

- ### I. PLANZEICHENERKLÄRUNG
- #### A) FÜR FESTSETZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - MI MISCHGEBIET
 - II (I-D) VOLLGESCHOSS MIT DACHGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE
 - 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - III GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - 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
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (SIEHE SKIZZE)
 - P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - 17H 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
 - 21/1 FLURSTÜCKNUMMER
 - VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
 - VORHANDENE NEBENGEBAUDE
 - HÖHENLINIE BEZOGEN AUF NN
 - HOCHSPANNUNGSLEITUNG
 - D DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE

III VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.2010 die zweite Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die zweite Änderung des Bebauungsplanes wurde am 12.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung in der Fassung vom 26.06.2010 hat in der Zeit vom 20.09.2011 bis 25.10.2011 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung in der Fassung vom 26.06.2010 hat in der Zeit von 10.09.2011 bis 12.10.2011 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung in der Fassung vom 30.06.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2012 bis 03.12.2012 beteiligt.

Der Entwurf der 2. Änderung in der Fassung vom 30.06.2011 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2012 bis 24.05.2012 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Offenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.12.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.06.2011 als Satzung beschlossen.

Offenhausen, den 17.12.2013
 Georg Rauh
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 17.12.2013 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit der Begründung öffentlich aus und kann im Bauamt eingesehen werden.

Offenhausen, den 17.12.2013
 Georg Rauh
 1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN Nr. 3 der Gemeinde Offenhausen für das Baugebiet „Wöhrweg“ 2. Änderung (bestehend aus dem Planblatt und dem textlichen Teil der Satzung)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.2010 die zweite Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die zweite Änderung des Bebauungsplanes wurde am 12.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung in der Fassung vom 26.06.2010 hat in der Zeit vom 20.09.2011 bis 25.10.2011 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung in der Fassung vom 26.06.2010 hat in der Zeit von 10.09.2011 bis 12.10.2011 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 2. Änderung in der Fassung vom 30.06.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2012 bis 03.12.2012 beteiligt.

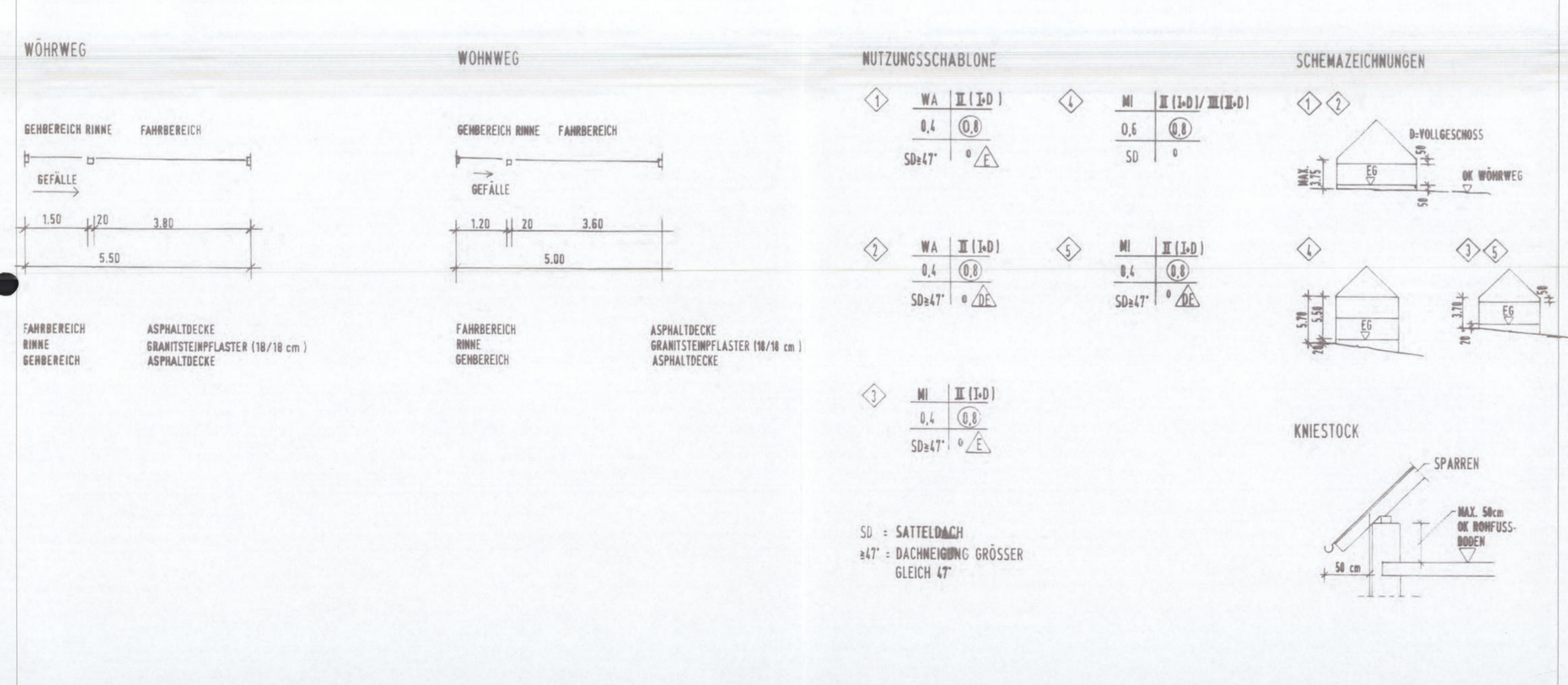
5. Der Entwurf der 2. Änderung in der Fassung vom 30.06.2011 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2012 bis 24.05.2012 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Offenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.12.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.06.2011 als Satzung beschlossen.

Offenhausen, den 17.12.2013
 Georg Rauh
 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 17.12.2013 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit der Begründung öffentlich aus und kann im Bauamt eingesehen werden.

Offenhausen, den 17.12.2013
 Georg Rauh
 1. Bürgermeister



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 II (I-D), 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 Krüppeldächer 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. 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 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 - '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 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 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 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.

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 freizulassen. 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:

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

9.2. Kleinbäume

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

9.3. Sträucher

Flieder Hartriegel Haselnuß Heckenrose Hulander Hundsrose Kornelkirsche Salweide Schlehe Weißdorn Woll-Schneeball Brombeere	Syringa vulgaris Cornus sanguinea Corylus avellana Rosa arvensis Sambucus nigra Rosa canina Cornus mas Salix caprea Prunus spinosa Crataegus monogyna Viburnum lantana 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. Ortsrandeingerührung

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.

BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN DER GEMEINDE OFFENHAUSEN 'WÖHRWEG'

ÄNDERUNGSPLANUNG DES BEBAUUNGSPLANES IN SEINER LETZTEN FASSUNG VOM 20.12.1999 MIT GENEHMIGUNGSVERMERK VOM 05.09.2000.

ANLASS: ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHES WESTLICH DES GRUNDSTÜCKES FL.NR. 132, VERKLEINERUNG DES GELTUNGSBEREICHES.

ERSTELLT: 30.06.2011

Dipl.Ing. Erika Fiedler Landschaftsarchitektin
 Weiserstraße 3 91207 Lauf Tel. 09126-299071 Fax 09126-299071

GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG