

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90).

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
6. Zahl der Vollgeschosse

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschossflächenzahl
 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 Grundflächenzahl
 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.7 Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß **II**

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 offene Bauweise

3.1.1 Einzelhäuser zulässig

3.1.2 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.5 Baugrenze
Garagen und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich.

6.2 Mehrzweckstreifen, Seitenbereich, Gehweg, öffentlich.

6.3 Straßenverkehrsfläche, privat.

9. Grünflächen

9.1 Grünflächen öffentlich

9.2 Grünflächen privat

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.
Zweckbestimmung: Rückhaltung für Niederschlagswasser, unterirdisch.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maß-nahmen zum Schutz, zur Pflege und Entfaltung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.1 Zu pflanzender Laubbauum auf öffentlichen Flächen. Pro Planzeichen ist ein Laubbauum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der ge-nannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

13.2.2 Zu pflanzender Laubbauum auf privaten Flächen.
Pro Planzeichen ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbauum der Liste 2 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist nicht festgelegt.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

13.2.3 Laubbauum, zu erhalten.

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen:
Leitungsrecht zugunsten der Parzelle 9 für Abwasserleitung, Niederschlagswasserleitung, Trinkwasserleitung, Strom- und Telekommunikationsleitung.

15.8 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Unzulässig sind die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Geländeveränderungen.

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.15 Maßangaben

15.16 Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Rächengröße

15.17 Parzellengrenze geplant

15.18 Sichtdreieck Anfahrtsicht 3 m x 70 m. Das Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über dem Ugelände freizuhalten.

15.19 Gehölz, zu roden

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern
(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12/2025)

16.1 Flurgrenze / Grenzstein

16.2 Flurstücksnummer

16.3 Gebäudebestand

17. Sonstige Darstellungen

17.1 0,5 m-Höhenlinie, Auswertung digitales Geländemodell (DGM1), Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12/2025

17.2 Gebäudeskizze, unverbindliche Darstellung

17.3 Fließgewässer / Graben Bestand, mit Fließrichtung

17.4 Fließgewässer / Graben verrohrt, Bestand

17.5 Durchlass für Fließgewässer, geplant

17.6 Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern mit amtlicher Nummer und Kurzbeschreibung

17.7 Laubbauum, Bestand, außerhalb Geltungsbereich

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

2.1 Bauweise
Es ist die offene Bauweise festgesetzt

WA1: Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
WA2: Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Abstandsflächen
Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

2.3 Gebäudegestaltung

2.3.1 Gebäudehöhen:
Maximal zulässige Wandhöhe: 7,00 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das Ugelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte des Gebäudes (siehe nachstehende Schemaskizze).

Schemaskizze

2.3.2 Firstrichtung / Firsthöhen
Die Firstrichtung ist frei wählbar.
Maximal zulässige Firsthöhen:
Bei Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach: 11,50 m
Bei Pultdach: 9,50 m

2.3.3 Dachformen / Dachneigung
Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung oder Pultdach (PD) mit 10° - 20° Dachneigung. Flachdächer sind ausschließlich für Garagen und Carports zulässig.

2.3.4 Dachgauben
Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befesterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

2.3.5 Dachendeckung:
In gedecktem rottem bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Plannern oder Ziegel. Bei untergeordneten Anbauten auch Metalldachdeckungen. Flachdächer sind zu begrünen.

2.3.6 Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständerung zulässig. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.4 Garagen

2.4.1 Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 4,0 m im Mittel.
Den unteren Bezugspunkt bildet das Ugelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte (siehe Schemaskizze).

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfäche ein mindestens 5,0 m tiefer, frei anfahrbarer Stauraum anzuordnen. Kellergaragen sind unzulässig. Carports sind mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

2.5 Stellplätze
Die Zahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Offenberg in ihrer jeweils gültigen Fassung (Hinweis: Die Satzung ist auf der Homepage der Gemeinde Offenberg veröffentlicht).

2.6 Einfriedungen

2.6.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen transparent wirkende Metall- und Holzzone mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe bezogen auf die Straßenober-kante. An den übrigen Grenzen sind auch Maschenzaunzone oder Zäune aus Doppelstabgittermaterial bis 1,20 m Höhe zugelassen. Zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Gelände bzw. der Oberkante von Borden ist ein länderspezifischer Abstand von 15 cm zu belassen.
Zulässig sind an allen Grenzen Laugehölzhecken, Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

2.6.2 Mauern, Drahtschöterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grund-stückseinfriedung unzulässig. Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Borde aus Granit- oder Beton-Leistensteinen zulässig, sofern sie das Straßeniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

2.7 Beleuchtung
Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

3. Flächenbefestigungen

3.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen nach den planlicher Festsetzung 1.6.2 (Mehrzweckstreifen, Seitenbereich, Fußweg) sowie private Stellplätze und Grundstückszufahrten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gesperrten oder breiten Fugen, Rasengittersteine oder Beton- Rasengitterpflaster, Schotterbelag). Engflüßiges Betonverbundpflaster und Asphalt sind unzulässig.

3.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder her-zustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO).
Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Rächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurch-lässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

4. Geländemodellierungen

4.1 Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,75 m bezogen auf das Ugelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück enden. Abgrabungen dürfen die Standsicherheit von benachbarten Grenzbebauungen und Einfriedungen nicht beeinträchtigen.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Ugeländehöhen anzuzeigen und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllungen, Abgrabungen) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

5. Grünordnung

5.1 Baumplantungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:
Baumscheiben müssen eine Mindestbreite von 10 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen. Baumscheiben sind von jeglichen Leitungsgrassen freizuhalten.

5.2 Zeitpunkt der Plantungen:
Die Plantungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Planperiode durchzuführen. Die Plantungen auf privaten Flächen sind in der Planperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Bezugserfolgkeit.

5.3 Pflege öffentlicher Grünflächen: Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

5.4 Pflanzenlisten

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelhoch):
Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zulässig.

Liste 2 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelhoch):
Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zulässig.

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Flutius ovum - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus aria - Mehlbeere

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Alnus cordata - Italienische Erle
Corylus colurna - Baum-Hosel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus calleryana - Chinesische Birne Sorte "Chanticleer"
Quercus robur - Stiel Eiche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia cordata - Winter-Linde

Sorbus "Magnifica" / "Majestica"
Sorbus "Greenspire" / "Rancho" / "Roelva"

6. Niederschlagswasserbehandlung

6.1 Öffentliche Flächen sowie private Flächen Parzellen 1-7:
Nicht verschuldetes Niederschlagswasser ist auf geeignete Einrichtungen zu sammeln und der Rückhalteeinrichtung gemäß planlicher Festsetzung 1.10.2 zuzuführen. Die Aufnahmekapazität der Rückhalteeinrichtung ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 117 nachzuweisen.

6.2 Private Flächen Parzellen 8 und 9:
Nicht verschuldetes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksfächen zu sammeln und geeigneten Rückhalteeinrichtungen zuzuführen. Die Aufnahmekapazität der Rückhalteeinrichtung ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 117 nachzuweisen. Es sind nachfolgende Mindestspeichervolumen zu nachzuweisen:
Parzelle 8: 10 m³
Parzelle 9: 52 m³

Der Ablauf aus den privaten Rückhalteeinrichtungen ist den öffentlichen Einrichtungen zur Niederschlags-wasserableitung zuzuleiten. Dabei dürfen nachfolgende Drosselablässe nicht überschritten werden:
Parzelle 8: 1,5 l/s
Parzelle 9: 2,5 l/s

Die Rückhalteeinrichtungen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen und die Bemessungsnachweise für Rückhaltetvolumen und Drosselabfluss beizufügen.

7. Artenschutz

7.1 Gebäuderrungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalspflege
Auf die Malspecht gemäß Artikel 8 Abs 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

2. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Stromversorgung
Bei allen mit Dararbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Planzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstands-zone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

4. Brandschutz
Die Belange des baulichen und abweichenden Brandschutzes sind zu beachten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkümungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit der für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, A1M8I 2008 S. 806 hingewiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Socklagen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehöfner" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benützung ist ein Wendepfatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mindestens 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

5. Telekommunikation
In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikations-anlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berück-sichtigen.

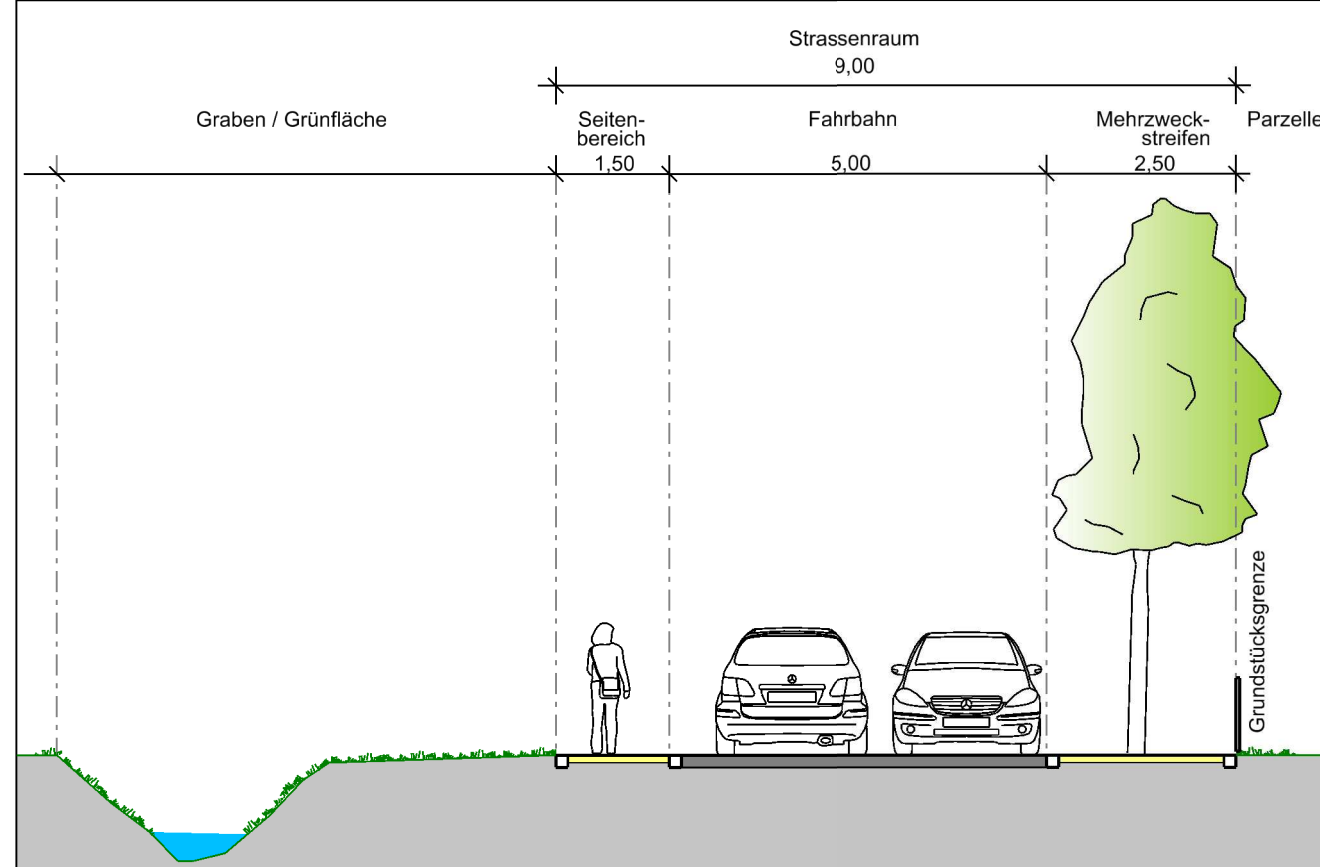
6. Regenwassernutzung
Es wird den Bauherren empfohlen, unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder ggf. Toilettenspülung zu verwenden. Die Bestimmungen der Wasserabgabensatzung (WAS) der Gemeinde Offenberg in ihrer jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Die Satzung ist auf der Homepage der Gemeinde Offenberg veröffentlicht.

7. Hinweise der Wasserwirtschaft
Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREGOG) vom 17.12.2008 zu beachten.
Grundsätzlich ist für die gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken erfolgt, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.
Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfäche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse II nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: 10-jährig) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bepflanzung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseranreicherungen sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
Es wird empfohlen, bei Ausrichtung des anstehenden Brachfelds generell von fachkundigen Person organo-pleistisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Deggendorf bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

8. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung
Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass die Rücktaubebene die Straßenoberkante ist und sich die Haus-beitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.
Die Abfallbehälter der Parzellen 4, 5 und 6 sowie 9 sind am Abflughang an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

9. Hinweis zu Normen / Regelwerken
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Offenberg an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

PRINZIPTSCHNITT STRASSENRAUM M 1 : 100



ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Offenberg hat in der öffentlichen Sitzung vom ____2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2026 bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Gemeinde Offenberg hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom ____2026 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ____2026 bis ____2026 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Offenberg hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ____2026 bis einschließlich ____2026 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Gemeinde Offenberg hat am ____2026 den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grün-ordnungsplanes in der Fassung vom ____2026 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ____2026 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2026 bis einschließlich ____2026 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am ____2026 örtlich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Offenberg hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom ____2026 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____2026 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Offenberg, den

.....
(H.-J. Fischer, 1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausfertigung. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausfertigt
Offenberg, den

.....
(H.-J. Fischer, 1. Bürgermeister) (Siegel)

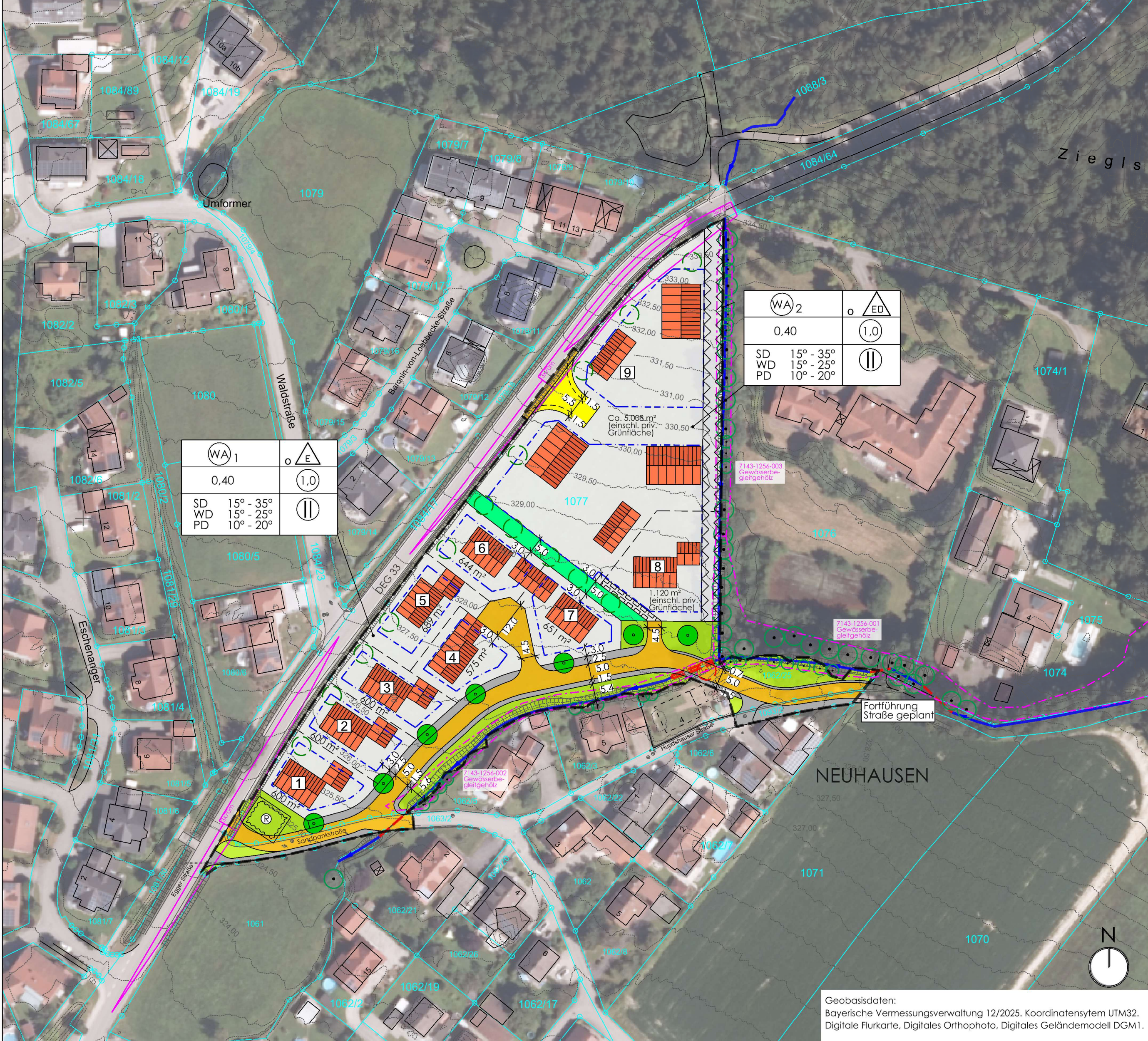
8. Bekanntmachung / Inkrafttreten
Die Gemeinde Offenberg hat den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag 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

Offenberg, den

.....
(H.-J. Fischer, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Bebauungs- und Grünordnungsplan

M 1 : 1.000



mks
Architekten – Ingenieure GmbH

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "AN DER EGGER STRASSE II" NEUHAUSEN

PLANART: VORENTWURF	PLANNUMMER: B 1.0
BAUCR / PROJEKT: Gemeinde Offenberg Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "An der Egger Straße II" Neuhausen	PROJEKTNUMMER: 2024-108
VERFAHRENSTRÄGER: Gemeinde Offenberg Rathausplatz 1 94560 Offenberg	LANDKREIS / STADT: Deggendorf
DARSTELLUNG: Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen / Hinweise	REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern
BEARBEITET: al	MAßSTAB: 1:1.000
GEZEICHNET: al	PLANGROßE: 76,5 x 88 cm
	DATUM: Vorentwurf vom 24.02.2026

Geobasisdaten:
Bayerische Vermessungsverwaltung 12/2025, Koordinatensystem UTM32,
Digitale Flurkarte, Digitales Orthophoto, Digitales Geländemodell DGM1.