



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„WILHELMSHEIMER STRAßE – 2. ÄNDERUNG“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf der Begründung ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 15.12.2020/eka

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

1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Oppenweiler nördlich der Bundesstraße 14 zwischen der Wilhelmsheimer Straße und einem Supermarkt. Es umfasst teilweise das Flurstück 732/1 sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 731.

Es sind alte Baulinien von 1957 auf dem Bebauungsplan „Wilhelmsheimer Straße“ (genehmigt am 28.09.1957) vorhanden.



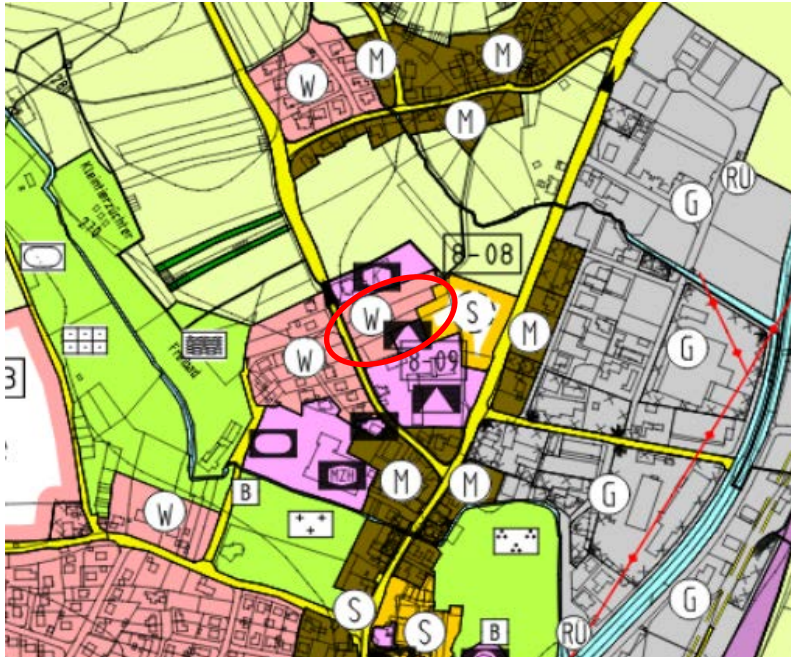
Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 10.08.2020

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

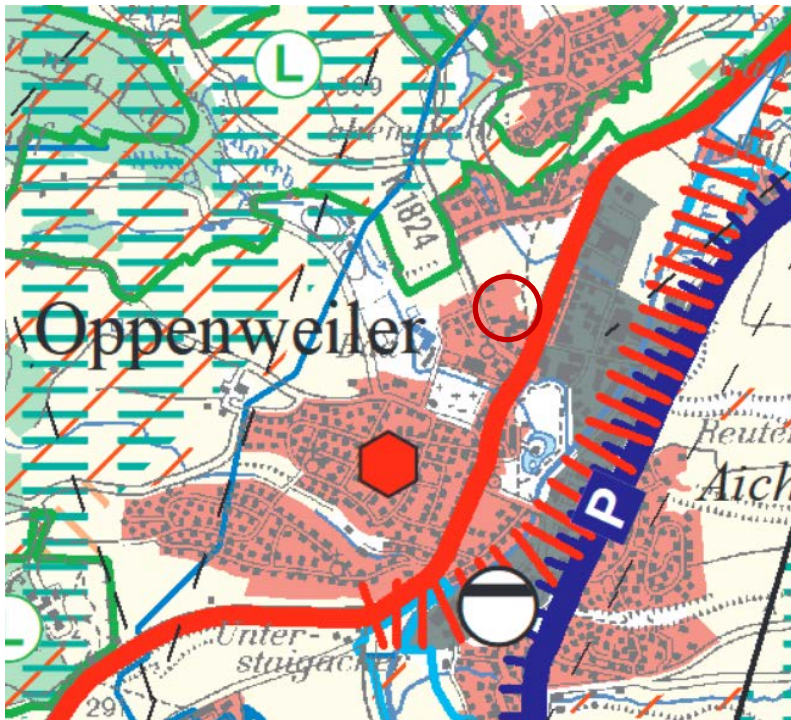
Auf dem Flurstück 732/1 soll auf Wunsch der Besitzerin ein zweites Einfamilienhaus entstehen. Das Baugesuch ist bereits gestellt worden.



3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNGEN



Die Fläche ist in dem seit dem 07.04.2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Osten befindet sich eine Fläche für ein Sondergebiet (Einzelhandel).



In dem seit dem 22.07.2009 rechtswirksamen Regionalplan Region Stuttgart ist die diese Flächen als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

4. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan dargestellt. Er umfasst einen Teil der Fläche des Flurstücks 732/1. Eine Teilfläche im Norden auf dem Flurstück 731 ermöglicht den ungehinderten Anschluss und erleichtert die Kanal- und Wasserversorgungsplanung, sowie den Zugang zum geplanten Gebäude auf dem Flurstück 732/1.

5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet ist allseits von dem Bebauungsplan „Wilhelmsheimer Straße“ genehmigt am 28.09.1957 umschlossen. Es sind weitere Wohngebäude, Kindergarten und Schule, ein privater Reitplatz und das Lebensmittelgeschäft an der Hauptstraße vorhanden.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet.

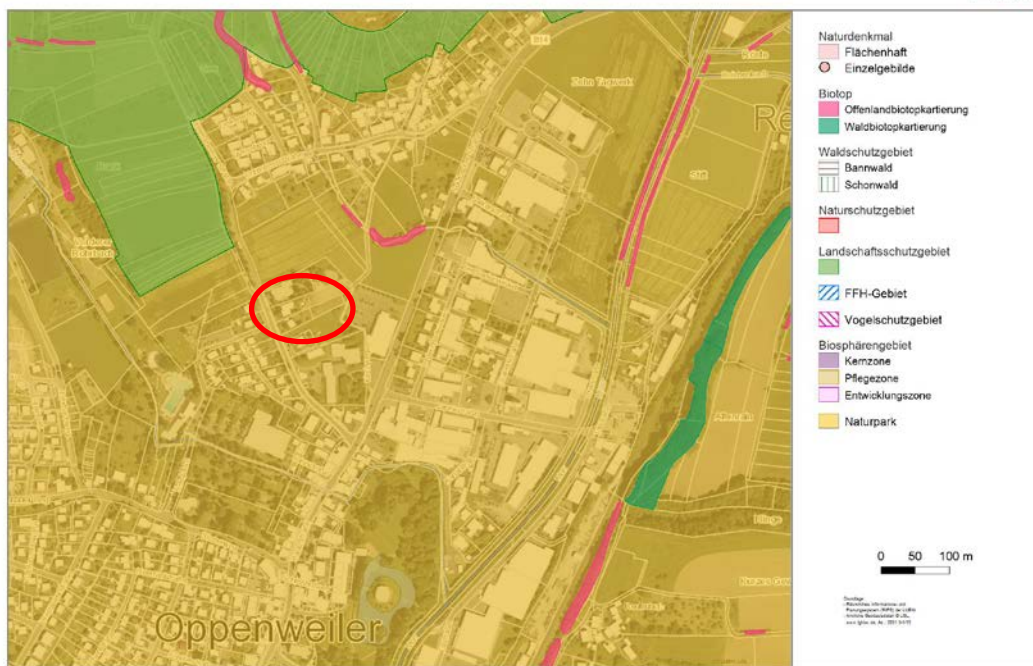
6.2 Lärmschutz

Es soll untersucht werden, ob der östlich gelegene Lebensmittelmarkt unzumutbare Lärmemission verursacht, wie an- und abfahrende PKW, Warenanlieferung LKW. Evtl. sind auch die südlich gelegene Schule sowie der nördlich gelegene Kindergarten bei Baumaßnahmen bzw. beim Schallschutz zu berücksichtigen. Das Lärmgutachten bezüglich des Lebensmittelmarktes und des Straßenverkehrs der Hauptstraße/B 14 kam zu dem Schluss, dass keine unzumutbaren Lärmemissionen vorliegen.

6.3 Umweltschutz

Schutzgebiete und Boden

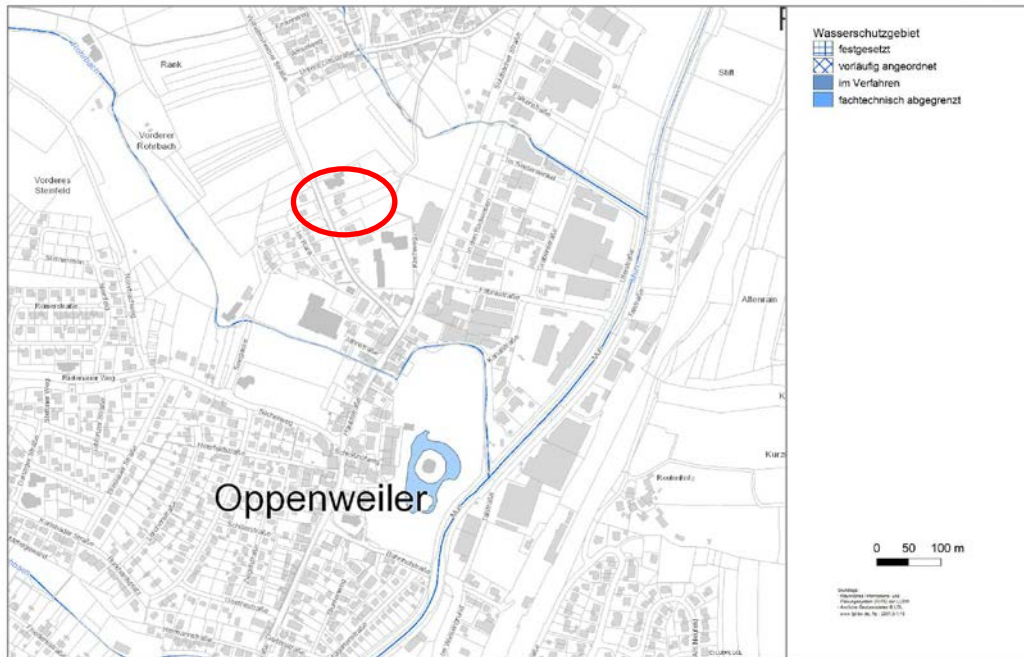
Schutzgebiete



Im Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 06.08.2020, liegt die Planfläche im Naturpark, andere Schutzgebiete sind in dem Bereich nicht verzeichnet.

Wasserschutzgebiet

Kartenansicht

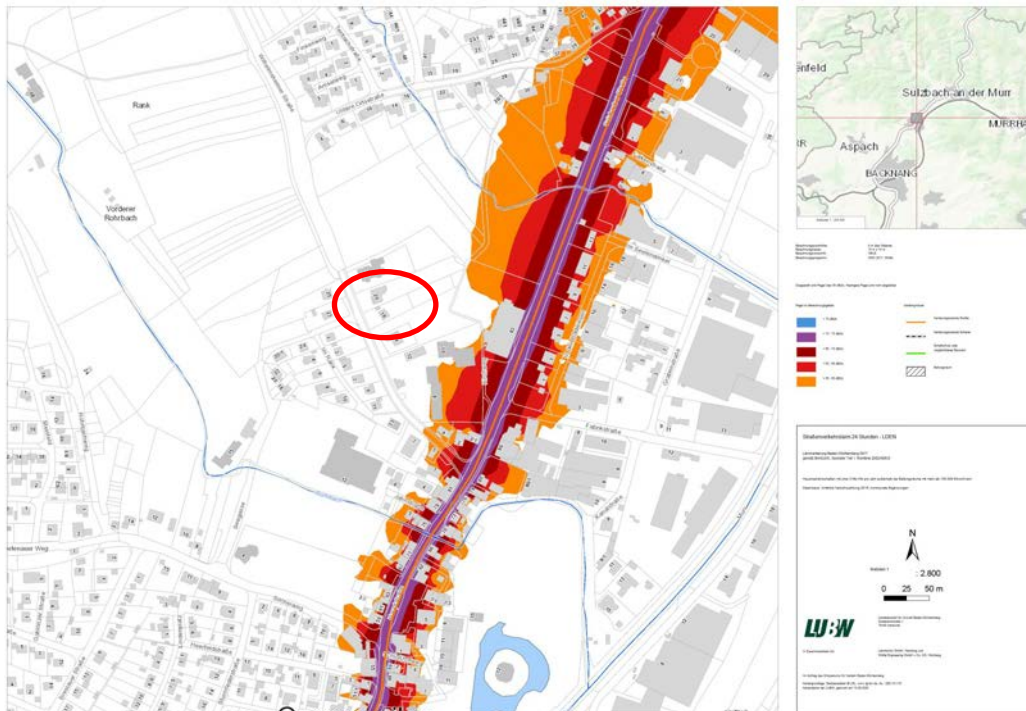


Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 13.08.2020

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Lärm

Lärmkartierung Baden-Württemberg 2017

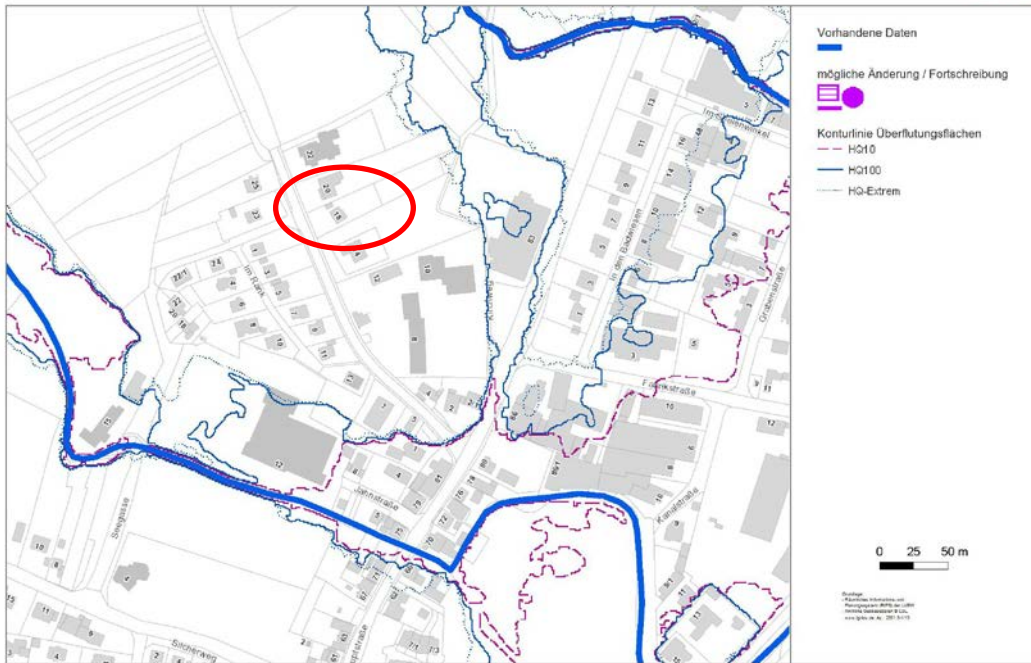


Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 13.08.2020

Der Verkehrslärm der B 14 ist zu hören, aber nicht unzumutbar und wird sich hoffentlich bald mit dem Bau der Umgehungsstraße reduzieren.

Hochwasser / Überschwemmung

Hochwasserisokurven



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 13.08.2020

Der zu planende Bereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

7. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Versorgung mit leitungsgebundenen Erschließungsanlagen

Die Entwässerung und die Wasserversorgung sind im Anschluss an das vorhandene Netz in der Wilhelmsheimer Straße vorgesehen. Hierfür wurde ein Leitungsrecht auf dem Flurstück 731 eingetragen.

Ob es sich lohnt, Leerrohre zu verlegen oder die Kommunikationsleitungen bei der Erschließungen mitgebaut werden können, wird im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.

8. PLANUNGSSTATISTIK

8.1 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches beträgt 587,6 m² (0,0588 ha)

8.2 Kostenannahmen der Erschließungskosten

Es sind neue Hausanschlussleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Kommunikation) erforderlich.