

II. Weitere Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird in der im Plan festgelegten Begrenzung als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt. Es gilt jeweils die eingezeichnete Nutzungsschablone. Bei Wohngebäuden sind Einzelhäuser mit bis zu 2 bzw. 4 Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17, Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den als überbaubar festgesetzten Flächen und Geschöpfungszahlen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt (GRZ, GFZ). Für die Abstandsflächen gilt nicht der Art. 7 Abs. 1 BauBO, somit ist der Art. 6 Abs. 4 und 5 BauBO anwendbar.

3. Dachform und Dachaufbauten

Walmdächer und Krüppelwälder sind nicht zulässig. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Dachaufbauten sind auf einer Gesamtlänge von max. 1/2 der Traufhöhe des Daches zulässig. Es sind nur Giebelgauben, Zwerchgauben, Fenstererker mit Satteldach und Schleppdach zulässig. Dächer dürfen im Traufbereich max. 70 cm (waagrechter Abstand Außenkante Rinne zur fertigen Außenwand) und am Ortsgang max. 50 cm überstehen.

4. Sockelhöhen und Höhenfestlegung der Gebäude

Bei ebenem, natürlich vorhandenem Gelände darf die Fußbodenoberkante im EG max. 30 cm über höchstem Straßenniveau im Bereich des Baugrundstückes liegen. Bei Baukörpern im geneigten Gelände darf die Fußbodenoberkante im EG max. 40 cm über dem Straßenniveau auf der Bergseite des Geländes liegen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind nach dem Gefälle der Straße zu richten. Formhecken als Einfriedung sind unzulässig. Massive Pfeiler oder Säulen sind nur an den Grundstücksecken, sowie an Türen und Türen zulässig. Evtl. erforderliche Mauersockel dürfen nicht mehr als 20 cm über Gelände reichen. Es sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten und Brettern zulässig. Mauern, Jägerzäune und Zäune aus waagrechten Brettern sind nicht zulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für jede Wohneinheit müssen bei Fertigstellung 1,5 Stellplätze oder Garagen angelegt sein. Stellplätze und Kleingaragen, sowie damit verbundene Nebenanlagen, sind auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen anzuordnen. Die Garagen und Stellplätze (soweit sie überdacht sind), sind mit einem Dach, mit gleicher Dachneigung wie die Hauptgebäude, zu versehen. Dabei ist zu beachten, daß Garagenblöcke und sich anschließende, überdachte Stellplätze (Carport), mit einem verbindenden Satteldach (gleiche Dachneigung und -eindeckung) versehen werden. Dies gilt insbesondere bei der nachträglichen Errichtung einer Garage. Hier ist die bestehende Garage maßgebend. Flachdachgaragen, offene Stellplätze mit Flachdach und Wellblechgaragen sind unzulässig.

7. Grünflächen

- 7.1. Die öffentlichen Grünflächen unterliegen keiner besonderen Nutzungsweisung.
- 7.2. Buntlaub-, Zier- und Nadelgehölze sind zu vermeiden und nur bis 2 m Wuchshöhe zulässig.
- 7.3. Das natürlich vorhandene Gelände ist in seiner Höhenentwicklung zu belassen. Veränderungen sind max. bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
- 7.4. Entlang der zu erhaltenen Gräben ist eine mind. 5 m breite Fläche ab dem Grabenrand von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen freizuhalten. Diese Flächen dürfen nicht befestigt und eingefriedet werden.

8. Gehölzarten

Für die Anlage der privaten und öffentlichen Grünflächen wird eine naturnahe Bepflanzung nach folgender Auswahl vorgeschrieben:

8.1. Grobkronige Einzelbäume

- | | |
|--|--|
| Entlang der Straßen müssen die Bäume folgender Pflanzqualität mind. entsprechen: | Hochstämme, 3x verschult mit Ballen 18-20 cm Stammumfang |
| | Kastanie |
| | Spitzahorn |
| | Walnuß |
| | Winterlinde |
| | Aesculus hippocastanum |
| | Acer platanoides |
| | Juglans regia |
| | Tilia cordata |

8.2. Kleinbäume

- | | |
|-----------|------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |

8.3. Sträucher

- | | |
|-----------------|--------------------|
| Flieder | Syringa vulgaris |
| Hartliegel | Cornus sanguinea |
| Haseleuh | Corylus avellana |
| Heckenrose | Rosa arvensis |
| Holunder | Sambucus nigra |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Salweide | Salix caprea |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Woll-Schneeball | Viburnum lantana |
| Brombeere | Rubus fruticosus |

8.4. Obstbäume - vornehmlich Hochstämme 180 - 200 cm

- | |
|-----------|
| Apfel |
| Birne |
| Kirsche |
| Zwetschge |

9. Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen, sowie von flächenhaften Strauch- und Baumgruppen sowie Grünflächen entlang der Gräben und Grünflächen, entlang der Reuchtgräben

Die eingezeichneten Einzelbäume und Strauchgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10. Allgemeines

- 10.1. Bei Bauarbeiten im Bereich der Haupt-Wasserleitung muß ein Sicherheitsabstand von mind. 3 m, auch zu Baugruben hin, eingehalten werden.
- 10.2. Die Grundwasserverhältnisse sind zu beachten.

11. Teilungsgenehmigung

Die Teilung eines Grundstückes bedarf im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von ihrer Wirksamkeit die Genehmigung der Gemeinde Offenhausen (§ 19 BauGB i.V.m. § 4 ZstBau vom 03.01.1998). Vorstehende Festsetzung tritt mit Ablauf des 31.12.2000 außer Kraft.

III. VERFAHENSVERMERKE

- 1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.11.1998... eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefaellen am 05.01.1999 bekanntgemacht.

Offenhausen, 05.01.1999
 1. Bürgermeister

- 2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem § 3, Abs. 1 BauGB wurde in Form eines Erörterungstermins am durchgeführt. Der Erörterungstermin wurde ortsüblich bekanntgegeben. Außerdem lag der Bebauungsplan in der Zeit vom 01.02.1999 bis 15.02.1999 im Rathaus Offenhausen und bei der Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld zur Einsichtnahme auf. Die Auslegung wurde ortsüblich am 05.01.2000 bekanntgegeben.

Offenhausen, 15.02.1999
 1. Bürgermeister

- 3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.01.1999 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan bis zum 15.02.1999 abzugeben.

Offenhausen, 15.02.1999
 1. Bürgermeister

- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung wurde vom Gemeinderat am 19.03.1999 beschlußmäßig gebilligt.

Offenhausen, 19.03.1999
 1. Bürgermeister

- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 14.11.1998 bis 16.12.1999 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefaellen am 03.11.1999 bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Anregungen vorbringen kann.

Offenhausen, 16.12.1999
 1. Bürgermeister

- 6. Der Gemeinderat Offenhausen hat mit Beschluß vom 24.01.2000 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10, Abs. 1 BauGB aufgestellt.

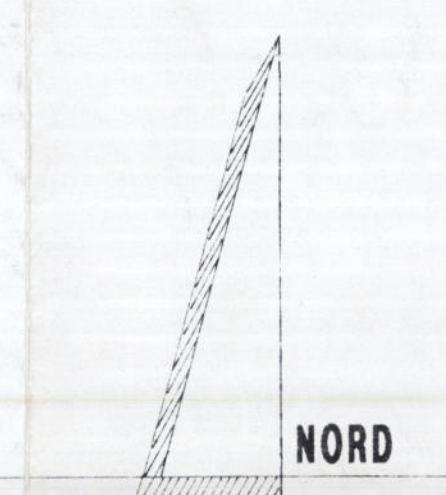
Offenhausen, 27.01.2000
 1. Bürgermeister

- 7. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10, Abs. 2 BauGB dem Landratsamt Nürnberger Land zur Genehmigung vorgelegt. Der von der Gemeinde Offenhausen vorgelegte Bebauungsplan (Satzung) wurde vom Landratsamt Nürnberger Land in Lauf/Peg. geprüft. Mit Schreiben vom 13.12.2000 Nr. 23-610/14 wird erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Lauf/Peg., 13. DEZ. 2000
 Kuch
 Reg. Rat

- 8. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 28.12.2000 im Rathaus Offenhausen und bei der Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld gemäß § 10, Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens und die Auslegung sind ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefaellen am 28.12.2000 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Offenhausen, 28.12.2000
 1. Bürgermeister



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEMEINDE OFFENHAUSEN, Nr. 2, "BRUNNGASSE"

16.06.1998	12.11.1998	ARCHITEKT
27.07.1998	25.10.1999	
19.10.1998		

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT ATELIER 13
 DIPL. ING. (FH) NORBERT THIEL ARCHITEKT BDA
 DIPL. ING. (FH) UWE HOLZINGER ARCHITEKT
 91217 HERSBRUCK JOHANNES-SCHARRER-STRASSE 13-15
 TEL. 09151 4931
 FAX. 09151 7872

