Rems – Murr – Kreis Gemeinde Berglen
Gemarkung OPPELSBOHM

L 1 IV

BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet Oppelsbohm Regerstraße

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäß § 9 Abs.1 BBauG vom 25.8.1976, BauNVO vom 15.9.1977 und § 111 LBO vom 20.6.1972 festgesetzt:

1.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

GE^{b} = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO - b = beschränkt

zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO.

Ausnahmen im Sinne von Abs.3 des § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO allgemein zulässig.

Der von den Betrieben im Gewerbegebiet ausgehende Arbeitslärm darf 0,5m vor dem geöffneten Fenster des nächst gelegenen Wohnhauses im Wohngebiet gemessen tagsüber 50 dB (A) und nachts 35 dB (A) nicht überschreiten.

2.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 17 BauNVO)

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Planes:

Die Grundflächenzahl = GRZ = 0,8 nach § 19 BauNVO

Die Geschoßflächenzahl = GFZ = (1,2) nach § 20 BauNVO

3.) ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND DACHFORM

(§ 18 BauNVO in Verb. mit § 2 Abs.4 und § 111 LBO)

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Planes:

II = 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

flach geneigte Satteldächer

4.) BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

o = Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Gebäude bis max. 65,00m zulässig.

5.) NEBENANLAGEN

im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

6.) ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs.1 Nr.25 BBauG)

Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen aus bodenständigen Gehölzen max. 3,00m hoch. Die Flächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Pflanzgebot für Einzelbäume
Entsprechend der Planzeichnung sind Einzelbäume als Hochstämme anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Empfohlen werden entlang des Bachlaufs und des nördl. Wasserlaufs (pfg 1): Schwarzerle, Purpurweide, Esche, Ulme, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Traubenkirsche usw. Für die übrige Bepflanzung (pfg 2): Bergahorn, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Winterlinde, Traubeneiche, Vogelkirsche, Haselnußhartriegel, Dürlitze, Weißdorn u. a.

7.) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Maßgebend für die Stellung der Gebäude sind die Einzeichnungen im Lageplan.

8.) HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude werden im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgesetzt.

9.) EINFRIEDIGUNGEN (§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)

Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen ist einheitlich zu gestalten. Sie soll aus einer 0,16m hohen Rabatte aus Sichtbeton oder Granit mit dahinterliegender Bepflanzung aus Hecken oder Strauchgruppen bestehen.
Zäune sind nur eingewachsen in die Bepflanzung zugelassen. Die max. Höhe der Einfriedigung wird auf 1,40m beschränkt.

10.) SICHTFELDER (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG)

Die eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder Sichtbehinderung freizuhalten. Einfriedigungen, Anpflanzungen und dergl. dürfen die Höhe von 0,60m über Straße nicht überschreiten.

11.) ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 16 u. § 111 LBO)

Für die Gebäude dürfen keine grelle und auffallende Farben verwendet werden. Zur Dacheindeckung darf nur rotbraunes Material verwendet werden.

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Anregungen des Wasserwirtschaftsamt Schorndorf v. 24. Juli 1979
Az.: WN II 37-15

1.) Da eine absolute Hochwasserfreiheit im östlichen Bereich des Bebauungsplanes (entlang des Buchenbaches) nicht gegeben ist, sollte diese Tatsache sowohl bei der Festlegung der Gradiente der Regerstraße als auch bei der Festlegung der Fußbodenhöhen der Erdgeschosse , bei der Gestaltung und Nutzung evtl. Untergeschoßräume sowie bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe berücksichtigt werden.
2.) Da es sich bei dem anfallenden Abwasser um Industrieabwasser handeln dürfte, sind ggf. Abwasservorbehandlungsanlagen erforderlich. Es wird daher dringend empfohlen, die betreffenden Betriebe vor ihrer Ansiedlung davon zu unterrichten. Im übrigen sind zu allen Bauvorhaben, bei denen mit dem Anfall von gewerblichen und industriellen Abwässern und Emulsionen gerechnet werden muß, die zuständige Wasserbehörde und das Wasserwirtschaftsamt i. S. des § 92 Abs. 1 LBO zu hören.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigten Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.