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	

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschossflächenzahl

(1,0) Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 Grundflächenzahl

0,40 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.1.1 E Einzelhäuser zulässig

3.1.2 ED 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 (R) Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.
Zweckbestimmung: Rückhaltung für Niederschlagswasser, unterirdisch.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

(1) Kompensationsfläche 1

Gewässerbegleitgehölz.Entwicklungsziel:
Maßnahmenfläche: 340 m²

Maßnahmen:

Flächenvorbereitung: Das Grabenufer ist entlang der Nordseite ca. 15 cm oberhalb der Mittelwasserlinie abzugraben und ein schwach geneigter Vorlandbereich zu erstellen. Entlang des Grabenufers ist innerhalb der Kompensationsfläche auf 80 % der Länge ein gewässerbegleitender zweireihiger Ufergehölzbestand mit Arten der Liste 3 zu pflanzen und zu erhalten. Eine Unterbrechung der Pflanzung ist für Unterhaltszugänge zulässig.
Mindestpflanzqualität:
Schwarz-Erle Heister, 2 xv, 150-175 cm, Sträucher 2xv, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m.

Pflege: Der Ufergehölzbestand ist der Eigenentwicklung zu überlassen. Eine Pflege der Gehölze ist frühestens nach 15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Sonstige Ufer- und Saumbereiche sind einmal pro Jahr nach dem 01.09. zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Mulchen ist nicht zulässig.

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

13.2.1 Zu pflanzender Laubbaum auf öffentlichen Flächen. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Ausschließlich im öffentlichen Straßenraum sind Laubbäume 2. Wuchsordnung der Liste 2 zulässig. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

13.2.2 Zu pflanzender Laubbaum auf privaten Flächen.
Pro Planzeichen ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbaum der Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist nicht festgelegt. Zur Kreisstraße DEG 33 ist ein Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

13.2.3 Laubbaum, 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 6,0 Maßangaben

15.16 1 / 600 m² Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße

15.17 Parzellengrenze geplant

15.18 Sichtdreieck Anfahrsicht 3 m x 70 m. Das Sichtdreieck ist von jeglichen Sichtbeeinträchtigungen auf den frei fließenden Verkehr dauerhaft freizuhalten (Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen).

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 1062/5 Flurstücksnummer

16.3 Gebäudebestand

17. Sonstige Darstellungen

17.1 —326,00— 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 7143-1256-001 Gewässerbegleitgehölz Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern mit amtlicher Nummer und Kurzbeschreibung

17.7 Laubbaum, 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

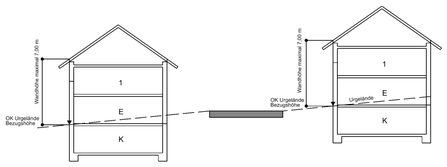
Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

2.3 Gebäudegestaltung

2.3.1 Gebäudehöhen:
Maximal zulässige Wandhöhe: 7,00 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte des Gebäudes talseits (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 befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

2.3.5 Dacheindeckung:
In gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Pfannen 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.
Garagen in Grenznähe sind abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO anstatt einer Wandhöhe von 3,0 m mit einer Wandhöhe von 4,0 m zulässig. Den unteren Bezugspunkt bildet das Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte talseits.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche 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 Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe bezogen auf die Straßenoberkante. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune oder Zäune aus Doppelstabgittermatten bis 1,20 m Höhe zugelassen. Zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Gelände bzw. der Oberkante von Borden ist ein hindernisfreier Abstand von 15 cm zu belassen.
Zulässig sind an allen Grenzen Laugehölzhecken, Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

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

2.7 Beleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig (LED-Leuchtmittel mit warmweißem Licht, Farbtemperatur 2.700 bis 3.000 Kelvin).

3. Flächenbefestigungen

3.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen nach den planlicher Festsetzung I 6.2 (Mehrzweckstreifen, Seitenbereich, Fußweg) sowie private Stellplätze und Grundstückszufahrten, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten oder breiten Fugen, Rasengittersteine oder Beton- Rasenfugenpflaster, Schotterbelag). Engfuguges 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 herzustellen 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 Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.)

4. Geländemodellierungen

4.1 Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,75 m bezogen auf das Urgelände 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 Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllungen, Abgrabungen) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

5. Grünordnung

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

5.2 Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Bezugsfertigkeit.

5.3 Pflege öffentlicher Grünflächen: Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz jeglicher Düngemittel und Pflanzenschutzmittel unzulässig. Das Mulchen der Flächen ist unzulässig. Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

5.4 Pflanzenlisten

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

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Liste 2 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgross) für Straßenraum:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle
Corylus columa	-	Baum-Hasel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana	-	Chinessische Birne Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche Sorte "Kosfer"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

Liste 3 Ufergehölze:

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland" zulässig.

Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rhamnus catharticа	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix aurita	-	Öhrchen-Weide
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix cinerea	-	Grau-Weide
Salix viminalis	-	Korb-Weide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

6. Niederschlagswasserbehandlung

6.1 Öffentliche Flächen sowie private Flächen Parzellen 1-7:
Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist über geeignete Einrichtungen zu sammeln und der Rückhalteeinrichtung gemäß planlicher Festsetzung I 10.2 zuzuführen. Die Aufnahmekapazität der Rückhalteeinrichtung ist gemäß DWA- Arbeitsblatt A 117 nachzuweisen. Eine Bewertung nach DWA-Arbeitsblatt 102-2 ist vorzunehmen, ggf. sind Maßnahmen zur Vereinigung erforderlich.

6.2 Private Flächen Parzellen 8 und 9:
Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu sammeln und geeigneten Rückhalteeinrichtungen zuzuführen. Die Aufnahmekapazität der Rückhalteeinrichtung ist gemäß DWA- Arbeitsblatt A 117 nachzuweisen. Eine Bewertung nach DWA- Arbeitsblatt 102-2 ist vorzunehmen, ggf. sind Maßnahmen zur Vereinigung erforderlich. 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 Niederschlagswasserableitung zuzuleiten. Dabei dürfen nachfolgende Drosselabflüsse 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 Rückhaltevolumen und Drosselabfluss beizufügen.

7. Artenschutz

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

8. Immissionschutz

8.1 Angepasste Planung / Grundrissorientierung:
Auf den Parzellen 1 – 3, 5, 6 und 9 sind im Freien geeignete lärmabgeschirmte Außenbereiche (Terrasse, Balkon) nachzuweisen.
Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau" (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) auf den Parzellen 1 – 3, sowie 5, 6 und 9, sind auf der von der Lärmquelle (Straße) abgewandten Gebäudeseite, bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur Straße anzuordnen (Grundrissorientierung).
Ist aus baulicher oder planerischer Sicht eine Grundrissorientierung nicht möglich, ist eine fensterunabhängige Lüftungsanlage zu integrieren, die bei geschlossenem Fenster einen Luftaustausch (Luftwechselrate von ≥ 0,5/h) der Räume gewährleistet.
Alternativ zur Grundrissorientierung oder einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage können vor den betroffenen Fenstern lärmmindernde Maßnahmen errichtet werden, wie z. B. Vorbauten aus Glas.

8.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen:
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, auf den Parzellen 1 – 3, sowie 5, 6 und 9, müssen den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Auf die Meldepflicht 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.
Geruchsimmissionen (z.B. Stallmist, Gülle, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln), Staubimmissionen (z.B. Mähdrusch, Düngerausbringung, Bodenbearbeitung) und Lärmimmissionen (Maschineneinsatz, Fuhrwerksverkehr) sind zu dulden auch an Sonn- und Feiertagen sowie zu abweichenden Uhrzeiten auch innerhalb der gesetzlichen Nachtruhe.

3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beidseits 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. Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. 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.
Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.
Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBl 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 Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23- 12 von mindestens 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes für ein Wohngebiet ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.
Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Deggendorf in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B- Abgängen gemäß DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW- zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudeströmerschattens zu installieren.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten

6. Regenwasservnutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder ggf. Toilettenspülung zu verwenden. Die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung (WAS) der Gemeinde Offenberg in ihrer jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Die Satzung ist auf der Homepage der Gemeinde Offenberg veröffentlicht.
Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zwingdest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

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 (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) 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 102-2 zu beachten und anzuwenden. Die Mindestspeichervolumen von Rückhalteeinrichtungen sind gemäß DWA-Arbeitsblatt A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) nachzuweisen.
Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928- 8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944- 5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten 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 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 Deggendorf bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen.
Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten: Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

8. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.
Die Abfallbehälter der Parzellen 4, 5 und 6 sowie 8 und 9 sind am Abfuhrtag an der Erschließungsstraße bereit zu stellen.

9. Hinweise des Straßenbaulastträgers DEG 33

Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. Das Wasser ist vorher schadlos abzuleiten. Der Abfluss des Oberflächenwassers auf der Kreisstraße muss weiterhin gewährleistet sein. Bestehende Entwässerungseinrichtungen an der Kreisstraße dürfen nicht verändert werden. Evtl. erforderliche Abänderungen oder anders vorgesehene Ableitungsmaßnahmen sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Kreisbauhof Hengersberg zu treffen.
Die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt und nur im Benehmen mit dem Landkreis (Tiefbauverwaltung) geändert werden. Evtl. erforderliche Änderungen der Entwässerungseinrichtungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Zufahrt Parzelle 9:
Die Zufahrt ist im Benehmen mit dem Kreisbauhof Hengersberg in einer Breite von mindestens 3 m senkrecht zur Straße auszubauen und auf eine Länge von mindestens 5 m mit standfestem Unterbau (Schotter oder Kies) zu befestigen und mit einer Deckschicht (Asphalt, Pflaster, Beton usw.) zu versehen. Die Einmündung ist mit einem Radius von mindestens r = 6 m auszubilden. Die Zufahrt darf auf einer Länge von 5 m eine maximale Steigung bzw. ein Gefälle von 3 % von der Straße weg aufweisen. Bei einer Steigung von der Straße weg sind Entwässerungseinrichtungen zu errichten, damit Oberflächenwasser aus der Zufahrt nicht auf die Fahrbahn gelangt. Der Straßenentwässerungsgraben ist mit einem Betonrohr DN 300 auf der erforderlichen Breite zu verrohren und beidseitig mit einem Böschungsstück zu versehen. Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf der Kreisstraße nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen keine Baumaterialien und Baugeräte auf der Fahrbahn gelagert bzw. abgestellt werden. Evtl. Verschmutzungen der Kreisstraße sind umgehend zu beseitigen.

Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

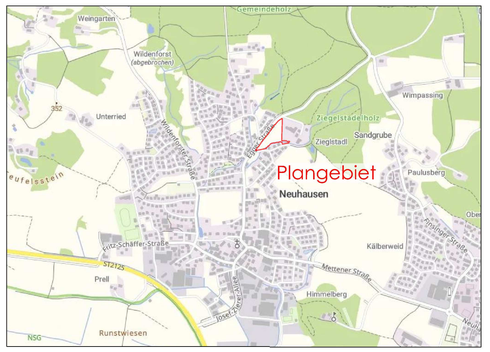
10. Hinweise zum Artenschutz

Für großflächige Fensterscheiben (ab etwa 2 m x 1 m Größe) werden zur Vermeidung von Vogelschlag speziell beschichtete Verglasungen oder Markierungen (flächige Punkt- oder Linienrastermarkierungen) empfohlen.

11. Hinweis zu Normen / Regelwerken

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Offenberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.02.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2026 bekannt bemacht.

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 24.02.2026 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 13.04.2026 bis _12.05.2026 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Offenberghat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.04.2026 bis einschließlich 12.05.2026 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Gemeinde Offenberg hat am 29.07.2026 den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.07.2026 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 29.07.2026 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 ortsüblich 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 ausgefertigt
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.