

Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauVG Folgendes festgesetzt:

Ergänze oder gestrichelte Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung sind in rot aufgeführt

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAUGRUNDNUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauVG, § 4 und 6 BauVO)

1.1 Mischgebiet (M1) gemäß § 6 BauVO entsprechend Planierung.

WE: Zulässig sind Gewerbe- und Büroparkplätze, sonstige Gewerbebetriebe und Garterbaubetriebe.

MZ: Zulässig sind Wohngebäude sowie Gewerbe- und Büroparkplätze. Unzulässig sind sonstige Gewerbebetriebe und Garterbaubetriebe.

1.2 Nach den §§ (9) BauVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Speisewirtschaften, Betriebe des Gastgewerbes, des Exportgewerbes und des Vertriebses sowie für kulturelle, soziale, pädagogische, naturhistorische und sportliche Zwecke, Textilketten und Vergrößerungsbetriebe werden gemäß § (1) BauVO für nicht zulässig erklärt.

1.3 In der M-M-Gebiet nach §§ (9) BauVO allgemein zulässige Versorgungsgestaltungen werden gemäß § (1) (9) BauVO für nicht zulässig erklärt.

2. MASS DER BAUGRUNDNUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauVG, §§ 16 - 21 BauVO)

2.1 Grundstücksfläche gemäß § 110 (9) § 11 BauVG entsprechend Planierung.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (3) und § 18 BauVO.

2.3 Erdgeschossebenehöhen (EFH):
Die Erdgeschossebenehöhen sind auf max. 90,50 m über der mittleren Straßenebene aus der vom Baugrundstück ausgeht. Bei Ergänzungen oder gestrichelten Festsetzungen sind die bei der Grundstückszulassung zugrunde zu liegenden, Befreiungen von der zulässigen EFH können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn besondere bauliche oder topografische Gründe dies erforderlich machen.

2.4 Maximale Traufhöhe (TH):
Von der ausgehenden Erdgeschossebenehöhen bis zum schrägen Profil von Außenwand mit der Dachhaut: max. 10,00 m, - 11 m sowie 8,00 m entsprechend ihrer Zeichnerische Festlegung.

2.5 Maximale Firsthöhe (FH):
Von der ausgehenden Erdgeschossebenehöhen bis zum First max. 90,00 m, bzw. 10,00 m, sowie 11,00 m entsprechend ihrer Zeichnerischen Festlegung.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauVG, § 22 BauVO)

3.1 Bauweise:
Offene Bauweise entsprechend dem Planierung.

Bereichsweise Beschränkung auf Einzelhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser entsprechend dem Planierung.

Stellung der baulichen Anlagen:
Die Freistellung und Gestaltung der Anlagen ist bei entsprechendem Planierung zugehend.

Sollen keine festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt wurde, sind diese nur senkrecht bzw. parallel zur den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLÄGEN SOWIE FÜR STELLPLATZ E UND FÜR LAUF- UND FÜR LAUF- (§ 9 (1) 4 BauVG)

4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§§ 11 (1) BauVG, § 12 BauVO):
Bei anreihender oder anliegender zwischen den Garagen, bei gleichzeitigem Einbau eines elektrisch angetriebenen Garagens sowie offenen Carports für öffentlichen Verkehrsmittel ein Abstand von mind. 1,5 m eingehalten werden. Ein Abstand ist von Anlagen ein Stauraum von 5,0 m Länge vorzusehen. Bei parallel zur Straßenebene angeordneten Garagen und Carports muss der Abstand zur Straße mindestens 1,0 m betragen.

4.2 Flächen für Nebenanlagen (§§ 11 (1) BauVG, § 14 und 23 (1) BauVO):
Nebenanlagen sind in der Regel zulässig, wenn sie nicht den nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen sind Garagenstellplätze bis 10 m Grundfläche im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich.

5. HÖCHSTZULASSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) 6 BauVG)

Die Anzahl der Wohnbereiche (WZ) wird gemäß Planierung wie folgt bestimmt:

- Maximal 2 WE je Wohnbereich bei Einzelhäusern.
- Maximal 1 WE je Doppelhaushaus.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 7 BauVG)

6.1 Wassererschließung Belauf:
Pflanz- und Stellplätze, Garagen und Füllungen sind so anzuordnen, dass ein Wassererschließung der Naturbelassenen gewährleistet ist.

6.2 Belichtung des Gebietes:
Die Anlagen sind so zu gestalten, dass sie die Straßen- und Wegbeleuchtung mit leuchtenden Oberflächen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Außerplanmäßige Anlagen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Außenbeleuchtung ist unzulässig.

6.3 Beschädigung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:
Die Anlagen sind so zu gestalten, dass sie die Fassadenmaterialien und Fassadenverkleidungen nicht unzulässig.

6.4 Erhaltung des Niederschlagsereignisses:
Das einfließende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist zu erfassen und in die Regenwasserleitung der Anlage oder in eine öffentliche Kanalisation zu leiten.

7. ANPLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauVG)

7.1 Baum- und Strauchpflanzungen in den Baufeldern des M1
In Baufeldern des M1 ist an den im Plan eingetragenen Stellen jeweils ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzung ist so zu gestalten, dass die Bäume schnell bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben.

Im südwestlichen Gebäudeteil des M1 ist innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen eine einjährige Pflanzung zu pflanzen. Die Pflanzung ist so zu gestalten, dass die Bäume schnell bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben.

- Pflanzabstände: 1,5 m
- Pflanzgröße: 2 x 40-60 cm

Ein Fortschritt sollte nur aus Gründen des Nachbarnschutzes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsförmigkeit angenommen. Der Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (1.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

7.2 Baum- und Strauchpflanzungen in den Baufeldern des M2
In Baufeldern des M2 ist an den im Plan eingetragenen Stellen jeweils ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzung ist so zu gestalten, dass die Bäume schnell bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben.

Im Plan festgelegten Pflanzabstände sind zu bepflanzen. Mindestens 5% der Grundstücksflächen sind mit einjährigen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Braut 20 m Pflanzfläche anzunehmen.

- Pflanzabstände: 1,5 m
- Pflanzgröße: 2 x 40-60 cm
- Pflanzgröße Heister: 1 x 100-120 cm

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Anfertigten unter IV, sind zu beachten.

7.3 Bepflanzung der Verkehrsflächen:
In den Verkehrsflächen im Bereich der öffentlichen Parkplätze ist es im Plan eingetragenen Stellen jeweils ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, der die Verkehrsflächen zu bepflanzen. Die Bäume sollen im ersten Jahr eine Pflanzung einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben.

Die Pflanzende der Baustandorte sind mit mind. 1000 Quadratmetern Bäumen zu bepflanzen.

Das Verkehrsgrün ist mit Saatgut gesichert Herkunft als Wiesengrün zu bepflanzen.

Die Anfertigten unter IV, sind zu beachten.

7.4 Bepflanzung des Landschaftsraums:
Die Anfertigten sind im Bereich des Landschaftsraums die Pflanzungen zu bepflanzen. Die Bäume sollen im ersten Jahr eine Pflanzung einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben.

Im Bereich des Landschaftsraums sind die Pflanzungen zu bepflanzen. Die Bäume sollen im ersten Jahr eine Pflanzung einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Anfertigten unter IV, sind zu beachten.

7.5 Bepflanzung der Spielplätze:
Die nicht befestigten, oder von Spielgeräten eingenommenen Flächen des Spielplatzes sind gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzungen sind so zu gestalten, dass sie die Spielplätze zu bepflanzen. Die Bäume sollen im ersten Jahr eine Pflanzung einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben.

Die Anfertigten unter IV, sind zu beachten.

8. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) 26 BauVG)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Sitzbänke (Verkehrsbänke) sind bis max. 0,15 m hoch und max. 0,20 m Tiefe unter den Grenzen der Verkehrsflächen in den in der Planzeichnung festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis zu Abständen und Aufschüttungen:
Die Abstände zwischen den Sitzbänken sind so zu gestalten, dass sie die Sitzbänke zu bepflanzen. Die Bäume sollen im ersten Jahr eine Pflanzung einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben.

9. PFLANZUNGSPFLICHT VON BELEUCHTUNGSKÖRPERN (§ 126 (1) BauVG)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leuchten für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen der Beleuchtungskörper auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt ein Einzelfall eine Genehmigung zur Beleuchtung.

10. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT IM SINNE VON § 1 (3) BauBG

1.1 Nachdem die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden können, werden die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Landschaftsraum, unter Nutzung von Landschaftsflächen, ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.

1.2 Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden den Grundstückseigenen, auf deren Grundstück erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

Die Verflechtungen werden durch 28,08 % (0,175 m² weniger Fläche), den Baugrundstücken 71,94 % (8,8 m² überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

[illegible][illegible]

SGRUNDLAGEN

tsch (BauGB)
 ung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414)
 ndernd durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014

ordnung (BauO)
 ndernd durch Gesetz vom 08.08.1995 (BGBl. S. 617)
 ndernd durch Gesetz vom 03.12.2013 (BGBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014

gengesetzgebung (BauNG)
 ung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)
 ändernd durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

anordnung (BauZVO)
 ndernd vom 16.12.1990 (BGBl. S. 58)
 ndernd durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

am 14.10.2014

am 21.10.2014

vom 29.10.2014 - 01.12.2014

am 10.02.2015

am 17.02.2015

FAHRENSVERMERKE

antragsnachtrag

teilung des Bebauungsplanungsauftrages

ische Auslegung und Behördenbeteiligung

§ 3 (3) BauGB und § 4 (2) BauGB

antragsnachtrag gem. § 10 (3) BauGB

am 14.10.2014

am 21.10.2014

vom 29.10.2014 - 01.12.2014

am 10.02.2015

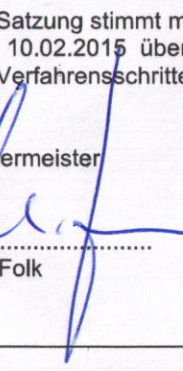
am 17.02.2015

Ausfertigung:

Die textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.02.2015 überein. Die ortsungemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Offenau, den **13. Feb. 2015**

Der Bürgermeister



Michael Folk



MMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU

-Ing. (FH) Guido Lysiak **-Ing. Jürgen Glaser**

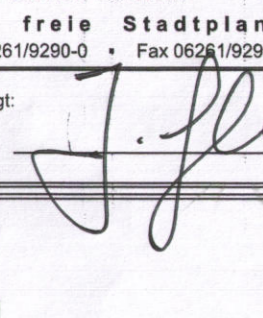
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Stefan Leiben

beraternde Ingenieure und freie Stadtplaner

beraternde Ad. 16421 Stuttgart Fon: 06221/92920-0 Fax: 06221/92920-44 info@fiek-stuttgart.de

fiek

NG

Datum	Zustehen	Geführt	Anträge
27.01.2015	Gla		
27.01.2015	Aju		Projekt Nr.

Offenau

Offenau

Bebauungsplanänderung

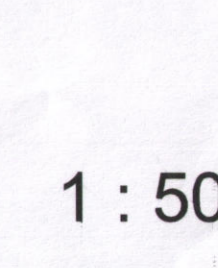
GELBENSTEIN II

- 1.ÄNDERUNG

1 : 500 (im Original)

Arbeits

Projekt Nr.



MMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU

-Ing. (FH) Guido Lysiak **-Ing. Jürgen Glaser**

Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Stefan Leiben

beraternde Ingenieure und freie Stadtplaner

beraternde Ad. 16421 Stuttgart Fon: 06221/92920-0 Fax: 06221/92920-44 info@fiek-stuttgart.de

fiek

NG

Datum	Zustehen	Geführt	Anträge
27.01.2015	Gla		
27.01.2015	Aju		Projekt Nr.

Offenau, den **13. Feb. 2015**

Der Bürgermeister

