

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.8.1997

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

⊙ DORFGEBIET (§ 5 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

0,3 / 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

○ OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER

— BAUGRENZE

⊞ FLÄCHE FÜR GARAGEN

4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)

— STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

▨ SICHTDREIECK FREIHALTEN

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)

■ VERKEHRSGRÜN

6. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

▨ FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB)

⊞ FLÄCHE MIT ZU ERHALTENEN GEHÖLZEN

● PFLANZGEBOT LAUBHECKEN / OBSTBÄUME

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

— ABWASSERKANAL (LEITUNGSRECHT)

— WEGERECHT FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE ANLIEGER

— NUTZUNGSSCHABLONE

Zahl der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform

— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

HINWEISE

— VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

— 45 0,0 HÖHENSCHICHTLINIEN

① PARZELLEN-NR.

▨ VORHANDENE GEBÄUDE

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUWEISE, BAUGESTALTUNG

- Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser (max. 2 Wohneinheiten).
- Gebäude in den Parzellen 3,4,5,6,7 sind nach folgenden Festsetzungen zu errichten:
Grundfläche max. 10,50 m x 14,0 m.
OK Fußboden Erdgeschoß (EG): Geländehöhe bergseitig + 30 cm
Wandhöhe: max 3,70 bergseitig (ab OK Fußboden EG bis Schnittpunkt Dachhaut)
Firsthöhe max. 10,0 m (ab OK Fußboden EG)
- Als Fassadenmaterial ist zulässig:
- Verputzt, glatt, heller Anstrich,
- Holz, Holzverschalung mit heller Farblasur,
- Lärchenholzschalung unbehandelt
- Dachform: Satteldach, Dachdeckung: naturrote Ziegel oder Dachsteine
Dachneigung in den Parzellen 3,4,5,6,7 48-52°
- Dachüberstand in den Parzellen 3,4,5,6,7: Trauf max. 50cm, Ortgang max. 60cm.
- Dachgauben sind zulässig bis max. 1/3 der Trauflänge. Sie müssen sich harmonisch einfügen und einen unauffälligen Umfang haben. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Grenzbebauung ist bei Garagen möglich.

2. STELLPLÄTZE, GARAGEN

- Mit dem Bauantrag sind pro Wohneinheit mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.
- Doppelgaragen sind möglich, max. Giebelbreite 6,5 m, max. Wandhöhe 2,5 m. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m zur Straße freizuhalten. Die Garagen müssen innerhalb der für sie festgesetzten Flächen errichtet werden.
- Die Dachneigung ist an das Hauptgebäude anzupassen. Garagen, die beidseitig der Grundstücksgrenzen errichtet werden, sind mit gleicher Dachneigung und ohne Versatz aneinander zu bauen.

3. NATURNAHE REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

- Die Bodenversiegelung (undurchlässige Deckschichten) von Verkehrs- und Stellflächen ist möglichst gering zu halten. Parkplätze, Stell- und Lagerflächen u.a. sollen wo mit dem Nutzungszweck vereinbar nur mit Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengitter oder wassergebundener Decke ausgeführt werden.
- Zur Schonung der Grundwasserreserven sind Maßnahmen zur Regenwassernutzung durchzuführen. Anzustreben ist die Errichtung von Zisternen für Brauchwasser.
- Dachabwässer und das weitgehend unbelastete Regenwasser von Straßen, Zufahrten und Lagerflächen ist soweit möglich seitlich in die Grünflächen zu entwässern.

4. EINBINDUNG IN DIE LANDSCHAFT - GEHÖLZPFLANZUNGEN

- Am nördlichen Rand der Parzellen 3,4,5,6,7 sind Heckenpflanzungen oder Obstbäume (1 Hochstamm pro 300 qm Grundstücksfläche) vorzusehen. Bei Pflanzungen zur freien Landschaft hin sind standortheimische Gehölze zu verwenden (s. Begründung). Thu-jenhecken sind ausgeschlossen.
- Die in Folge der Straßenerschließung bzw. Garagenzufahrten entstehenden Einschnittsböschungen sind naturnah zu gestalten und unter Beachtung der Sichtdreiecke mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Stützmauern dürfen bis max. 1,50 m Höhe ab Fahrbahnoberkante mit Natursteinen als Trockenmauer errichtet werden.
- Für die Parzelle 7 (Ortsrand) ist die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes als Teil des Bauantrages erforderlich.

5. AUSGLEICHSFLÄCHEN

- Dem Eingriff durch die Bebauung wird eine Teilfläche von 2.600 qm der Fl.Nr. 2518, Gem. Offenhausen, als Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahmen werden die Erstpflege des Angers sowie Obstbaumpflanzungen durchgeführt.

TEXTLICHE HINWEISE

- Auf Immissionen aus der Landwirtschaft und Handwerksbetrieben wird hingewiesen.
- Die Bebauung der bereits dargestellten, aber vom Geltungsbereich ausgenommenen zweiten Bauzeile soll erst nach der Bebauung der ersten Bauzeile erfolgen. Die spätere Erschließung ist durch die Stichstraße (bis dahin landwirtschaftliche Zufahrt) möglich.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES PLANES

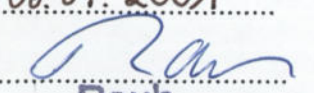
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .. 28.06.2000 .. die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am .. 23.08.2000 .. ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .. Juli 2000 .. hat vom .. 29.08.2000 .. bis .. 12.09.2000 .. stattgefunden.

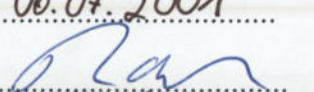
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .. Juli 2000 .. wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 01.08.2000 .. bis .. 15.09.2000 .. beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .. März 2001 .. wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. 21.03.2001 .. bis .. 20.04.2001 .. öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

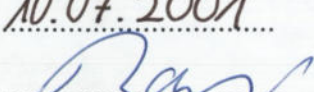
Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom .. 25.04.2001 .. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .. März 2001 .. beschlossen.

Offenhausen, den .. 06.07.2001 ..

 (Bürgermeister) Rauh
 1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .. 29.06.2001 .. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Offenhausen, den .. 06.07.2001 ..

 (Bürgermeister) Rauh
 1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am .. 10.07.2001 .. gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Offenhausen, den .. 10.07.2001 ..

 (Bürgermeister) Rauh
 1. Bürgermeister

GEMEINDE OFFENHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 6
KUCHA - OBERNDORFER STRASSE

maßstab 1 : 1000 bearbeitet B/ck/str
 datum Juli 2000 ergänzt März 01

TEAM 4 landschafts + ortsplanning
 kaus • bauernschmitt • enders • mehler
 90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 332470