



I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) FÜR FESTSETZUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- II (1-D) VOLLGESCHOSS MIT DACHGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE
- MUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- MUR DOPPEL- UND EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- GRENZE ZWISCHEN FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GELTUNGSBEREICH NUTZUNGSCHABLONE
- FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN ODER STELLPLATZE UND DEREN ZUFahrTEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (SIEHE SKIZZE)
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- MASSANGABE IN METERN
- BESTEHENDE U. ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER
- NEU ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER
- GRÜNFÄCHE VON BEBAUUNG, ENFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG MIT STRÄUCHERN UND BÄUMEN FREIHALTEN

B) FÜR HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE NEBENGEBAUDE
- HÖHENLINIE BEZOGEN AUF NN
- HOCHSPANNUNGSLEITUNG
- DENMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE

II. Weitere Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird in der im Plan festgelegten Begrenzungen als Mischgebiet und allgem. 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 Geschöszahlen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt (Grz/GFz). Für die Abstandflächen 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 Kruppelwälder 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 Schleppech zulässig. Dächer dürfen im Traufbereich max. 50 cm (waagrecht 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 ebenem, natürlich vorhandenem Gelände im Bereich 'Wöhrweg' darf die Fußbodenoberkante im EG max. 50 cm über höchstem Straßenniveau im Bereich des Baugrundstückes liegen. Bei Baukörpern im geneigten Gelände (MI - 'Wöhrweg') 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 mit 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 Holzstäbe mit senkrechten Latten und Brettern zulässig. Mauern, Jägerzäune und Zäune aus waagrecht 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 an 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 Wellblechgaragen sind unzulässig.

7. Angrenzende Nutzung

Im Anschluß an Südseite WA und Westseite MI grenzt ein best. Gewerbegebiet an.

III. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Offenhausen hat in der Sitzung vom 21.04.1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wöhrweg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Änderungsbeschluss wurde am 24.07.2000 örtlich bekannt gemacht und im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld bekannt gemacht.

Offenhausen, 24. Juli 2000
[Signature] Bauh., 1. Bürgermeister

2. Den betroffenen Bürgern wurde bei der Anliegerversammlung am 07.04.1999 Gelegenheit gegeben, zur Planänderung Stellung zu nehmen (§ 13 Nr. 2 BauGB).

Offenhausen, 24. Juli 2000
[Signature] Bauh., 1. Bürgermeister

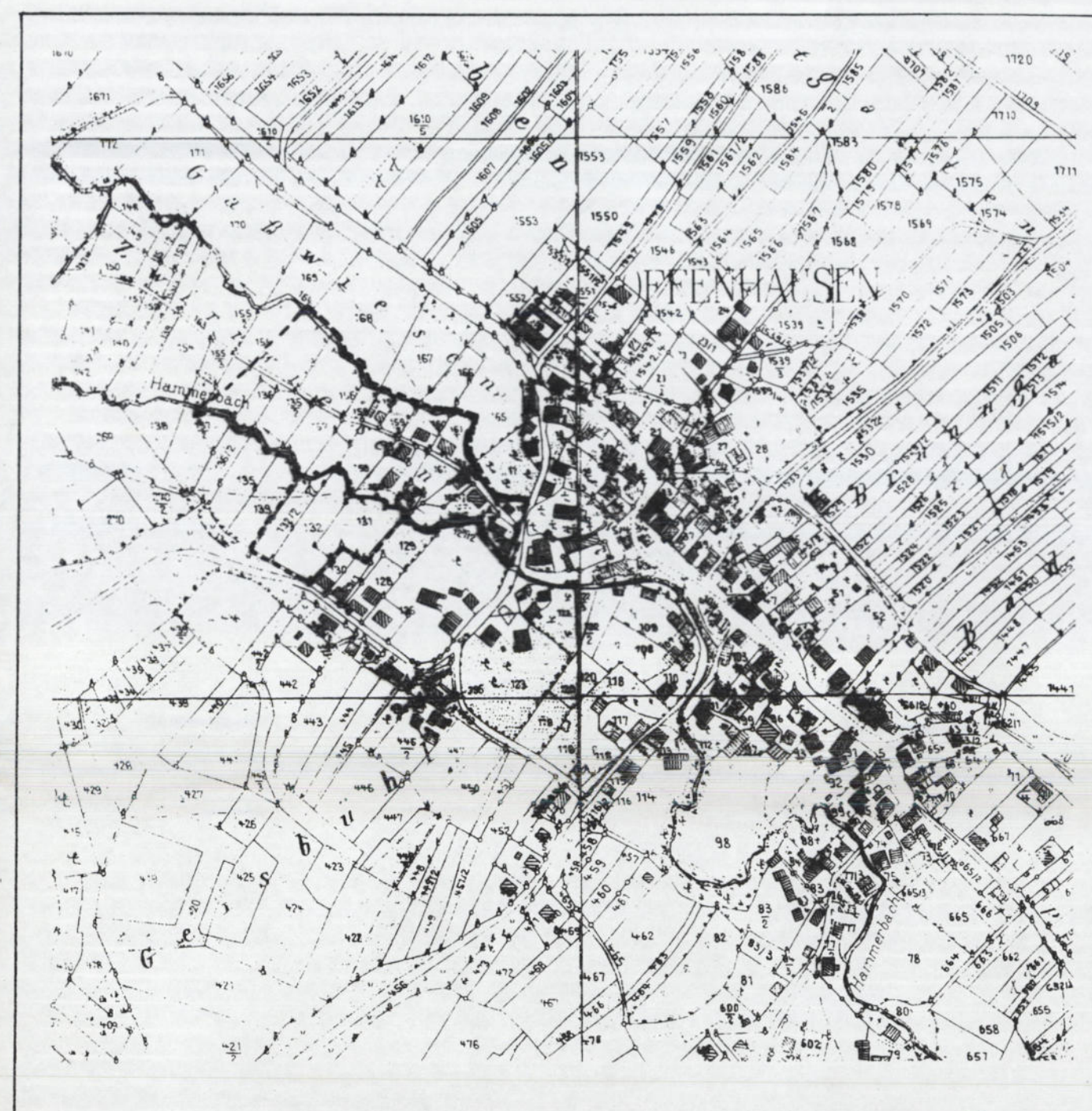
3. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.05.2000 Gelegenheit gegeben, bis 15.06.2000 zur Planänderung Stellung zu nehmen (§ 13 Nr. 3 BauGB).

Offenhausen, 24. Juli 2000
[Signature] Bauh., 1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat Offenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.08.2000 die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen (§ 10 Abs 1 BauGB).

Offenhausen, 10. Aug. 2000
[Signature] Bauh., 1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEMEINDE OFFENHAUSEN Nr. 3 WÖHRWEG



8. Grünflächen

- 8.1. Die öffentlichen Grünflächen unterliegen keiner besonderen Nutzungszuweisung.
- 8.2. Buntlaub-, Zier- und Nadelgehölze sind zu vermeiden und nur bis 2 m Wuchshöhe zulässig.
- 8.3. Das natürlich vorhandene Gelände ist in seiner Höhenentwicklung zu belassen. Veränderungen sind max. bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
- 8.4. 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. Grobkronige Einzelbäume
Entlang der Straßen müssen die Bäume folgender Pflanzqualität mind. entsprechen:
- Hochstämmle, 3x verschult mit Ballen 18-20 cm Stammumfang
 - Kastanie Aesculus hippocastanum
 - Spitzahorn Acer platanoides
 - Walnuß Juglans regia
 - Winterlinde Tilia cordata
- 9.2. Kleinbäume
- Eberesche Sorbus aucuparia
 - Feldahorn Acer campestre
 - Hainbuche 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 Hochstämmle 180 - 200 cm
- Apfel
 - Birne
 - Kirsche
 - Zwetschge

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

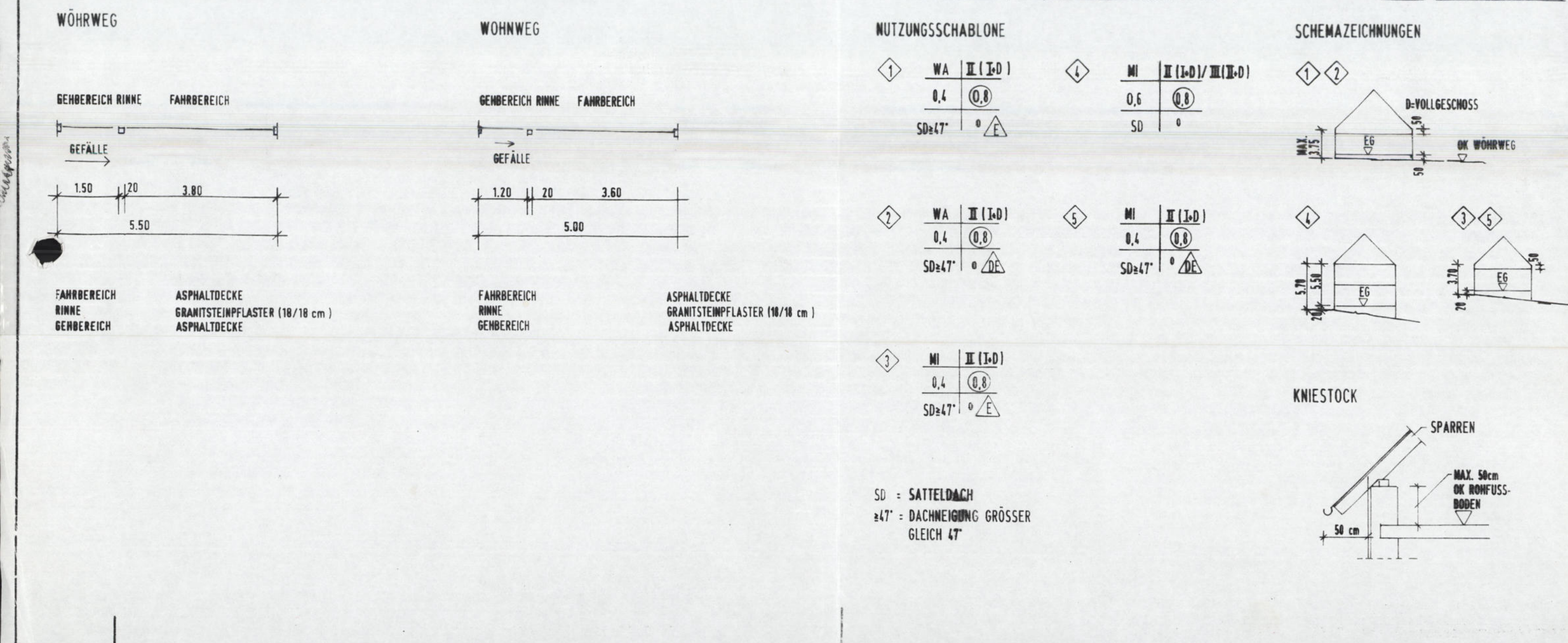
Die eingezeichneten vorhandenen Einzelbäume und Strauchgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

11. Ortsrandeingrünung

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

12. Allgemeines

- 12.1. Im Wöhrweg besteht bei Hochwasser Überschwemmungsgefahr durch die Bäche.
- 12.2. Die Grundwasserverhältnisse sind zu beachten.



30.04.1996	25.07.1996	TEKTUR	ARCHITEKT
06.05.1996	06.08.1996	20.12.1999	
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 4031 FAX. 09151 7072