeugnisse zur mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Zell nicht auszuschließen. Im Zuge einer Überplanung können daher je nach Art und Umfang der geplanten baulichen Maßnahmen archäologische (Vor)untersuchungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich werden, die ggf. vom Bauherr oder der Gemeinde zu finanzieren sind. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst im Einzelfall anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Aline Kottmann eingereicht werden.



Für die übrigen Bereiche wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 BAUDENKMALE

Bei dem Gebäude Wengertsweg 8 und 10 handelt es sich um ein Streckgehöft, das im späten 19. Jahrhundert aber auch im frühen 20. Jahrhundert zahlreiche Um- und Anbauphasen erfahren hat. Der Substanzverlust tritt besonders im Bereich der Scheune deutlich zutage, hier wurde große Bereiche mit Backstein, bzw. Kunststein neu aufgemauert. Im Inneren des Wohnteils hat sich wenig Ausstattung überliefert. Es handelt sich um einen typischen Bau jener Zeit, der jedoch unterhalb der Bedeutungsschwelle für ein Kulturdenkmal liegt. Die Denkmalfähigkeit kann insgesamt nicht ausreichend nachgewiesen werden. Das zweite Haus, das Gebäude Wengertsweg 6 und 6/1, ein zweigeschossiger Fachwerkbau mit einem massiven älteren Gewölbekeller, stellt ein Doppelhaus dar, das ehemals traufseitig erschlossen wurde. Durch Umbauten, wie das Entfernen des zweiten Treppenhauses wurde der ursprüngliche Grundriss wesentlich verändert. Im Inneren haben sich einige Ausstattungsdetails wie Türblätter und Stuckkehlen erhalten. Insgesamt kann auch hier die Denkmalfähigkeit nicht ausreichend nachgewiesen werden. Die Einsichtnahme in verschiedene historische Quellen (Handriss und Messurkunde sowie Brandversicherungsbücher) erbrachte keine Ergebnisse, die einen heimatgeschichtlichen Schutzgrund erkennbar machen. Auch hier handelt es sich um einen zeittypischen Bau, der unterhalb der Bedeutungsschwelle für ein Kulturdenkmal liegt. Die Denkmalfähigkeit kann insgesamt nicht ausreichend nachgewiesen werden. Es handelt sich bei den Gebäuden Oppenweiler-Zell, Wengertsweg 8 und 10 sowie Wengertsweg 6 und 6/1 nicht um Kulturdenkmale nach dem baden-württembergischen Denkmalschutzgesetz. Nach unserer Auffassung handelt es sich um ein regional typische Gebäude, die wir als erhaltenswert erachten.

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. Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes sind zu beachten.

3.6 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Auffüllungen sind im Zusammenhang mit der Verdolung des Außenbereichswassergrabens nicht ganz auszuschließen.

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

3.7 HINWEISE ZUR GESTALTUNG VON FLÄCHEN UND AUSFÜHRUNG VON EINRICHTUNGEN ZUR EINDÄMMUNG VON KRIMINALITÄT

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums ist bereit, Bauinteressenten auf dem Gebiet der Kriminalitätsvorsorge zu beraten.

Sie empfiehlt, das Wohnfeld kommunikationsfreundlich und -fördernd zu gestalten und auch Parkplätze übersichtlich anzulegen und die Sicht nicht durch überdimensionierte Bepflanzung zu verdecken. Niedrige Bepflanzung und hochstämmige Bäume sind deshalb zu bevorzugen.

Hauseingänge sollten von der Straße aus einsehbar sein. Auch hier ist eine niedere Bepflanzung und eine ausreichende Beleuchtung sinnvoll.

Anbauten, Aufbauten, Mauern, stabile Rankgerüste, Müllgefäße oder Müllcontainer können den Zugang zu Fenstern und Balkonen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erleichtern, insbesondere dann, wenn sie nicht von der Straße oder den anderen Wohnungen aus einsehbar sind.

Es wird empfohlen, Wohngebäude mit einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach ENV 1627 WK 2-4 auszustatten.

3.8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölzfällungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerhalb der Vegetationsperiode oder nach § 39 NatSchG durchzuführen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

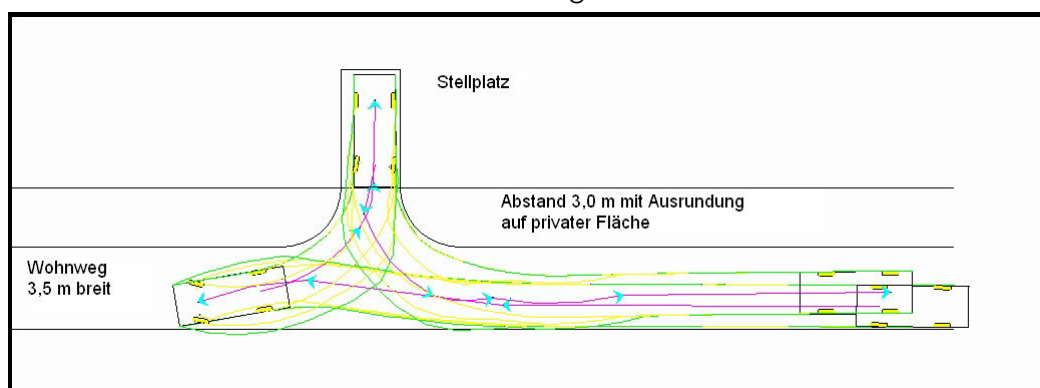
Entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 NatSchG BW sind umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (LED-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Bei flächigen Glasfassaden und Fenstern werden zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel eher wahrnehmbaren Omnilux-Scheiben empfohlen.

3.9 STELLPLÄTZE

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, geändert 2011 S. 25) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind größtenteils schmaler, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.



Nach den Regelungen der Straßenverkehrsordnung besteht ein gesetzliches Halteverbot, wenn eine Restfahrbahnbreite von wenigstens 3,0 m nicht eingehalten werden kann. Dies ist bei den schmalen Verkehrsflächen bereits dann der Fall, wenn ein PKW hält. Es ist deshalb auf ausreichende Stellflächen auf den privaten Grundstücksflächen zu achten.

3.10 STRAßENSCHILDER

Auf § 5b des Straßenverkehrsgesetzes (STVG) BW wird hingewiesen. Dies betrifft unter anderem das Hinweisschild auf den Bahnübergang.

(6) Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden. Schäden, die durch das Anbringen oder Entfernen der Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen entstehen, sind zu beseitigen. Wird die Benutzung eines Grundstücks oder sein Wert durch die Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen nicht unerheblich beeinträchtigt oder können Schäden, die durch das Anbringen oder Entfernen der Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen entstanden sind, nicht beseitigt werden, so ist eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Zur Schadensbeseitigung und zur Entschädigungsleistung ist derjenige verpflichtet, der die Kosten für die Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen zu tragen hat. Kommt eine Einigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung die zuständige Behörde abweichend von Satz 5 zu bestimmen. Sie können diese Ermächtigung auf oberste Landesbehörden übertragen.

3.11 STRAßENBELEUCHTUNG

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

3.12 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

3.13 BERÜCKSICHTIGUNG DER BAHNANLAGEN

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen (Lärmschutz Bahn) im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|--|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss | nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 25.09.2018 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung | gemäß § 13a und § 3 Abs.2 BauGB im Amtsblatt am 12.12.2018 |
| 3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2018 bis 23.01.2019
Bürgerversammlung am 14.11.2018
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch Schreiben vom 29.11.2018
Frist zur Stellungnahme bis 14.01.2019 |
| 4. Änderung der Planungen und erneuter Auslegungsbeschluss Ortsübliche Bekanntmachung | gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 14.05.2019
im Amtsblatt am 26.06.2019 |
| 5. Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung | gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 03.07.2019 bis 05.08.2019
Bürgerversammlung am 08.07.2019
Information der berührten Behörden gemäß § 4a Abs.3 BauGB durch Schreiben vom 06.08.2019
Frist zur Stellungnahme bis 09.09.2019 |
| 5. Änderung der Planungen und erneuter Auslegungsbeschluss Ortsübliche Bekanntmachung | gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 17.12.2019
im Amtsblatt am 08.01.2020 |
| 6. Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung | gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 16.01.2020 bis 19.02.2020
Information der berührten Behörden gemäß § 4a Abs.3 BauGB durch Schreiben vom 18.12.2019
Frist zur Stellungnahme bis 19.02.2020 |
| 7. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 21.04.2020 |

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 21.04.2020 zum Ausdruck kommt, überein.

Oppenweiler, den 23.04.2020




Der Bürgermeister

**7. Ortsübliche Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses**

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt
am 28.04.2020

8. In Kraft getreten

am 28.04.2020

Zur Beurkundung:

Oppenweiler, den **07. Mai 2020**



Der Bürgermeister



1. Anlass der Planung

Anlass waren die Möglichkeit verschiedene ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Hofstellen) zu erwerben und so durch eine Neuordnung zusätzlichen zeitgemäßen Wohnraum im Ortsteil Zell schaffen zu können.

2. Ziele und Zwecke der Planung

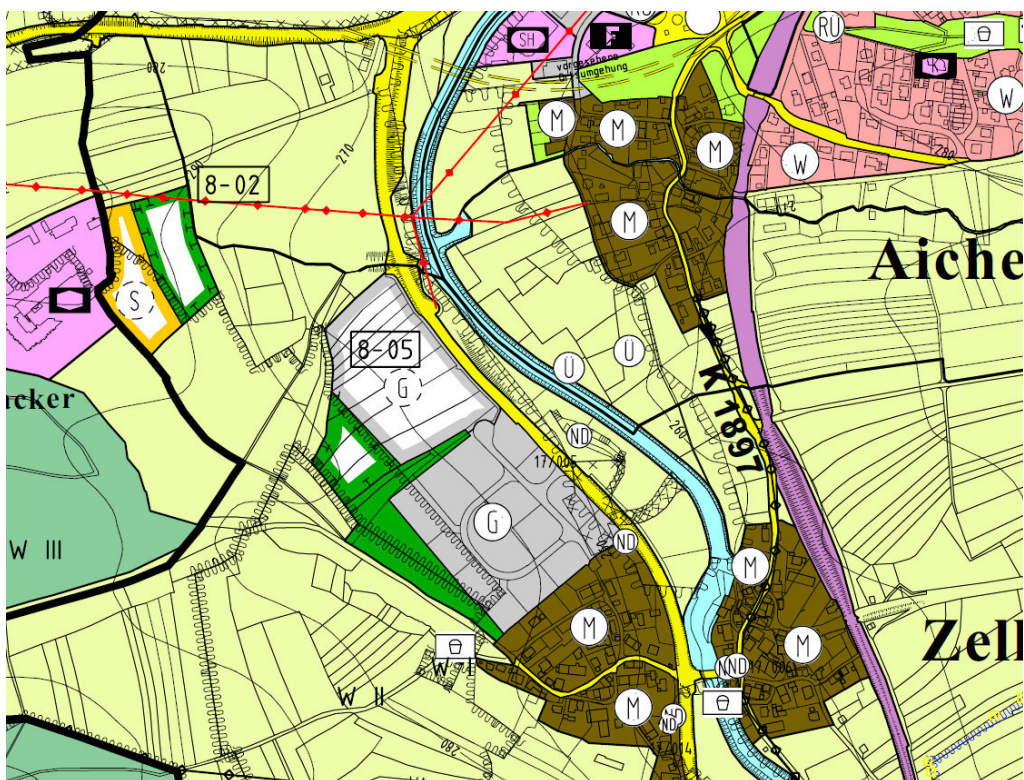
Für den Ortsteil Zell liegen städtebauliche Vorüberlegungen aus dem Jahre 2017 vor, die erkennen lassen, dass Investitionen in den Ortsteil sinnvoll sein könnten. Dies soll insbesondere die städtebauliche Struktur stärken und könnte ein Teil des Problems des fehlenden Wohnraums der Region lösen.

Zitat: Defizite in der Siedlungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine landwirtschaftliche Baustruktur. Die Gebäude sind oftmals mit geringem Grenzabstand entlang der Straßen aufgereiht. Charakteristisch ist, dass die landwirtschaftlichen Gebäude auf weitläufigen versiegelten Grundstücken stehen. Es liegt somit ein sehr hoher Versiegelungsgrad vor. Es gibt zum Teil große Grundstücke die keine adäquate Bebauung aufweisen. Häufig gibt es ein Nebeneinander von Nebengebäuden, die teilweise untergenutzt sind. Die Gebäude entlang des Wengertsweges 6, 8 und 10 weisen starke Mängel an der Gebäudesubstanz und energetische Defizite auf. Ob die Sanierung der Gebäude wirtschaftlich machbar wäre erscheint fraglich. Daher beabsichtigt die Gemeinde, die ehemals landwirtschaftlich genutzten zusammenhängenden Grundstücke zu erwerben. Die baufälligen Gebäude möchte die Gemeinde abbrechen und eine Neuordnung des Gebietes vornehmen, um den innerörtlichen Wohnungsbau zu aktivieren.

Mit dem Bebauungsplan sollen dazu die erforderlichen Festsetzungen getroffen werden.

3. Übergeordnete Festsetzungen



Die Flächen sind in der seit dem 07.04.2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als gemischte Bauflächen enthalten. Östlich sind die überörtlichen Flächen der Bahnlinie vermerkt. Weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht.

Da die Wohnfunktion des Ortsteils gestärkt werden soll und derzeit keinerlei Bedarf an mischgebietstypischem Gewerbe oder landwirtschaftlicher Nutzung erkennbar ist, wurden die Flächen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich der nördliche Teil wurde mit Rücksicht auf die benachbarte Hofstelle als Dorfgebiet gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Geltungsbereich und Einfügen in die örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt. Er folgt am westlichen Rand den Flurstücksgrenzen der einzubeziehenden Flurstücke. Am östlichen Rand folgt er im nördlichen Bereich ebenfalls den Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke. Im südöstlichen Bereich sind Teile des Flst. 516/3 soweit mit einbezogen, wie es die Kanalplanungen der Regenwasserkanalisation und des Fußweges sinnvoll erscheinen lassen. Am südlichen Rand folgt er ebenfalls den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Die Gebäude Häfnersgasse 5 und 7 wurden nicht einbezogen, da sie in guten Zustand erscheinen und keine Änderungen absehbar oder erforderlich erschienen.

Planungsrechtliche Festsetzungen sind in der Nachbarschaft nicht bekannt. Insofern ist sowohl das Plangebiet als auch die unmittelbare Umgebung dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen. Dass alte Baulinienpläne vorhanden waren, ist aufgrund der durchdachten städtebaulichen Stellung der bisherigen Gebäude nicht völlig auszuschließen.

5. Belange der Umwelt

5.1 Naturschutz

Schutzgebiete sind (außer der Lage im Naturpark) keine betroffen.

Schutzgebiete



5.2 Artenschutz

Die bisher durchgeführten Begehebungen ergaben keine unüberwindlichen Hindernisse in der Weiternutzung des Geländes.

Die Berichte zum Artenschutz liegen als Anlagen 4 bei, Vögel, Reptilien und Fledermäuse wurden vertieft untersucht.

Für Fledermäuse wurde ein externer Ausgleich in einem benachbarten Hohlweg verwirklicht. Da Fledermäuse sehr ortstreu sind und ihre Quartiere in einer Saison oft wechseln, wurden zusätzlich auch in die Neubauten integrierte Ersatzquartiere in den textlichen Festsetzungen vorgeschrieben. Bei den Vögeln werden aktuell schon die vier vorhandenen Schwalbennester an dem einen der Bestandsgebäude ersetzt, damit sich der Abbruch nicht verzögert.

5.3 Hochwasserschutz

Die Flächen sind in den Hochwassergefahrenkarten nicht enthalten. Die violette Schraffur kennzeichnet eine mögliche Überarbeitung, die sich vermutlich aus dem Bau der Rückhaltebecken murraufwärts nördlich von Oppenweiler selbst ergeben.

Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelungen, wurden Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken selbst (Zisternen, Dachbegrünungen oder Drainpflaster vorgesehen).



5.4 Lärmemissionen Schienenverkehr

Hörbar ist im Gebiet sowohl der Lärm aus der Bahnlinie, als auch der westlich der Murr verlaufenden Kreisstraße. Dabei ist subjektiv der Lärm der Kreisstraße störender. Auf der Bahnlinie wird relativ modernes Zugmaterial eingesetzt und durch die im nördlichen Bereich im Einschnitt liegenden Gleisanlagen, die geringe Taktfrequenz, sowie die absolute Ruhe zwischen den einzelnen Zügen wird der Bahnverkehr nicht als gravierend wahrgenommen. Lediglich die langsamer fahrenden Güterzüge, die oft auch des Nachts unterwegs sind, bleiben im Gedächtnis.

Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Werte ergaben rechnerisch deutliche Überschreitungen der Richtwerte, weshalb die passiven Schallschutzmaßnahmen überarbeitet wurden und die Baufenster so gedreht und verkleinert wurden, dass jede Wohnung eine lärmarme Seite zur Verfügung haben kann.

Ein effektiver Lärmschutz wäre eine Lärmschutzwand entlang der gesamten Bahnlinie in einer Höhe von etwa 4 m über Gleisniveau. Durch den Bahnübergang bleibt allerdings eine nicht zu schließende Lücke im Lärmschutz. Die Variante ist jedoch aufgrund der hohen Kosten derzeit nicht realisierbar.

Eine Zwischenlösung wäre eine Lärmschutzwand nur an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die ursprünglichen Überlegung ging von einem Anschluss an das alte Bahnwärterhäuschen aus, das ist jedoch derzeit eher nicht realisierbar, da sich dort Gebäudeumgänge befinden und dies die Nutzung des Grundstücks stärker beeinträchtigen würde.

Es wurde daher die Fläche für solch eine Lärmschutzwand auf der privaten Grundstücksfläche ausgewiesen und ansonsten ein passiver Lärmschutz festgesetzt. Die Gebäudehöhen wurden im nördlichen Bereich bewusst auf unter 6 m beschränkt, denn die Erdgeschosswohnräume sind deutlich weniger belastet als die Obergeschosse. Aus gleichem Grund erfolgte auch die Drehung des Platzes 9 nord, damit die dem Lärm abgewandte Seite möglichst groß bemessen werden kann. Durch diese Planungen kann auch der umfangreiche Gehölzbewuchs auf der Bahnböschung erhalten werden und als optische Abschirmung dienen.

5.5 Lärmemissionen Straßenverkehr

Der Lärm der Kreisstraße ist von untergeordneter Bedeutung. Ein Lärmschutz entlang der Kreisstraße ist nicht nur aufgrund der Kosten illusorisch, auch aufgrund des Landschaftsbildes würde das dem Ortsteil den gesamten landschaftlich reizvollen Charakter nehmen.

5.6 Lärmemissionen Gewerbe

Die Lärmemissionen des benachbarten Gewerbes stellt insoweit kein Problem dar, weil die Halle nach der Verlagerung des Betriebes nur noch als Lagerhalle genutzt wird. Die örtlichen Verhältnisse sind insofern günstig, als die Tore auf die dem Gebiet abgewandte Seite orientiert sind.

5.7 Lärmemissionen Landwirtschaft

Zwar ist die benachbarte Hofstelle nur noch teilweise in Benutzung, um den Anwohnern aber zu signalisieren, dass hier ortstypischer landwirtschaftliche Emissionen auftreten können, wurde der Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Hoffläche ist durch eine hohe Fichtenbepflanzung optisch abgeschirmt, um diese erhalten zu können, wurde auf der Fläche des Stichweges eine Stützmauer vorgesehen und eine Böschung vermieden. Sollte das mit dem Wurzelwerk der Fichten nicht möglich sein (eine genauere Einmessung fehlt noch), dann könnten diese auch neu gepflanzt werden.

5.8 Boden

Als Abwägungsgrundlage sind im Folgenden die Bodenfunktionen im Plangebiet aufgeführt:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel,

Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch,

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch.

Durch die Überbauung bisher nicht überbauter Bereiche (dies betrifft vor allem die Plätze Wengertsweg 7 bis 9) gehen die insgesamt hohen Bodenfunktionen dort dauerhaft verloren. Bei den übrigen Bereichen ist nicht von ungestörten Bodenfunktionen auszugehen, denn diese Flächen sind seit Jahrhunderten besiedelt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet bildet den Rand des vermutlich mittelalterlichen Siedlungsbereiches und ist an dieser Stelle noch weitgehend unverfälscht erhalten. Es sind lediglich zwei neuzeitliche Gebäude (das ehemalige Bahnwärterhäuschen Wengertsweg 11 und das Wohnhaus 12) vorhanden, ansonsten ergibt sich noch der gut erkennbare Übergang zur freien Landschaft. Überformungen gab es durch den Bau der Bahnlinie und die Siedlung entlang der Häfnersgasse, die vermutlich später erfolgte und sich entlang des ehemaligen Talbereichs für das von Osten abfließende Regenwasser gebildet hat.

Da im Ortsteil eine Reihe gut restaurierter, bzw. im Einklang mit dem historischen Ortsbild modernisierter Fachwerkgebäude vorhanden sind, ist erkennbar, dass er nicht nur als Schlafstätte genutzt wird, sondern noch ein intaktes Gemeinschaftsgefühl aufweist. Die Neubebauung des Gebietes durfte sich daher nicht nur an der derzeitigen Zweckmäßigkeit orientieren, sondern musste die wesentlichen historischen Elemente soweit erhalten, als dies für das intakte Ortsbild erforderlich war. Idealerweise würden die beiden vorhandenen Wohngebäude erhalten und ebenfalls mit Sichtfachwerk restauriert, auch wenn dies Kompromisse im Wohnkomfort und der Wärmedämmung erforderte. Natürlich ist auch ein Neubau als Fachwerkhaus denkbar. Größe und

Stellung der Wohngebäude lassen erkennen, dass der Wengertsweg nicht irgendeine Wegeverbindung war, sondern eine gewisse Bedeutung für den Ort z.B. als Verbindung zu wichtigen landwirtschaftlichen Produktionsbereichen hatte.



Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden die beiden Wohngebäude daher insoweit berücksichtigt, als dies für die städtebauliche Struktur sinnvoll erschien. Die ursprüngliche Bausubstanz zu erhalten war aufgrund der baulichen Mängel nicht sinnvoll. Wichtig ist lediglich die straßenbegrenzende und -leitende Funktion der Fassaden und des Daches). Da die Gemeinde Eigentümer ist bzw. wird, konnte auf zu detaillierte Festsetzungen verzichtet werden, denn sie hat es über den Grundstücksverkauf in der Hand und kann durch geschickte Auswahl des Käufers, den Kaufpreis und eventuelle vertragliche Regelungen ihre Wünsche durchsetzen.

Auf den Flächen der landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden, sowie des ehemaligen Baumgartens im Norden sind Neubauten auch im zeitgemäßen Stil möglich, ohne das Ortsbild zu deutlich zu schädigen. Es wurden daher auch die derzeit wieder so beliebten Flachdächer zugelassen. Für die Plätze 7, 7a und 9 nord ergeben sich durch die Staffelung und die niedrige Gebäudehöhe eine sanfte Betonung des Hangbereiches und damit schöne Ausblicksmöglichkeiten. In dem Bereich zwischen Häfnersgasse und Wengertsweg konnte hinter der historischen Bebauung auch ein größeres Gebäude schadlos untergebracht werden, wobei dies zur besseren Einpassung in zwei Teile gegliedert wurde. Eine gemeinsame Erschließung zur Häfnersgasse schien sinnvoll, denn der dort vorhandene Höhensprung erlaubte eine unterirdische Tiefgarage, die ebenerdig anfahrbar ist und damit deutlich besser angenommen wird als wenn zu steile Abfahrten die Zufahrt erschweren. Aus gleichem Grund wurde es auch erleichtert, breitere Stellplätze zu schaffen, denn die normalerweise üblichen Mindestmaße sind beim Ein- und Aussteigen so unbequem, dass dies die Nutzung einschränkt.



Um keine einseitige Siedlungsentwicklung zu bekommen, wurde versucht das gesamte Spektrum der Wohnformen anbieten zu können. Es sind daher Einfamilienhäuser auf größeren Grundstücken, preiswertere Reihenhäuser auf kleineren Grundstücken und Wohnungen vorgesehen. Diese Wohnungen sollen den Bedarf auch für den restlichen Ortsteil abdecken und können durch die Größe des Grundstücks mit modernen Hilfsmitteln, wie Tiefgarage und Aufzug ausgestattet werden, was für eine Barrierefreiheit wichtig ist.



Die übrigen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften wurden bewusst großzügig gehalten, um die Freiheit der Bauherren so wenig wie möglich einzuschränken. Dies erhöht in der Regel die Zufriedenheit des Bauherren mit dem eigenen Gebäude, erfordert aber auch ein gewisses Verantwortungsbewusstsein, sich der Wirkung des eigenen Gebäudes auf die Nachbarschaft und das Ortsbild bewusst zu machen.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist über den Wengertsweg und die Häfnersgasse gesichert. Am Wengertsweg ist ein Stichwege erforderlich, um die hinterliegenden Grundstücke erschließen zu können. Bei dem in Richtung Norden werden zwei Einzelhauspauplätze erschlossen, er kann bei Bedarf und nach entsprechender Erweiterung auch die benachbarte Fläche außerhalb erschließen.

Da die ursprüngliche städtebauliche Struktur am Wengertsweg nicht zu erhalten war, wurde die vorhandene Engstelle im Straßenraum leicht aufgeweitet, sodass jetzt die Garagen neben den Gebäuden auch besser anfahrbar sind.



Die Häfnersgasse ist mit knapp 5,0 m Breite ebenfalls sehr schmal. Es wurde daher eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die zugleich die Zufahrt zur Tiefgarage darstellen kann und auch ein kurzzeitiges Halten für Postdienstleistungen ermöglicht.

Der Straßenraum ist aufgrund der fehlenden Breite nur als Mischverkehrsfläche möglich. Dies ist möglich, da durch den Wengertsweg nur noch wenige weitere Gebäude (zwei Wohngebäude diesseits und zwei oder drei Scheunen jenseits der Baunlinie erschlossen werden und er ansonsten nur der Erschließung der angrenzenden Feldflur dient. Da sich durch den Bebauungsplan die Verhältnisse nicht grundlegend ändern und das Miteinander in der Vergangenheit funktioniert hat, kann dies auch für die Zukunft angenommen werden. Separate Gehwege sind daher entbehrlich.

Das im Lageplan vorhandene Hofgässle war in der Natur nicht mehr vorhanden. Die ursprünglich über dem Regenwasserkanal vorgesehene Fußwegeverbindung wurde zurückgestellt, um den Bau des Kanals auf der neuen Trasse zu erleichtern.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt derzeit über die Haltestellen „Bühlfeld“ und „Post“ in Oppenweiler selbst, auch an der Steinbacher Straße ist eine Bushaltestelle vorhanden. Es soll durch eine veränderte Linienführung zusammen mit einem optimierten Schülerbusverkehr versucht werden, auch den Ortsteil Zell besser anzuschließen und die Haltestelle an der Kreisstraße besser zu bedienen.

7.2 Leitungsgebundene Erschließung

Die Wasserversorgung ist im Rahmen des vorhandenen Netzes möglich, es sind lediglich neue Hausanschlussleitungen (auch in den neuen Stichstraßen) erforderlich.

Auch die Erschließung mit Kommunikationsleitungen erscheint im Anschluss an das vorhandene Netz möglich.

Die Stromversorgung erfolgt bisher über Dachständerfreileitungen. Dies ist auch zukünftig zulässig, jedoch wäre es wünschenswert (für das Ortsbild und die Versorgungssicherheit) wenn die wenigen Gebäude zukünftig über Erdkabel erschlossen würden. Für den erforderlichen Kabelabführungsmast müsste allerdings ein Standort auf der privaten Grundstücksfläche gefunden werden.

Die Entwässerung mit Schmutzwasser erfolgt über die vorhandenen Mischwasserkanäle im Wengertsweg und der Häfnersgasse in Richtung Westen. Die Dimensionierung ist wohl ausreichend. Auch hier sind neue Hausanschlussleitungen erforderlich.

Für das Dachflächenwasser ist für die Flächen entlang der Außenbereichswasserdole ein entsprechender Anschluss möglich. Ob sich ein zusätzlicher Regenwasserkanal im Wengertsweg lohnt bzw. dieser von den Höhenverhältnissen her überhaupt möglich ist, müssen weitere Untersuchungen zeigen.

7.3 Außenbereichswasser

Für das von der freien Feldflur östlich der Bahnlinie abfließende Wasser ist eine offene Ableitung in einem Graben und die eine anschließende Regenwasserdole vorhanden. Die Erhöhung des Schachtbauwerkes gleicht die ungünstigen Druckverhältnisse aus, die durch die unterschiedlichen Rohrstärken bei der Verdolung entstanden sind. Es ist geplant, diesen Kanal zu erneuern und in einer gleichmäßigen Dimensionierung auszuführen, um die vorhandenen Mängel zu beseitigen.

8. Bodenordnung und Statistik

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Da die Flächen weitgehend von der Gemeinde im freihändigen Verkauf erworben werden konnten, ist eine einfache Neuaufteilung ausreichend.

Ein Teil des Flurstücks 516/3 muss noch erworben oder getauscht werden. Eine Grenzregelung ist auch mit Flurstück 36 (Häfnersgasse 11) sinnvoll, denn die bisherige Grundstücksgrenze ist nur historisch erklärbar und in der Nutzung unbefriedigend. Für die Flurstücke 29 und 30 (Häfnersgasse 5 und 7) sind Erweiterungen der sehr engen Parzellen vorgesehen, bei Flurstück 29 sollte allerdings das Dreieck an der Häfnersgasse getauscht werden, um eine mögliche Neuordnung des benachbarten Grundstücks nicht zu erschweren.

Fläche des Geltungsbereichs	4.698 m ²	100,0 %
davon		
Verkehrsflächen (Bestand und Erweiterung)	735 m ²	15,7 %
Bauflächen Wohngebiet	3.963 m ²	84,3 %

Die Kosten für die Planung und die zusätzliche Erschließung sollen über den Bauplatzverkauf gedeckt werden.

Es sind drei Bauplätze zwischen 4 und 4,5 ar für freistehende Einfamilienhäuser, drei Plätze um die 4 ar, die als Einzel- oder als Doppelhausplätze bebaut werden könnten und zwei Mehrfamilienwohngebäude (etwa vier bis sechs Wohneinheiten) mit 14 ar vorgesehen.