



Zeichenerklärung

MI	Mischgebiet
ZWo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude
0,5; 0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH max. 6,5m	maximale Traufhöhe in Meter
SD30-38°	Satteldach, Dachneigung (auch versetzte Dächer)
0	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
△	nur Doppelhäuser zulässig
△	nur Reihenhäuser zulässig
Eth max.	maximale Erdgeschloßhöhen in m ü. NN darf unter – aber nicht überschritten werden
Baulinie	Baulinie
Baugrenze	Baugrenze
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche
Fuß-/Feldweg	Fuß-/Feldweg
Verkehrsgrün	Verkehrsgrün
P	öffentliche Parkplätze
Grünfläche	öffentliche Grünfläche
Grünfläche	Spielfeld
Lärmschutzwand (Aufschüttung)	öffentliche Grünfläche
Grünfläche	Pflanzgebot 1 (Baum) auf öffentlicher Fläche
PG 1	Pflanzgebot 2
PG 2	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST) und Garagen (GA)
Handwerkerhof	Handwerkerhof
Handwerkerhof	Nach Norden und Osten nur Räume mit untergeordneter Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Gebäudehaupt-/Firstrichtung	Gebäudehaupt-/Firstrichtung
Passiver Lärmschutz im OG	Passiver Lärmschutz im OG
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Fällschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Begrenzung der Zahl der Wohnungen	maximale Traufhöhe in m
Grundflächenzahl	–
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Liste der empfohlenen Pflanzen:

Bäume:	Acer platanoides
– Spitzahorn	Fraxinus excelsior
– Esche	Prunus avium
– Vogelkirsche	Tilia cordata
– Winterlinde	
Sträucher:	Carpinus betulus
– Hainbuche	Corylus avellana
– Haselnuß	Cornus mas
– Kornelkirsche	Forsythia intermedia
– Forsythie	Ligustrum vulgare
– Liguster	Philadelphus coronarius
– Jasmin	Prunus spinosa
– Schlehe	Rosa canina
– Hundsrose	Spiraea vanhouttei
– Spierstrauch	Sambucus nigra
– Holunder	Weigelia
– Weigelia	

Wegen der Innerorts-lage, sind bewußt auch nicht einheimische Pflanzen empfohlen.

Textteil:

- A. Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 01.01.1998
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990
4. Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 02.02.1995
- E. Aufhebung
Alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.
- C. Textliche Festsetzungen
In Ergänzung zu den Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB
§§ 1–15 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und
§ 16 – 21 BauNVO
3. Zahl der Vollgeschosse
§ 9 (2) 3 BauNVO i.V.m.
§ 2 (6) LBO
4. Höhe der baulichen Anlagen
§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m.
§ 18 BauNVO
5. Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB,
§ 22 (2) BauNVO
6. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
§ 9 (1) 6 BauGB
7. Stellung der baul. Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB
8. Gestaltung der Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB
§ 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO
§ 73 (1) 5 LBO
9. Stellplätze und Garagen
§ 21 a BauNVO, § 12 BauNVO
und § 9 (1) 4 BauGB
10. Pflanzgebot
§ 9 (1) 25 a BauGB
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 sind nicht zulässig.
§ 1 (5) BauNVO
- GRZ = 0,5 bzw. 0,6
- II = 2 Vollgeschosse
- Maximale Traufhöhe entsprechend dem Planzeichensystem, jeweils gemessen von der im Planzeichensystem festgesetzten Erdgeschloßhöhen (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Der First darf höchstens 4,0 m über der maximal zulässigen Traufhöhe liegen.
- Offene Bauweise, entsprechend Einscrib in der Planzeichnung als Einzel- und Doppelhäuser bzw. als Hausgruppen (Reihenhäuser)
- o offene Bauweise
△ nur Einzelhäuser zulässig
△ nur Doppelhäuser zulässig
△ nur Reihenhäuser zulässig
- Maximale Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude entsprechend dem Planzeichensystem. Jedes Reihenhäuser gilt als 1 Gebäude; ebenso eine Doppelhaushälfte.
- Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Richtungsangaben.
- Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude bezeichnet sind, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind.
Dies gilt auch für fernmelde-technische Anlagen
- Überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei senkrechter Einfahrt muß zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,5 m bei gleichzeitigem Einbau eines elektrisch angetriebenen Garagentores eingehalten werden.
Ansonsten ist vor Garagen ein Stauraum von 5,0 m Länge vorzusehen, der aber als Stellplatz anzurechnen ist.
- Garagen, die in den Lärmschutzwand integriert sind, sind mit Erde zu überdecken und zu bepflanzen.
- Auf den mit Pflanzgebot 1 bezeichneten Flächen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- PG 1
Der Bereich des Pflanzgebots 1 ist flächig mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- PG 2
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützwerke sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.
- Parkplätze, Stellplätze außerhalb von Parkdecks sowie die Geh- und Fußwege sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.
- Entsprechend dem Gutachten der DEKRA Stuttgart, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
- Lärmschutzwand
Im Bereich der dafür gekennzeichneten Fläche ist ein 4,0 m hoher, bepflanzter Lärmschutzwand zu errichten.
- Passive Lärmschutzmaßnahmen
In dem im Bebauungsplan dargestellten Bereich für passive Lärmschutzmaßnahmen sind im oberen Geschloß Fenster der Lärmschutzklasse 1 einzubauen.
Im Bereich des Handwerkerhofs sind nach Norden und Osten untergeordnete Räume anzuordnen.

1. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton
(§ 9 (1) 25 BauGB)

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

3. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 (1) 1 LBO)
- Dachform
Es sind Satteldächer und versetzte Dächer zulässig.
- Dachneigung
Bei Satteldächern 30 – 38 °, bei versetzten Dächern und Nebengebäuden 20 – 38 °; ausnahmsweise sind bei Nebengebäuden und Garagen Flachdächer zulässig, wenn diese begründet werden.
- Dachaufbauten
Dachaufbauten müssen mind. 1,0 m vom Ortsgang und 1,0 m vom First, bzw. von der Traufe jeweils parallel zur Dachfläche gemessen, abgedeckt werden.
- Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in dunkelrotem bis rotbraunem Farbton zu verwenden. Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.
- Fassaden
Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farbönen, Grelle und glänzende sowie extrem dunkle Farböne sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind auch Holzfassaden und Klinker zulässig, wenn diese sich in ihrer Farbgebung dem allgemeinen Charakter des Wohngebietes anpassen.

2. Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 (1) 4 LBO)
3. Garagen und Nebengebäude
(§ 74 (1) 1 LBO)

4. Private Stellplätze
(§ 74 (1) 1 LBO)

5. Antennen
(§ 74 (1) 4 LBO)

6. Einfriedigungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

7. Gebäudehöhen
(§ 74 (1) 1 LBO)

8. Geländeänderungen
(§ 10 (1) 2 LBO)

9. Regenwassersammelanlagen
(§ 74 (3) 2 LBO)

III. Hinweise

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DschG).

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB vom 17. 02. 1998
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) 2 BauGB vom 24. 02. 1998
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 05. 03. 1998
4. Auslegungsbeschluß vom 28. 04. 1998
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 13. 05. 1998 bis 15. 06. 1998
6. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB vom 23. JUNI 1998
7. In Kraft getreten durch Ortsübliche Bekanntmachung am 21. JULI 1998

Zur Beurkundung

Offenau, den 17. JULI 1998

Bürgermeister Folk

O F F E N A U

Bebauungsplan
"GELBENSTEIN"

M. 1 : 500

Landratsamt Heilbronn – Kreisplanungsamt
Gefertigt: 10.03.98/28.04.98/23.06.98