

II. Weitere Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird in der im Plan festgelegten Begrenzung als Mischgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Es gilt die eingezeichnete Nutzungsschablone. Zulässig sind Wohngebäude als Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser.

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).

3. Dachform und Dachaufbauten

Dächer müssen mit einer Dachneigung von mind. 47 Grad 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 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. 70 cm überstehen. Die Farbe der Dachdeckung ist naturrot.

4. Sockelhöhen und Höhenfestlegung der Gebäude

Bei ebenen, natürlich vorhandenem Gelände ist eine Höhe der Fußbodenoberkante EG über natürlichem Gelände von max. 20 cm zulässig. Bei Baukörpern im geneigten Gelände darf die Fußbodenoberkante des EG's max. 20 cm über dem natürlich vorhandenen Gelände an der Bergseite des Gebäudes liegen. Dies gilt sinngemäß auch bei versetzt angeordneten Geschossen.

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 Grundstücksecken, sowie an Türen und Tore 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 Garagenöffnungen und sich anschließende überdachte Stellplätze (Carport) mit einem verbindenden Satteldach (gleiche Dachneigung und -einneigung) 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.

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:

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

8.2. Kleinbäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

8.3. Sträucher

Flieder	Syringa vulgaris
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa arvensis
Molander	Sambucus nigra
Hundrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wollschneeball	Viburnum lantana
Brombeere	Rubus fruticosus

8.4. Obstbäume - vornehmlich Hochstämmen 180 - 200 cm

Apfel
Birne
Kirsche
Zwetschge

9. 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.

10. Ortsrandeingrünung

Um eine Verzahnung der Bebauung mit der freien Landschaft zu gewährleisten, sind an der nordöstlichen und nordwestlichen Grenze des Baugebietes Obstbäume in Form eines zusammenhängenden Obstgartens zu pflanzen (pro 100 qm Grundstücksfläche 1 Obstbaum) oder eine zweireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Formhecken sind unzulässig.

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.03.1995... eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeilen am 30.04.1996 bekanntgemacht.

Offenhausen, 11.06.1996  
1. Bürgermeister

2. Die vergezogene Bürgerbeteiligung gem § 3, Abs. 1 Bau GB wurde in Form eines Erörterungstermins am 11.06.1996... durchgeführt. Der Erörterungstermin wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeilen am 24.05.1996... bekanntgegeben. Außerdem lag der Bebauungsplan in der Zeit vom 09.05.1996 bis 12.06.1996 im Rathaus Offenhausen und bei der Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld zur Einsichtnahme auf. Die Auslegung wurde ortsüblich am 30.04.1996... bekanntgegeben.

Offenhausen, 11.06.1996  
1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.05.1996 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Offenhausen, 11.06.1996  
1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung wurde vom Gemeinderat am 24.11.1996 beschlußmäßig gebilligt.

Offenhausen, 24.11.1996  
1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 26.09.1997 bis 26.09.1997 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeilen am 17.02.1997... bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Offenhausen, 17.02.1997  
1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat Offenhausen hat mit Beschluß vom 16.04.1997 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

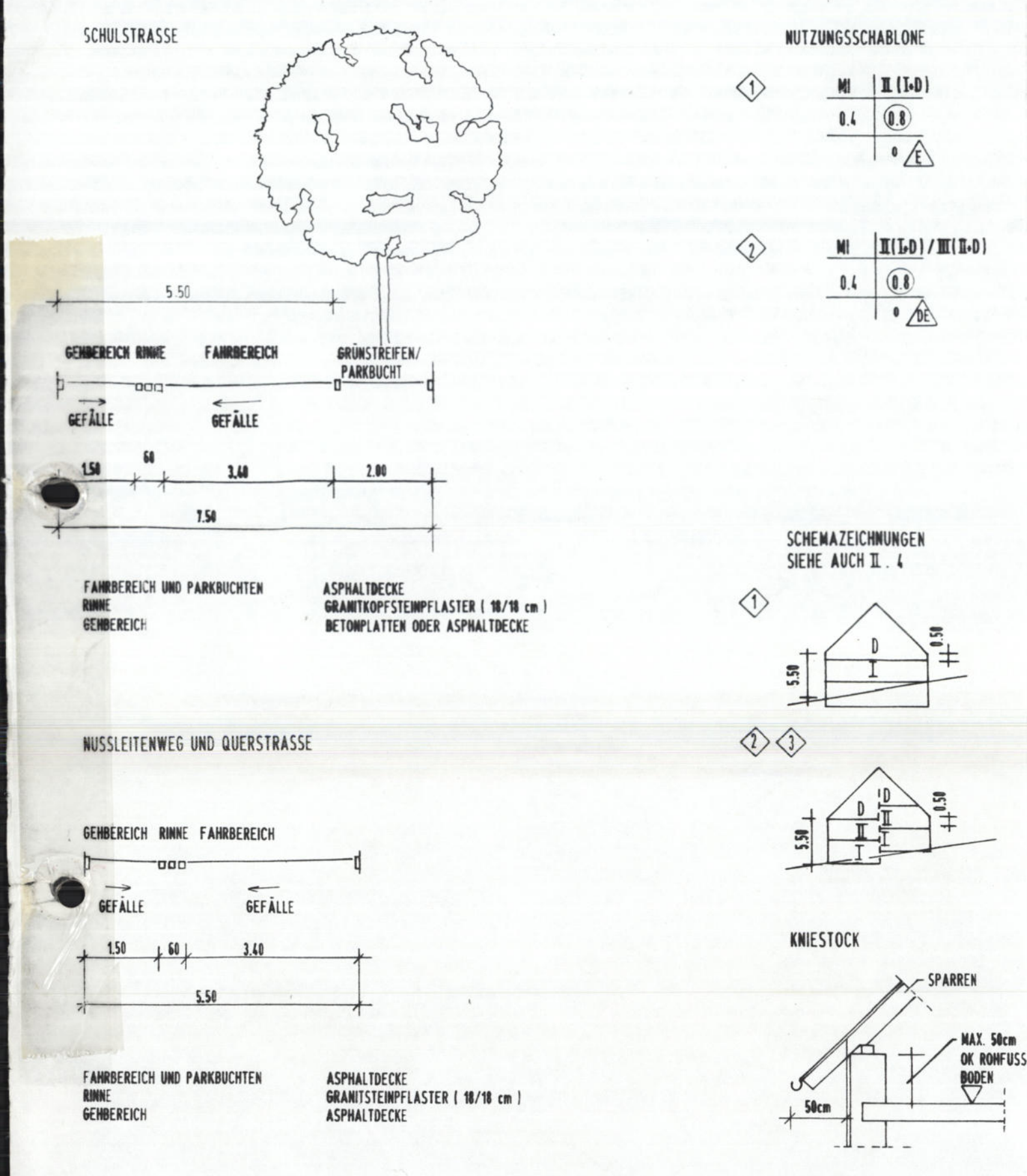
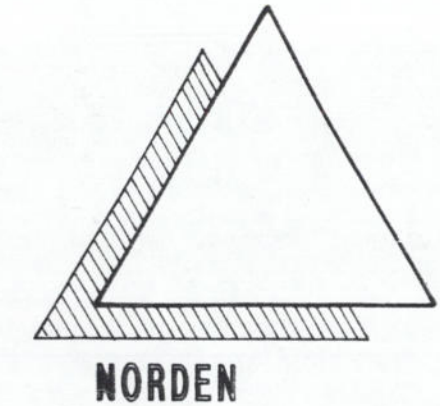
Offenhausen, 16.04.1997  
1. Bürgermeister

7. Der von der Gemeinde Offenhausen gem. § 11, Abs. 3 BauGB angezeigte Bebauungsplan (Satzung) wurde vom Landratsamt Nürnberger Land in Lauf/Pegn. gem. § 11 BauGB geprüft. Mit Schreiben vom 04.02.1998... wird erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Lauf/Pegn., 04.02.1998  
Dr. Ehmann  
Reg. Direktor

8. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 24.03.98 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 Gemeindefeilen am 24.03.98... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB in Kraft getreten.

Offenhausen, 24.03.98  
1. Bürgermeister



I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

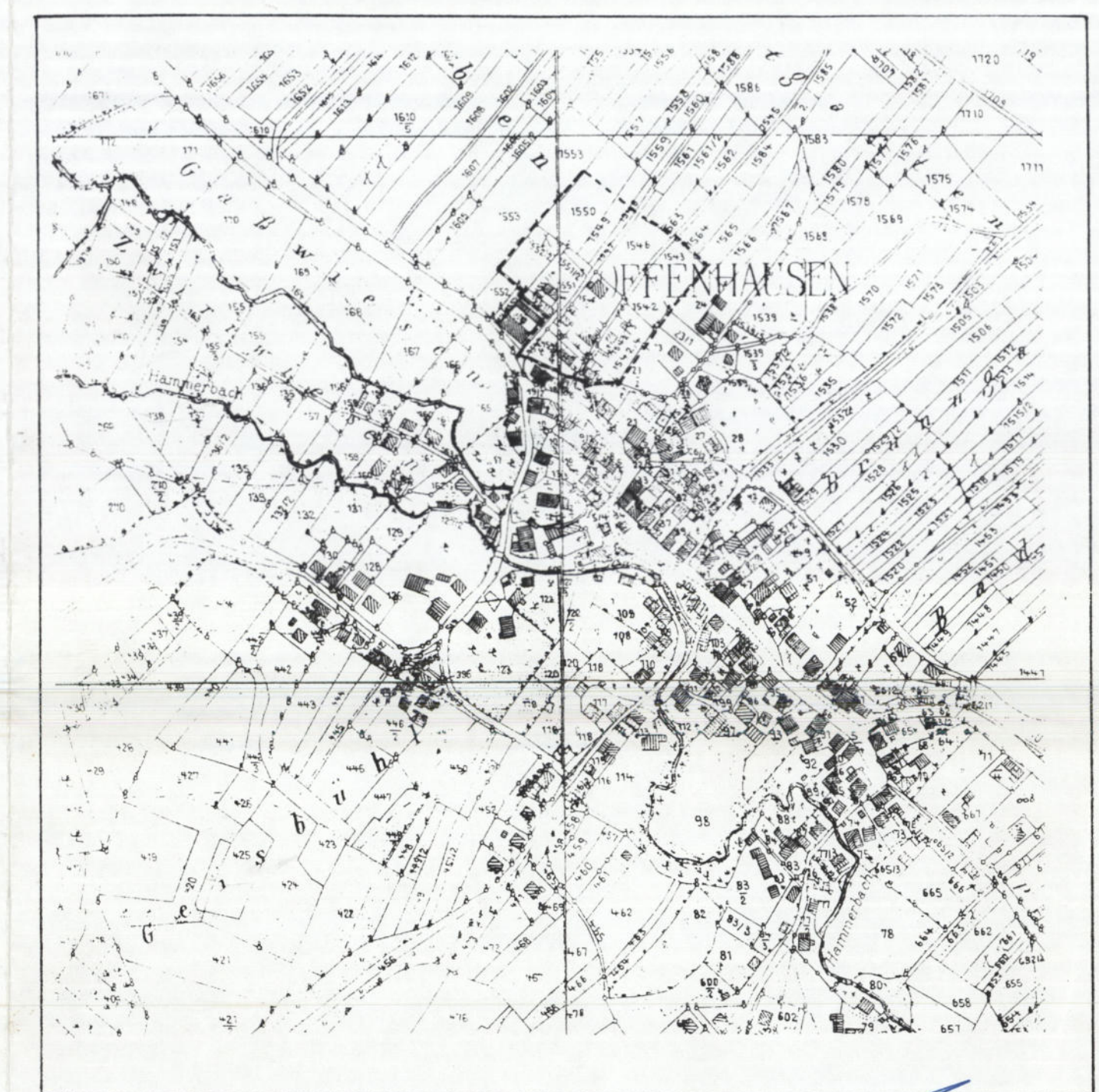
A) FÜR FESTSETZUNG

---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
■	MISCHGEBIET
II (I+D)	VOLLGESCHOSS MIT DACHGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE
ZWEI VOLLGESCHOSS MIT DACHGESCHOSS SIEHE SCHEMAZEICHNUNG	
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
0.4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
+	OFFENE BAUWEISE
▲	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
▲	NUR DOPPEL- UND EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
---	BAUGRENZE
---	GRENZE ZWISCHEN FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
◇	GELTUNGSBEREICH NUTZUNGSSCHABLONE
---	FURSTRICHUNG ZWINGEND
---	FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN
---	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
---	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (SIEHE SKIZZE)
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
---	MASSANGABE IN METERN
○	BESTEHENDE U. ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER
○	NEU ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

B) FÜR HINWEISE

---	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
---	VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
---	FLURSTÜCKNUMMER
---	VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
---	VORHANDENE NEBENGEBAUDE
---	HÖHENLINIE BEZOGEN AUF NN

BEBAUUNGS UND GRÜNORDNUNGSPLAN OFFENHAUSEN Nr. 4 SCHULSTRASSE/NUSSLEITEN



18.03.1996	20.11.1996	ARCHITEKT
30.04.1996	12.02.1997	
06.05.1996		

**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 4091 FAX 09151 7072