

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereich

1.2 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
(vgl. text. Festsetzungen)

1.3 Maß der baulichen Nutzung

0,35 / 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)

●●●● Abgrenzung unterschiedl. Maß baul. Nutzung

1.4 Nutzungsschablone

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§16 Bau NVO)	0,4	1,2	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§16 Bau NVO)
max. traufseitige Wandhöhe	WH=10,00	II	Zahl der Vollgeschosse

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- - - Baugrenze Nebenanlage
- Stellplätze offen, Carports, Müllhäuschen, Fahrradabstellanlagen,
- Baugrenze Nebenanlage
- Tiefgarage

1.6 Verkehrsflächen u. Erschließungen

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche allgemeine Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Sichtdreiecke

1.7 Grünordnung

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Unbebaute Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Anlage von Rasen/Wiese. Wege bis zu einer Breite von 2,00 m sind zulässig.
- Neupflanzung eines großkronigen Laubbaumes

2. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

- best. Grundstücksgrenzen
- best. Gebäude
- Vorschlag Gebäudestellung (mit Terrassen)
- Regenrückhaltebauwerk (in Tiefgarage)

B Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Um eine städtebaulich und maßstäblich sinnvolle Entwicklung zu sichern, sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
Absatz 3 Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Absatz 3 Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.
Absatz 3 Nr. 4: Gartenbaubetriebe
Absatz 3 Nr. 5: Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse:
Bei II: maximal 2 Vollgeschosse zulässig
Bei III: maximal 3 Vollgeschosse zulässig

Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl:
GRZ nördlicher Bereich: 0,4
GRZ südlicher Bereich: 0,35
GFZ im gesamten Allgemeinen Wohngebiet: 1,2

Terrassen, die nicht vollflächig versiegelt werden, werden nur zu 50 % auf die GRZ angerechnet.

Wandhöhe:

Die maßgebende Wandhöhe wird für das gesamte Planungsgebiet zwischen der festgesetzten Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika (oberer Bezugspunkt) ermittelt. Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden EG bzw UG ist im Planzeil festgesetzt. Von der festgesetzten Höhenlage kann um +/- 100 cm abweichen werden:

Hauptgebäude max. zulässige traufseitige Wandhöhe 10,00 m über OKFFB (334,00 ü.N.N. bzw. 335,00 ü.N.N.)

Westgebäude max. zulässige traufseitige Wandhöhe 10,00 m über OKFFB (332,00 ü.N.N.)

Mehrfamilienhaus max. zulässige traufseitige Wandhöhe 10,00 m über OKFFB (333,00 m ü.N.N.)

Reihenhaus max. zulässige traufseitige Wandhöhe 10,00 m über OKFFB UG (UG 330,00 m ü.N.N., EG 333,00 m ü.N.N.)

Kettenhaus max. zulässige traufseitige Wandhöhe 7,50 m über OKFFB EG (330,00 m ü.N.N.)

Gemäß § 12 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO kann die festgesetzte Oberkante der Gebäude durch Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrstuhlanlagen und technische Aufbauten um bis um 2m überschritten werden.

3. Bauweise

Abweichende Bauweise
Es sind Gebäude zulässig die länger als 50m sind.
Der seitliche Grenzabstand muss jedoch eingehalten werden.

4. Abstandsflächen (Art. 6 Bay BO)

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

5. Gestaltung der Gebäude

Als Dachform ist ein begrüntes Flachdach zulässig.
• Begrüntes Flachdach mit Attika, extensive und intensive Bepflanzung möglich

Für Nebengebäude und die Rampe der Tiefgaragenzufahrt ist ein Pultdach mit geringer Dachneigung und Blecheindeckung in Grautönen oder ein begrüntes Flachdach zulässig.

Sonnenkollektoren sind in der gleichen Neigung wie das Dach zu errichten, Aufständerungen sind nur auf den Flachdächern zulässig.

An der Grenze zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Böschungen anzubinden. Ausnahme: Straße mit Wendepalte im Nordosten.

Hier sind Stützmauern bzw. Böschungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Bauliche Anlagen gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Stellplätze/Nebengebäude/Tiefgaragen

Stellplätze sind nach folgendem Schlüssel zu errichten:
Haupthaus:
• Altersgerechte Wohnungen 0,2 STP/WE
• Tagespflegeeinrichtung: 1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze
• Gewerbe (z.B. Pflegedienst): 1,0 STP je 30 m² Nutzfläche
• Gastronomie (Mittagstisch, Cafe): 1,0 STP je 30 m² Gastfläche
• Mehrfamilienhaus West und Ost:
• Wohnungen kleiner 65 m² beheizter Fläche: 1,0 STP/WE
• Wohnungen ab 65 m² beheizter Fläche: 2,0 STP/WE
Reihenhaus, Kettenhaus:
2,0 STP/WE

Stellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainsteine). Zusammenhängende Stellplatzreihen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Die Baumscheiben zwischen den Stellplätzen müssen eine Mindestbreite von 2,50 m haben.

Eine Tiefgarage ist zulässig. Die Zufahrt ist innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Die Tiefgarage muss mit einer Mindestüberdeckung von 0,60 m ausgeführt werden. Dies gilt nicht im Bereich von Wegen, Plätzen, Tiefgaragenzufahrten, Zufahrten, Stellplätzen sowie im Übergangsbereich zu den Nachbargrundstücken.

Terrassen und Stellplätze, die nicht vollflächig versiegelt werden, werden nur zu 50 % auf die GRZ angerechnet. Die Tiefgarage wird wegen ihrer Erdüberdeckung von mind. 60 cm nicht auf die GRZ angerechnet.

7. Grünordnung

7.1 Pflanzungen
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Anlage von Rasen/Wiese ist die Anlage von Wegen, Zugängen, Zufahrten, Terrassen u.ä. zulässig. Die Fläche ist zu mindestens 50% als Grünfläche anzulegen.

Gehölzarten: siehe Artenliste zur Gehölzauswahl

Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte Laubgehölze und Obstbäume in regionaltypischen Sorten zulässig.
Für alle festgesetzten Neupflanzungen gelten nachfolgende Pflanzgrößen:
- Laubbäume: Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- Obstbäume: Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt Stammumfang 12-14 cm

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Die Baumscheiben müssen eine offene, nicht befestigte Fläche von mindestens 15 m² und eine Breite von mind. 2,50 m aufweisen. Sie sind mit geeigneten Mitteln (Hochbordsteinen, Poller u. dgl.) vor dem Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. Baumscheiben sind von jeglichen Leitungstrassen frei zu halten. Alternativ sind überfahrbare Unterflursysteme mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 3 x 3 m zulässig.

Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

7.2 Einfriedungen

Abgesehen von dem bestehenden Zaun um das Gesamtgelände sind keine weiteren Zäune zulässig.

7.3 Gelände

Geländeveränderungen sind unzulässig
- in Bereichen von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- im Bereich des Kettenhauses in einem Abstand von mehr als 4,00 m von der südlichen Baugrenze

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Generell unzulässig ist eine Ausführung mit Betonformsteinen.

HINWEISE

1. Schmutzwasser
Die Eigentümer bzw. Bauherren haben der Gemeinde Offenberg rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vor Bezugsfertigkeit des jeweiligen Bauvorhabens schriftlich die Bezugsfertigkeit anzuzeigen. Die Gemeinde Offenberg gibt diese Information unverzüglich an den Abwasserzweckverband Metten-Offenberg weiter.

2. Versickerung/Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von Hof- und Zufahrtsflächen soll soweit möglich in seitlichen Grünstreifen versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Bei größeren Verkehrsflächen und den Dachflächen ist das Wasser zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen (z.B. Retentionszisternen).

Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen.
Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

3. Hoch- / Grundwasser / Starkregenereignisse
Ein Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Bei Hochwasserereignissen sind Überflutungen nicht auszuschließen. Die Gebäude sind durch

entsprechende Maßnahmen (z.B. wasserdichte Keller) hochwasserangepasst zu errichten. Zufahrten zu Tiefgaragen sind durch geeignete Maßnahmen vor Hochwasser zu schützen.

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließenden Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude, die aufgrund einer Hanglage ins Gelände einschneiden, sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.).

Durch Baumaßnahmen und Geländeveränderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- und Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

4. Artenschutz

Die Entfernung und Rodung von Bäumen ist nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, auf § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG wird verwiesen.
Zum Schutz von Fledermäusen oder Gebäudebrütern, die das Gebäude über den Sommer als Nist- oder Schlafstellen nutzen könnten, ist ein Abriss des Gebäudes nur in den Wintermonaten zulässig.

5. Leitungstrassen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau- und Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

6. Freiflächengestaltungsplan

Mit Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.

7. Bauausführung

Es soll darauf geachtet werden, möglichst klimaschonend und mit nachhaltigen Baustoffen (z.B. Recyclingfähigkeit) zu bauen.
Die Gestaltung der Außenanlagen mit heimischen und insektenfreundlichen Pflanzen wird empfohlen.

8. Duldung landwirtschaftlicher Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen selbst bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Bürger:**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.

3. **Fachstellenanhörung:**
Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.

4. **Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

5. **Erneute Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegt.

6. **Satzung:**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

7. **Genehmigung**
Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

8. Ausgefertigt

.....

Gemeinde Offenberg, Datum

.....

1. Bürgermeister, Hans-Jürgen Fischer

9. **Inkrafttreten:**
Der Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Offenberg,

.....

1. Bürgermeister, Hans-Jürgen Fischer

GEMEINDE OFFENBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"Ziegelstadt"

Entwurf

Gemeinde Offenberg
Gemarkung Offenberg
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

M 1 : 1000

30.06.2021

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro Lütlich
Frank Lütlich
Rossatzler Str. 10 a
94526 Metten
0170 / 33262162

Büro Für Orts- und Landschaftsplanung
Uwe Schmidt
Am Sandhügel 4
94526 Metten
0991 / 3209663