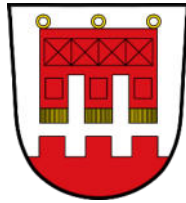


GEMEINDE OFFENBERG
FASSUNG VOM 30.10.2024

BEBAUUNGSPLAN „GE WOLFSTEIN II“

DECKBLATT NR. 1



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

1. BEGRÜNDUNG

ZUM DECKBLATT NR. 1 DES BEBAUUNGSPLANES

„GE- WOLFSTEIN II“

1.1 ALLGEMEINES

Für die hier behandelte Fläche liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 2018 vor.

Der Gemeinderat Offenberg hat in seiner Sitzung vom 31.07.2024 die Änderung des Bebauungsplanes „GE- Wolfstein II“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

1.2 VERANLASSUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan unterteilte den Geltungsbereich in die beiden Bereiche „Baufeld 1 (Bereich West)“ und „Baufeld 2 (Bereich Ost)“.

Während für das gesamte Baufeld 1 eine talseitige Wandhöhe von 10,5 m festgesetzt wurde, wurde diese im gesamten Baufeld 2 auf 8 m festgesetzt. Hintergrund war, dass man damals bereits für das Baufeld 1 konkrete Vorstellungen für eine Bebauung hatte, während es Baufeld 2 noch keine eindeutigen Ziele gab und man davon ausging, dass man mit den getroffenen Festsetzungen entsprechend gewünschte Gewerbe ermöglichen könne.

Während dies für Baufeld 2 noch immer der Fall ist, haben sich die Rahmenbedingungen für das Baufeld 1 geändert. Durch die speziellen technischen Anforderungen an das dreistöckige Büro- und Verwaltungsgebäude ist es notwendig, die zulässige Wandhöhe für dieses Gebäude zu erhöhen.

Zwar ist die lichte Raumhöhe vorgesehen mit ca. 3,20 m, dies entspricht im Wesentlichen den Vorstellungen des Bebauungsplans mit einer Geschosshöhe von 3,50 m, welche abzüglich Deckenaufbau in einem Standard-Bürogebäude eine ähnliche lichte Raumhöhe vorsieht. Jedoch ist aufgrund der hohen technischen Anforderungen des Gebäudes für die Unterbringung der elektrischen und telekommunikativen Versorgungsleitungen ein aufgeständerter Fußbodenaufbau zwingend erforderlich, welcher abhängig von Hersteller und Konstruktion eine Bauhöhe excl. Fußbodenaufbau von ca. 30-40 cm aufweisen wird. Des Weiteren soll das Bürogebäude einen hohen energetischen Standard erreichen, wofür eine zentrale Lüftungsanlage vorgesehen ist, was einer abgehängten Decke bedarf. Die exakte erforderliche Höhe lässt sich erst im Zuge weiterer Planungen genau bestimmen, die Anzahl der Arbeitsplätze lässt aber eine Vorbemessung zu, nach welcher optimale Lüftungsquerschnitte von DN500 zu erwarten sind.

Damit ist eine Abkofferung der Decke mit mindestens 65 cm empfehlenswert. Die individuelle Deckenhöhe der einzelnen Geschosse lässt sich aktuell ebenfalls noch nicht exakt bestimmen, jedoch führt ein hoher gestalterische Anspruch an den Innenraum in Teilen zu relativ weit spannenden Decken und Vorsprüngen, weshalb von Deckenhöhen von ca. 30 cm ausgegangen wird. Um die Kühllast und den damit einhergehenden Energieverbrauch möglichst gering zu halten und um zusätzliche grüne Strukturen zu schaffen, ist ein einfaches intensiv begrüntes Flachdach vorgesehen.

Dieses erfordert abhängig von Bepflanzung und verwendetem System inklusive Dämmung und Abdichtung eine Aufbauhöhe von ca. 50-80 cm, was einer Attikahöhe von ca. 100 cm entspricht. So kann aktuell die genaue Höhe des geplanten Gebäudes noch nicht abschließend festgelegt werden. Jedoch kann festgehalten werden, dass ein technisch anspruchsvolles Gebäude, wie das in diesem Baufeld geplante, mit der vorgegebenen Wandhöhe von 10,50 m nicht zu

realisieren ist. Bei einer festgesetzten Wandhöhe von 14,50 m kann das aktuell sich in der Vorplanung befindliche Gebäude gebaut werden.

Die Wandhöhe für Gewerbehallen bleibt davon unberührt bei 10,5 m.

1.3 DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN / BEGRÜNDUNG

Um der oben dargestellten Notwendigkeit zu entsprechen, soll eine eigene traufseitige Wandhöhe für das Büro- und Verwaltungsgebäude im Baufeld 1 von 14,5 m festgesetzt werden.

1.4 UMWELTPRÜFUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Da es sich lediglich um eine textliche Änderung handelt und keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, kann hier auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

2. FESTSETZUNGEN

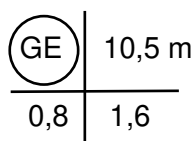
Anstelle der Festsetzung unter **4.4.2 Baukörper**:

<i>Gebäudefirst:</i>	<i>Der Gebäudefirst verläuft parallel zur längeren Gebäudeseite.</i>
<i>Taufseitige Wandhöhen:</i>	<i>Baufeld 1 (Bereich West):</i> <i>talseitig max. 10,5 m (gemessen von OK ursprüngliches Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)</i> <i>Baufeld 2 (Bereich Ost):</i> <i>talseitig max. 8 m (gemessen von OK ursprüngliches Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)</i>

soll nun gelten

<i>Gebäudefirst:</i>	<i>Der Gebäudefirst verläuft parallel zur längeren Gebäudeseite.</i>
<i>Taufseitige Wandhöhen:</i>	Baufeld 1 (Bereich West, Fl.Nr. 219/1, Gemarkung Offen- berg): <i>Baufenster A</i> <i>Gewerbehallen: talseitig max. 10,5 m (gemessen von OK ur- sprüngliches Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dach- kante).</i> <i>Baufenster B</i> <i>Büro- und Verwaltungsgebäude: talseitig max. 14,5 m (gemes- sen von OK ursprüngliches Gelände zum Schnittpunkt Außen- wand- Dachkante).</i> Baufeld 2 (Bereich Ost, Fl.Nr. 163/21 und 162/27, Gemarkung Offenberg): <i>Gewerbehallen: talseitig max. 8 m (gemessen von OK ur- sprüngliches Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dach- kante).</i> <i>Büro- und Verwaltungsgebäude: talseitig max. 8 m (gemessen von OK ursprüngliches Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante).</i>

Zudem wird zur besseren Verständlichkeit eine Nutzungsschablone für die beiden Baufelder bzw. Baufenster dargestellt (siehe Anlage):



GE	=	Gewerbegebiet
10,5 m	=	traufseitige Wandhöhe
0,8	=	maximal zulässige GRZ
1,6	=	maximal zulässige GFZ

Weiterhin gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „GE Wolfstein II“.

BEBAUUNGSPLAN

„GE- WOLFSTEIN II“

DECKBLATT NR. 1

GEMEINDE: OFFENBERG
LANDKREIS: DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Änderungsbeschluss:

Die Gemeinde Offenberg hat in der Sitzung vom 31.07.2024 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.08.2024 durch Aushang bekannt gemacht.

2. Bürger- und Fachstellenanhörung:

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

3. Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 31.07.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2024 bis 30.09.2024 öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 30.10.2024 das Deckblatt Nummer 1 als Satzung beschlossen.

Offenberg, den 05.11.2024

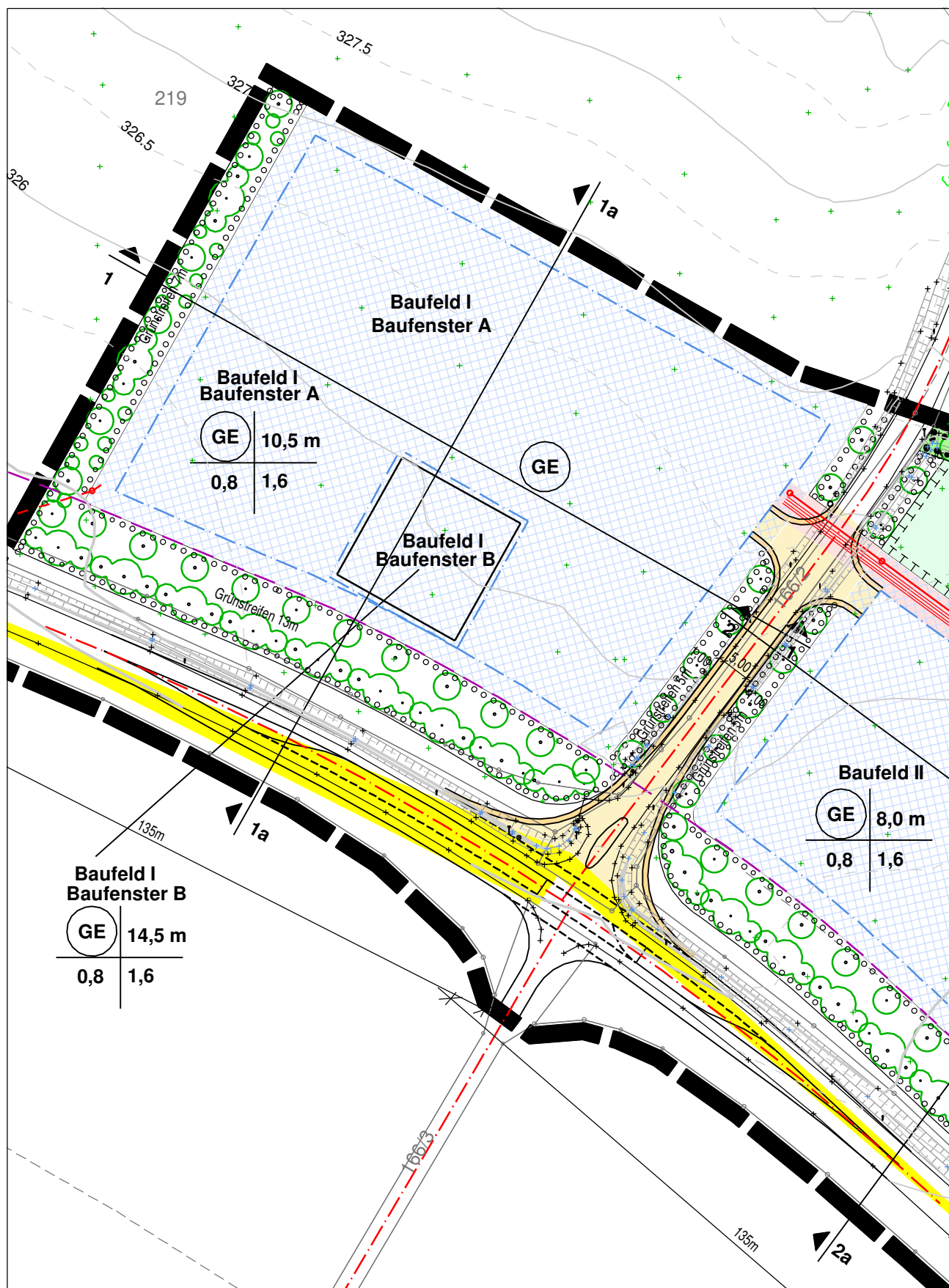
.....
Fischer, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten:

Das Deckblatt wurde am 05.11.2024 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 05.11.2024

.....
Fischer, 1. Bürgermeister



GE "Wolfstein II ", Deckblatt 1



Kiendl & Moosbauer
Beratende Ingenieure PartG mbB
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf

Maßstab: 1 : 1000
Datum: 10.10.2024
Bearb.:
Gez.: