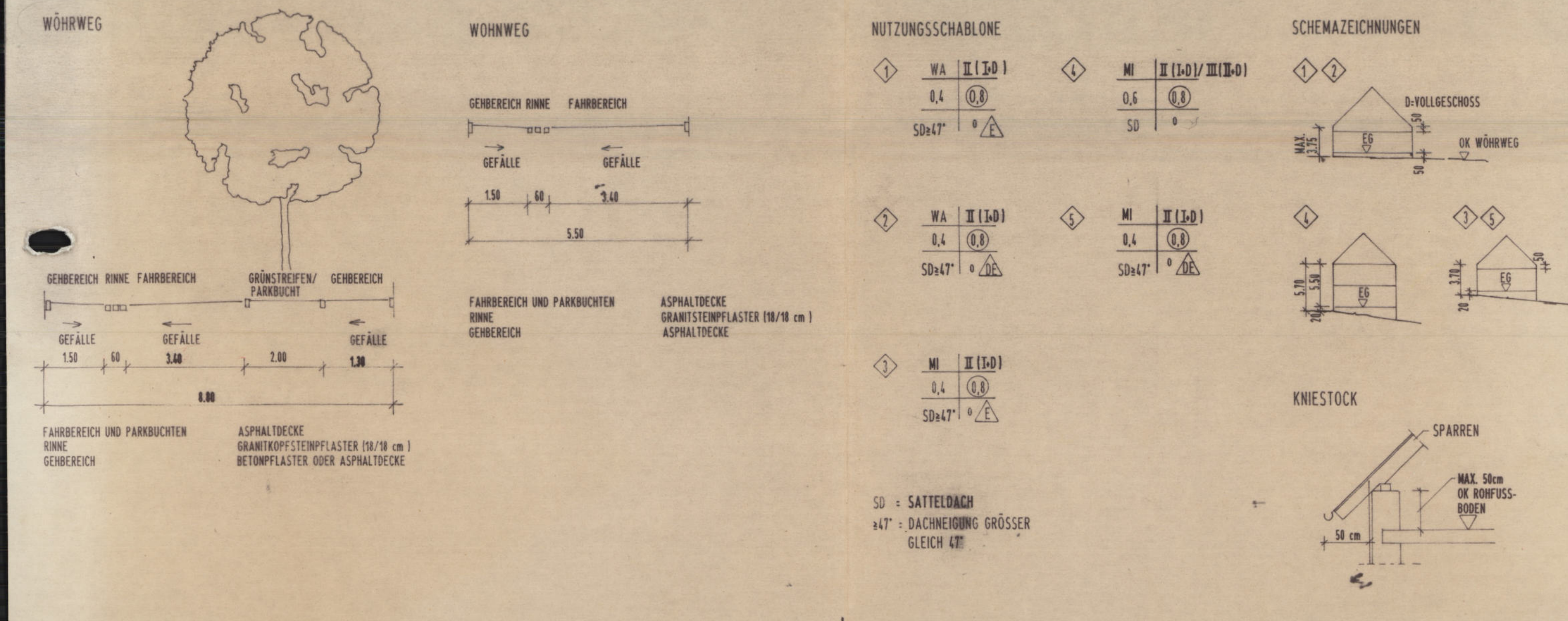




- I. PLANZEICHNERKLÄRUNG**
- A) FÜR FESTSETZUNG**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - WA ALLEMEINER WOHNGEBIET
 - MI MISCHEGEBIET
 - II (1-0) VOLLGESCHOSS MIT DACHGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE
 - 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - BA OFFENE BAUWEISE
 - ▲ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - ▲▲ NUR DOPPEL- UND EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - BAUGRENZE
 - GRENZE ZWISCHEN FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - GELTUNGSBEREICH NUTZUNGSSCHABLONE
 - FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
 - FLÄCHEN FÜR GARAGEN ODER STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN
 - STRASSENBELEGUNGSLINIE
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE (SIEHE SKIZZE)
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - MASSANGABE IN METERN
 - ○ ○ ○ BESTEHENDE U. ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER
 - ○ ○ ○ NEU ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER
 - GRÜNFÄCHE VON BEBAUUNG, EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG MIT STRÄUCHERN UND BÄUMEN FRIEHALTEN
- B) FÜR HINWEISE**
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
 - FLURSTÜCKSNUMMER
 - VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
 - VORHANDENE NEBENGEBAUDE
 - HÖHENLINIE BEZOGEN AUF NN
 - HOCHSPANNUNGSLEITUNG
 - DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE

- II. Weitere Festsetzung**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Das Bauland wird in der im Plan festgelegten Begrenzungen als Mischgebiet und allem. Wohngebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Es gilt jeweils die eingezeichnete Nutzungsschablone. Bei Wohngebäuden sind Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser zulässig. Außer im MI bei \diamond , hier bis 6 WE.
- 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 Geschosshöhen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt (GRZ, GFZ). Für die Abstandsflächen gilt nicht der Art. 7 Abs. 1 BayBO, somit ist der Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anwendbar.
- 3. Dachform und Dachaufbauten**
- Dächer müssen als Satteldächer mit einer Dachneigung nach Nutzungsschablone ausgebildet werden. 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 Traufbreite des Daches zulässig. Es sind nur Giebelgauben, Zwerchgauben, Fenstererker mit Satteldach und Schiepdach zulässig. Dächer dürfen im Traufbereich max. 50 cm (waagrechter Abstand Außenkante Rinne zur fertigen Außenwand) und am Ortsgang max. 30 cm überstehen. Die Farbe der Dachdeckung ist naturrot.
- 4. Sockelhöhen und Höhenfestlegung der Gebäude**
- Bei ebennem, natürlich vorhandenem Gelände im Bereich 'Wöhrlweg' darf die Fußbodenoberkante im EG max. 50 cm über höchstem Straßenniveau im Bereich des Baugrundstückes liegen. Bei Baukörpern im geneigten Gelände (MI - 'Wohnweg') darf die Fußbodenoberkante im EG max. 20 cm über dem Straßenniveau auf der Bergseite des Geländes liegen.
- 5. Einfriedungen**
- Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,05 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 Toren zulässig. Evtl. erforderliche Mauersockel dürfen nicht mehr als 15 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, sollen auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen angeordnet werden. Die Garagen und Stellplätze (soweit sie überdacht sind), sind mit einem Satteldach, 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 Weiblichgaragen sind unzulässig.
- 7. Angrenzende Nutzung**
- Im Anschluß an Südseite WA und Westseite MI grenzt ein best. Gewerbegebiet an.



III. VERFAHRENSVERMERKE

- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.09.1996 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefaßeln am 30.04.1996 bekanntgemacht.
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB wurde in Form eines Erörterungstermins am 21.09.1996 durchgeführt. Der Erörterungstermin wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefaßeln am 21.05.1996 bekanntgegeben. Außerdem lag der Bebauungsplan in der Zeit vom 09.05.96 bis 12.06.1996 im Rathaus Offenhausen und bei der Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld zur Einsichtnahme auf. Die Auslegung wurde ortsüblich am 30.04.1996 bekanntgegeben.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.05.1996 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung wurde vom Gemeinderat am 17.09.1996 beschlußmäßig gebilligt.

Offenhausen, 27. SEP. 1996
Bürgermeister **Rauh**

Offenhausen, 27. SEP. 1996
Bürgermeister **Rauh**

Offenhausen, 27. SEP. 1996
Bürgermeister **Rauh**

Offenhausen, 27. SEP. 1996
Bürgermeister **Rauh**

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 14.08.1996 bis 18.09.1996 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefaßeln am 08.08.1996 bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.
- Der Gemeinderat Offenhausen hat mit Beschluß vom 11.09.1996 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.
- Der von der Gemeinde Offenhausen gem. § 11, Abs. 3 BauGB angezeigte Bebauungsplan (Satzung) wurde vom Landratsamt Nürnberger Land in Lauf/Peg. gem. § 11 BauGB geprüft. Mit Schreiben vom 18.10.1996 wird erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden können.
- Der Bebauungsplan wurde mit Begründung am 29.10.1996 im Rathaus Offenhausen und bei der Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung sind ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefaßeln am 29.10.1996 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB in Kraft getreten.

Offenhausen, 27. SEP. 1996
Bürgermeister **Rauh**

Offenhausen, 27. SEP. 1996
Bürgermeister **Rauh**

Offenhausen, 29.10.1996
Bürgermeister **Rauh**

Lauf/Peg., 16. OKT. 1996
Eppa-Sturm
Reg. Rätin

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEMEINDE OFFENHAUSEN Nr. 3 WÖHRLWEG

8. Grünflächen

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

9. Gehölzarten

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

9.1. Großkronige Einzelbäume

Entlang der Straßen müssen die Bäume folgender Pflanzqualität mind. entsprechen:

Hochstämmen, 3x verschult mit Ballen 18-20 cm Stammumfang	Aesculus hippocastanum
Kastanie	Acer platanoides
Spitzahorn	Juglans regia
Walnuß	Tilia cordata
Winterlinde	

9.2. Kleinbäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Heinbuche	Carpinus betulus

9.3. Sträucher

Flieder	Syringa vulgaris
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	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

9.4. Obstbäume - vornehmlich Hochstämmen 180 - 200 cm

Apfel
Birne
Kirsche
Zwetschge

10. Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen, sowie von flächenhaften Strauch- und Baumgruppen

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

11. Ortsrandeingerünung

Um eine Verzahnung der Bebauung mit der freien Landschaft zu gewährleisten, ist auf den Grünflächen zur Umgebungsstraße hin, eine mind. dreireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen (nach 8.3.) anzulegen.

12. Allgemeines

- Im Wöhrlweg besteht bei Hochwasser Überschwemmungsgefahr durch die Bäche.
- Die Grundwasserverhältnisse sind zu beachten.

30.04.1996 25.07.1996 ARCHITEKT

06.05.1996 06.08.1996

24.06.1996 26.09.1996

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 4831 FAX. 09151 7673