

Die Gemeinde Offenhausen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.




A. Festsetzungen durch Planzeichen


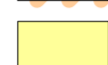

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

 Gewerbegebiet


2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

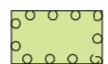


3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Zufahrt



4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche


5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke/Laubbäume (nicht standortgebunden)
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

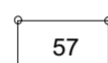

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser


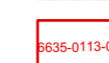
Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 Höhen in m ü. NN

Schutzgebiete und Schutzobjekte

 Landschaftsschutzgebiet (LSG)
 Biotop lt. amtl. Kartierung LFU mit Nummer

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Offenhausen, den

.....
Martin Pirmer
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Gemeinde Offenhausen, den

.....
Martin Pirmer
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

- 1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Betriebswohnungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8 .
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,0 m, die maximale Gebäudehöhe 12,0 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Gemessen wird von der Oberkante künftiges Gelände.
Dachaufbauten für haustechnische Anlagen oder Lichtkuppeln dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.3 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

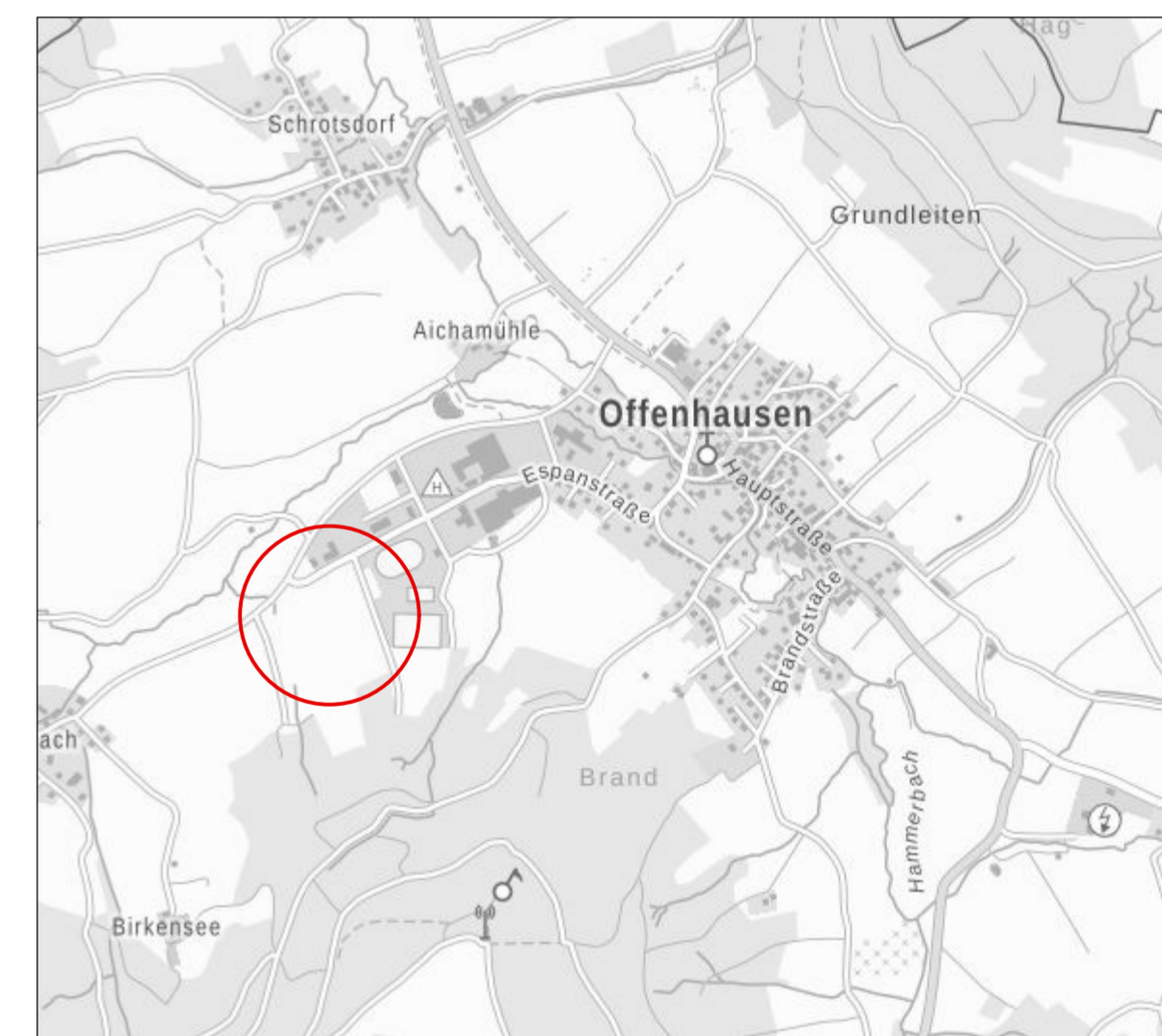
- 4.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Wird ergänzt
- 4.2 Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Vegetationsbeständen
Die zum Erhalt festgesetzten Vegetationsbestände sind als Hecken und naturnahe Uferstreifen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Zulässig ist ein gelegentlicher abschnittsweiser Rückschnitt. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.
- 4.3 Flächen mit Begründungsbindung und Pflanzgeboten für Baum-/Strauchhecken
Es sind freiwachsende mind. 2-reihige Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern mit abschirmender Wirkung gem. Pflanzliste in der Begründung spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Pflanzdichte 1,5 m x 1,0 m.
Pflege: gel. Stockkrieb, jeweils max. 50% des Bestands, so dass immer eine abschirmende Wirkung bestehen bleibt.
- 4.4 Pflanzgebote für Bäume (nicht standortgebunden)
Es sind hochstämmige Laubbäume aus Gehölzen ausschließlich heimischer Arten (auch in Sorten) zu verwenden (Qualität STU 14/16) und dauerhaft zu erhalten.
Wurzelausmaß mind. 12 cbm durchwurzelbares Substrat. Auswahl siehe Begründung.
- 4.5 Die Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs- festsetzungen

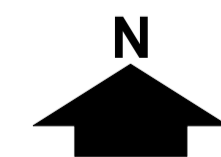
1. Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD)
2. Dachneigung: 0 -30 Grad
3. Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz). Dacheindeckung mit Kupfer oder anderen für das Grundwasser problematischen Materialien sind unzulässig.
4. Grundstückseinfriedungen, Abgrabungen
Grundstückseinfriedungen sind nur in überwiegend nicht blickdichter Ausführung bis zu einer Höhe von 2.0 m zulässig. Abgrabungen sind zulässig, diese sind in Form beplanzter Erdböschungen, Neigung max. 1:1,5, ggf. in Kombination mit Natursteinquadern herzustellen. Betonstützmauern sind nur im Anschluß an Bauteile, Zufahrten o.ä. zulässig.

D. Hinweise

1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
2. Wegen der Hanglage wird auf möglichen Hangwasserzufluß hingewiesen.
3. Der Abtrag und die Zwischenlagerung von humosem Oberbodens haben gemäß den Vorgaben der DIN19731, bzw. des § 12 BBodSchV zu erfolgen. Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich "Bodenschutz" zu informieren.



Vorentwurf



Gemeinde Offenhausen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. 10 "Erweiterung Gewerbegebiet Offenhausen"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / lb

datum: 21.04.2021

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

