

B Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone

1 / 2	1	Art der baulichen Nutzung
3	2	Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO
	3	maximal zulässige Wandhöhe in Meter

	B 1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise
	B 1.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	B 1.2 Straßenverkehrsfläche öffentlich; besonderer Zweckbestimmung nach Planeinschrieb
	B 1.4 Straßenbegrenzungslinie
	B 2 Sonstige Planzeichen
	B 2.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
	B 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maße der baulichen Nutzung
	B 2.3 Baum: zu erhalten

C Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

	z.B. 64	C 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
	316	C 2 Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter ü. NN
		C 3 Vorschlag zukünftige Grundstücksteilung
		C 4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
		C 5 Baum, möglicher Standort als Hinweis

D Festsetzungen durch Text

- D1 Art der baulichen Nutzung**
D1.1 Festgesetzt wird ein gegliedertes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO gemäß den Gliederungen nach B.2.2 und Eintrag in der Nutzungsschablone. Nicht zulässig sind jeweils Vergnügungsstätten.
- D2 Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl: Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO gilt dafür ein Maß von 0,94.
D2.2 Wandhöhe baulicher Anlagen innerhalb der durch Maßgrenzen abgegrenzten Flächen: als Höchstmaß gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist das bestehende Gelände, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder die Oberkante der Attika. Betriebsbedingt notwendige, technische Anlagen und Aufbauten, z.B. zur Solarenergienutzung dürfen diese Höhe überschreiten. Die Höhe des Firstes darf in nach der Nutzungsschablone als GE 3, 4, 5, 6 bezeichnete Flächen die dort jeweils zulässige Wandhöhe nicht überschreiten.
D2.3 In GE 3 müssen die Außenwände des obersten Geschosses soweit es über einer Höhe von 10,0 Meter erreicht wird auf mindestens zwei Seiten um mindestens 1,5m gegenüber denjenigen des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt werden (Staffelgeschoss); transparente Brüstungen als Absturzsicherung sind davon ausgenommen.
- D3 Abstandsflächen**
D3.1 Abstandsflächen: Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.
- D4 Bauliche Gestaltung**
D4.1 Dachmaterial: Für Wand- und Dachoberflächen sind keine spiegelnden oder blendenden Materialien und keine unbeschichteten Metalle zulässig.
D4.2 Firstrichtung: nur parallel zur Längsseite eines Gebäudes zulässig.
- D5 Gelände, Nebenanlagen, Stellplätze**
D5.1 Geländegestaltung: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,0 m ab bestehendem Gelände zulässig.
D5.2 Nebenanlagen und -einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Privatstraßen und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- D5.3 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig, jedoch nur mit einem Abstand zu der Geländeoberkante von 0,1m.
D5.4 Werbeanlagen: Größe max. 8 m² je Betrieb, integriert in die Fassade, nicht über Dach / Attika. Fahnenmasten sind zulässig.
- D6 Hochwasserschutz**
D6.1 Unterhalb einer Höhenlage von 317,05 m+NN sind bauliche Anlagen an ein Überschwemmungsrisiko anzupassen. Dort sind neue Schlafräume nicht zulässig; andere neue Wohn- und Büroräume sind dort nur zulässig, wenn eine wasser- und ausreichend wasserdruckstabile Abschottung nach außen und eine Fluchtmöglichkeit in über der genannten Kote gelegene Räume vorhanden ist.
D6.2 Unterhalb der in Satz 1 genannten Höhe dürfen keine sicherheitsrelevanten (Katastrophenfall) Elektroinstallationen befinden; die Auswahl der Baustoffe hat angepasst an das Überschwemmungsrisiko zu erfolgen.
- D7 Naturschutz und Landschaftspflege**
D7.1 Bepflanzungen: Es ist 1 heimischer Baum je 1000 m² Grundstücksfläche als Hochstamm zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß B.2.3 und D5.4 können hierbei angerechnet werden.
D7.2 Stellplätze: je 8 PKW-Stellplätze ist ein heimischer Baum zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß B.2.3 und 2.4 können hierbei angerechnet werden.
D7.3 Mindestpflanzqualität von Bepflanzungen: Bäume sind als Hochstamm mindestens H 3xv 18/20 in jeweils mindestens 10 m² offenen und mindestens 16m² durchwurzelbaren Boden zu pflanzen. Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten, bzw. nach Abgang zu ersetzen.

F Hinweise

- F1 Denkmalschutz:** Bei Arbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Im Bereich eines bekannten oder zu vermutenden Bodendenkmals bedarf jeder Eingriff in den Boden einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDschG unabhängig von einer eventuellen Baugenehmigung.
- F2 Hochwasserschutz:** Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.
- F3 Altlasten:** Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.01.2023 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2023 bis 24.03.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2023 bis 24.03.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Offenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.03.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.03.2023 als Satzung beschlossen.

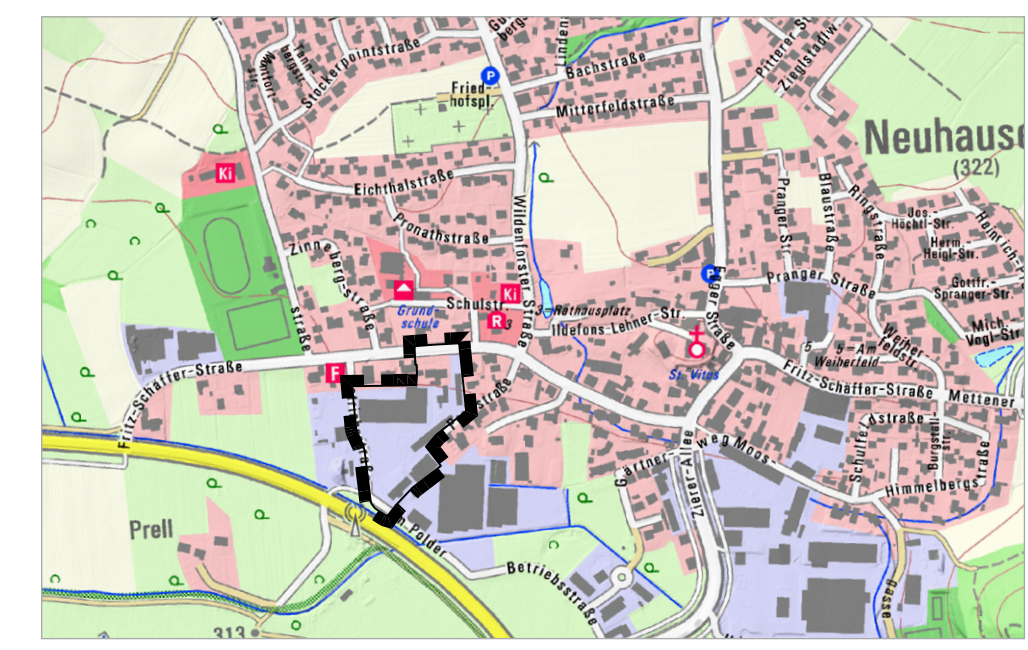
Gemeinde Offenberg, den Fischer, Erster Bürgermeister

Gemeinde Offenberg, den Fischer, Erster Bürgermeister

Gemeinde Offenberg, den Fischer, Erster Bürgermeister

Gemeinde Offenberg, den Fischer, Erster Bürgermeister

E Übersichtsplan M 1: 10.000



Präambel

Die Gemeinde Offenberg erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der 5.Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

B	29.03.2023	Satzungsfassung	
A	16.01.2023	Entwurf	
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
PROJEKT / VORHABEN Bebauungsplan "Gewerbepark Praml Bau"			
PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR Gemeinde Offenberg			
PLANGRUNDLAGE: DFK Stand: Aug 2022			
Passau, den 31.03.2023			
Spörl (Planverfasser)			
Gem. Offenberg, den			
Fischer, Erster Bürgermeister			
PROJEKTNUMMER	INDEX		
DATUM	29.03.2023	DATEINAME	3329.vwx
DRUCK DATUM	PLAN-NR.		
PLANGROSSE	0,97 / 0,30		
MASSSTAB	1:1000		
GEZEICHNET	GEPRÜFT	SEITE	

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gS-landschaftsarchitekten.de

3329.BP