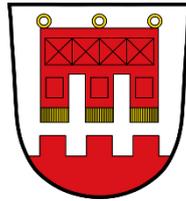


GEMEINDE OFFENBERG
FASSUNG VOM 24.11.2021

BEBAUUNGSPLAN „RIEDPOINT NORD“
DECKBLATT NR. 3



DIPLOMINGENIEURE
KIENDL & MOOSBAUER
BÜRO FÜR BAUWESEN
AM TEGELBERG 3 – 94469 DEGGENDORF

1. BEGRÜNDUNG

ZUM DECKBLATT NR. 3 DES BEBAUUNGSPLANES

„WA- RIEDPOINT NORD“

1.1 ALLGEMEINES

Aus Verfahrenstechnischen Gründen wurde das Baugebiet „Riedpoint“ in 2 Bebauungspläne, „Riedpoint Nord“ und „Riedpoint Süd“ aufgeteilt.

Der Gemeinderat Offenberg hat in seiner Sitzung vom 29.09.2021 die Änderung sowohl des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Süd“ als auch des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“ durch jeweils Deckblatt Nr. 3 mit den jeweils gleichen Änderungsinhalten beschlossen.

1.2 VERANLASSUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat zur Wahrung einer städtebaulich einheitlichen Grundstruktur unter 3.1.2.6 eine allgemeine Festsetzung zur Errichtung von Mauern bis zu max. 1 m Ansichtshöhe festgelegt. Diese ist jedoch, wie sich im Zuge der ersten Planeinreichungen gezeigt hat, in Bezug auf die Festsetzungen zu Einfriedungen teilweise auslegungsbedürftig und unbestimmt und schließt einen Bau der Mauer direkt an der Grundstücksgrenze hin zu den öffentlichen Erschließungsflächen nicht explizit aus. Zwar möchte die Gemeinde die unter 3.1.2.6 zulässige Stützmauer bis max. 1 m Ansichtshöhe grundsätzlich zulassen, jedoch zum öffentlichen Straßenbereich hin lediglich von der Grundstücksgrenze abgerückt und mit einer Vorpflanzung versehen. Somit soll ein einheitliches, harmonisches Erscheinungsbild entlang der öffentlichen Erschließungsflächen gewährt werden.

1.3 DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN/ BEGRÜNDUNG

Um dem oben dargestellten Wunsch entgegen zu kommen und trotzdem die städtebauliche Grundkonzeption des Baugebietes wahren zu können, werden die Festsetzungen „3.1.2.5 Einfriedung“ und „3.1.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen – Geplantes Gelände“ neu definiert und die bisherigen Festsetzungen unter diesen Punkten entsprechend ersetzt.

1.4 UMWELTPRÜFUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Da es sich lediglich um eine textliche Änderung handelt, kann hier auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

2. FESTSETZUNGEN

Die bisherigen Festsetzungen Festsetzung „3.1.2.5 Einfriedung“ und „3.1.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen – Geplantes Gelände“ entfallen und werden durch folgende Festsetzungen ersetzt:

3.1.2.5 Einfriedung

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 10 cm nicht unterschreiten.
- Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen gemäß Punkt 3.2.5 zulässig, sofern dadurch Sichtfelder in Einmündungsbereichen nicht eingeschränkt werden.
- Sichtbare Zaunsockel, die über das jeweils zugehörige Gelände herausragen, sind wegen wandernder Kleintiere wie z.B. Kröten, Frösche, Igel etc. unzulässig.

3.1.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen – Geplantes Gelände

- Vom Straßenniveau aus tiefer liegende Grundstücke dürfen im Vorgartenbereich ausgehend von der Höhe der Erschließungsstraße mit max. 2% Steigung zum Gebäude hin aufgefüllt werden (geplantes Gelände).
- Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m gemessen vom natürlichen Gelände, begrünt z.B. durch Kletterpflanzen zulässig.
- Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße und Gehweg) sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m gemessen vom Straßenniveau zulässig und müssen entlang der Grundstücksgrenzen mindestens um 1,00 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt sein sowie mit einer Vorpflanzung (z.B. Hecken und Sträucher aus standortheimischen Gehölzen gemäß Punkt 3.2.5) zu versehen.
- Böschungen (Abgrabungen und Auffüllungen) sind jeweils als natürlich angelegte Böschung max. 1:1,5 (H/L) auszuführen. Allgemein ist in diesem Zusammenhang auf wild abfließendes Wasser zu achten, insbesondere darf durch Änderungen des Niederschlagsabflusses und der Vorflutsituation keine Beeinträchtigung Dritter erfolgen.
- Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.

BEBAUUNGSPLAN

„RIEDPOINT NORD“

DECKBLATT NR. 3

GEMEINDE: OFFENBERG
LANDKREIS: DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Änderungsbeschluss:
Die Gemeinde Offenberg hat in der Sitzung vom 29.09.2021 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.10.2021 durch Aushang bekannt gemacht.

2. Bürger- und Fachstellenanhörung:
Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da sich das Vorhaben nicht bzw. nicht wesentlich auf die benachbarten Gebiete auswirkt.

3. Auslegung
Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 29.09.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2021 bis 15.11.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 24.11.2021 das Deckblatt Nummer 3 als Satzung beschlossen.

Offenberg, den 06.12.2021
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten:
Das Deckblatt wurde am 06.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen nach § 44 Abs. 3 / 4 und § 215 BauGB wird hingewiesen.

Offenberg, den 06.12.2021
1. Bürgermeister