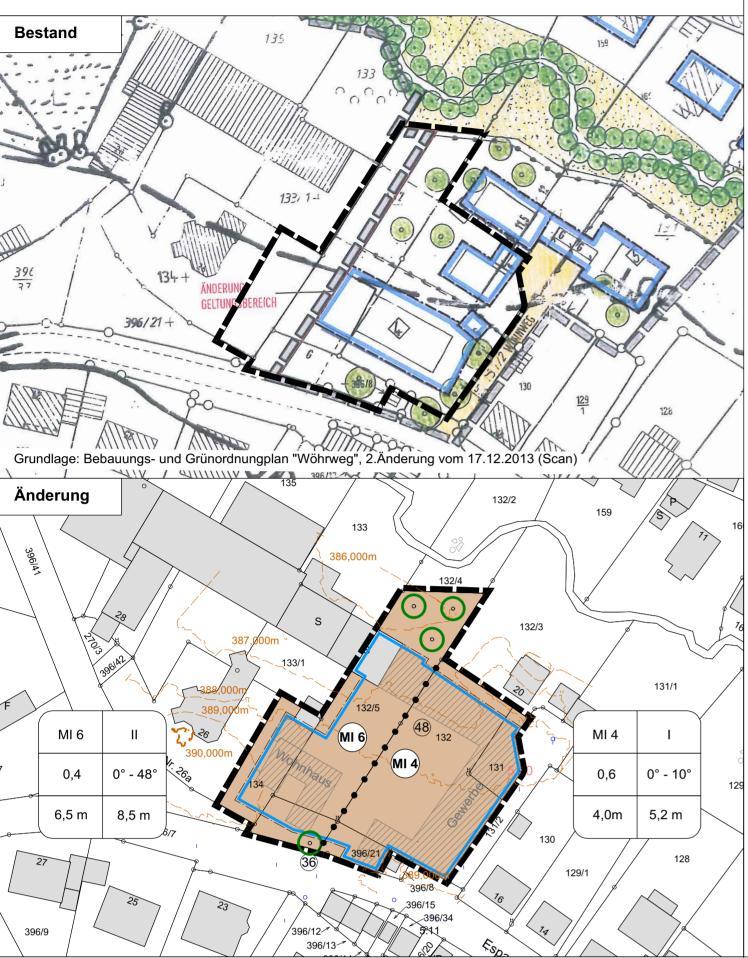
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Offenhauen 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 (BGBI. I S. 587) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBI. S. 350) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBI. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze

4. 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)

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)



Höhen in m ü. NN



mögliche Gebäudestellung

vorhandene Gebäude

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Hinweis: Bei sämtlichen gewerblichen Bau- oder Änderungsvorhaben im Plangebiet ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in der benachbarten Wohn/Mischgebietsbebauung ieweils eingehalten werden. Auf den gutachterlichen Nachweis kann bei reinen Änderungsvorhaben im Einzelfall nur verzichtet werden, wenn sowohl die Gemeinde als auch die zuständige Immissionsschutzbehörde einem Verzicht zustimmt

Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse Maximal II Vollgeschosse zulässig.
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0.6
- (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ: 1,2
- (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Die maximale Gebäudehöhe im MI 4 beträgt 5,2 m, im MI 6 8,5 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. First. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße oder bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist der der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Gebäudeseite bzw. der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände.

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

- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Es ist sowohl eine offene wie auch eine geschlossene Bebauung zulässig.
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO) Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
 - Es sind mindestens drei groß- oder mittelkronige Laubbäume oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 4.2 Nadelgehölzhecken oder Schotter-/Kiesgärten über 10 qm und mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 1.1 Dachform
 - Zulässig: Flachdach, symmetrisches Satteldach mit mittigem First, Walmdach, Zeltdach, Pultdach oder versetztes Pultdach (kombiniertes Dach).
- 1.2 Dachneigung Hauptdach Die Neigung muss zwischen und 0° und 28° liegen. Bei Wandhöhe unter 4,5 m (Bauweise I+D, 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß) Dachneigung bis 48°.

D. Hinweise

- Auf möglichen Oberflächenwasserzufluss wird hingewiesen.
- Bei sämtlichen gewerblichen Bau- oder Änderungsvorhaben im Plangebiet ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen ist, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in der benachbarten Wohn/Mischgebietsbebauung jeweils eingehalten werden. Auf den gutachterlichen Nachweis kann bei reinen Änderungsvorhaben im Einzelfall nur verzichtet werden, wenn sowohl die Gemeinde als auch die zuständige Immissionsschutzbehörde einem Verzicht zustimmt
- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- 3. Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis 26.03.2021 beteiligt.
- 4. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2020 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis 26.03.2021 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- 5. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 21.04.2021 die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 21.04.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung

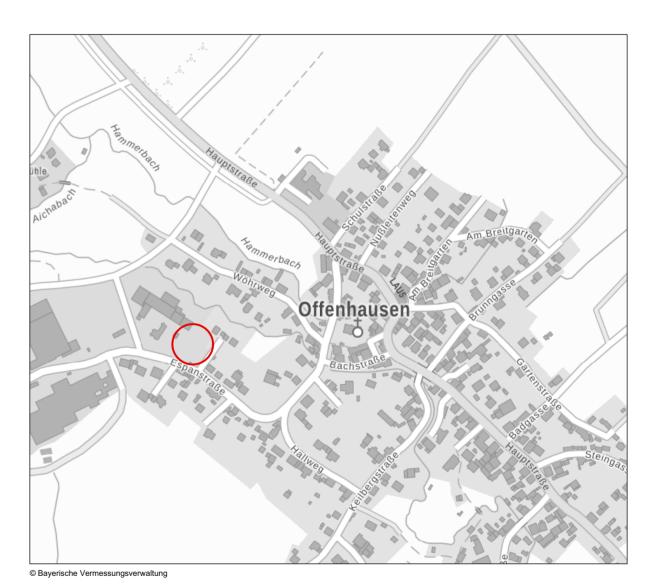
Gemeinde Offenhausen, den (Siegel)

> Martin Pirner Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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.

Gemeinde Offenhausen, den (Siegel)

> Martin Pirner Erster Bürgermeister





Gemeinde Offenhausen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wöhrweg- 3.Änderung"

maßstab: 1:1.000

www.team4-planung.de

bearbeitet: gb / ao

21.04.2021 ergänzt:

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

