

Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

Bisherige Regelung

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO 1977)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Ausnahmen sind **nicht** zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

Neue Regelung

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO 1990)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmen sind **nicht** zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

Bisherige Regelung

Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO 1977)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Ausnahmen sind **nicht** zulässig:

1. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

Neue Regelung

Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO 1990)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen sind **nicht** zulässig:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

Bisherige Regelung

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2 | 2a (2. VG im DG)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,3 (GRZ, als Obergrenze)

0,4 (GRZ, als Obergrenze) bei Reihenhäusern

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

0,6 (GFZ, als Obergrenze)

0,8 (GFZ, als Obergrenze) bei Reihenhäusern

Neue Regelung

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

WA1, WA3: 2 (VG, als Höchstmaß)

WA2, MI: 3 (VG, als Höchstmaß)

*> zudem Festlegung von Wand- und Gesamthöhen:
das dritte Vollgeschoss liegt damit im Dachgeschoß*

> WA2: vorhandener Geschoßwohnungsbau

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

WA: 0,4 (GRZ, als Obergrenze)

MI: 0,6 (GRZ, als Obergrenze)

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

WA1, WA2: 0,6 (GFZ, als Obergrenze)

WA3, MI: 0,8 (GFZ, als Obergrenze)

> WA3: Reihenhäuser

Hinweis:

*Erschließungsbeiträge werden entsprechend der
gemeindlichen Satzung nicht nach der zulässigen, sondern
nach der tatsächlichen Geschossfläche berechnet. Dadurch
entsteht durch die höheren zulässigen GFZ keine
zusätzliche Betragspflicht, soweit die höheren Werte nicht
ausgeschöpft werden.*

Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

Bisherige Regelung

Traufhöhe

1-geschossige Bebauung:
Traufhöhe 3,60 m

2-geschossige Bebauung:
Traufhöhe 6,35 m (3,60 + 2,75 m)

Neue Regelung

Wandhöhe

Wandhöhe ist das Maß von Geländeoberfläche im Mittel bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

einheitlich: Wandhöhe 6,85 m (als Höchstmaß)

> Anmerkung:

Die Wandhöhe entspricht 6,35 m + 0,50 m Höhe des Fertigfußboden Erdgeschoß über Gelände, damit in etwa einer Traufhöhe von 6,35 m (gemessen am Dachüberstand, bei DN 34°, Dachüberstand 75 cm) ab OK Gelände.

Bei einseitig geneigten Pultdächern gilt die höchst zulässige Wandhöhe auch für die firstseitige Außenwand.

Gesamthöhe

Gesamthöhe ist das Maß von Geländeoberfläche im Mittel bis zum oberen Abschluss des Daches

einheitlich: Gesamthöhe 13,00 m (als Höchstmaß)

Bei Änderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dies zur Anpassung an den Bestand erforderlich ist.

> keine Kniestock-Festsetzung (siehe unten)

Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

Bisherige Regelung

Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise

E | ED: Einzelhäuser | Einzel- und Doppelhäuser

H: nur Hausgruppen zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Neue Regelung

Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise

WA1, WA2, MI: **ED** (Einzel- und Doppelhäuser)

WA3: **H** (nur Hausgruppen zulässig)

Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, im Übrigen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

Bisherige Regelung

Sichtdreiecke

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sichtdreieck im Bereich der Einmündung in die Hauptstraße

Neue Regelung

Abstandflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

- neu; dient der Klarstellung -

entfällt

Die verkehrstechnische Bedeutung und Belastung der Hauptstraße hat sich durch die veränderte Verkehrsführung deutlich reduziert. Es handelt sich um keine Kreisstraße mehr. Auf Sichtdreiecke kann deshalb verzichtet werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden oder Rigolen) auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Versickerungseinrichtungen sind fachgerecht zu gestalten und zu unterhalten.

Sofern eine Versickerung auf Grund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist dies durch ein geeignetes Bodengutachten nachzuweisen.

Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

Bisherige Regelung

Neue Regelung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zur Aufrechterhaltung des Zustandes saP-relevanter Fledermausarten sind an Bäumen im öffentlichen Raum des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I - 1. Änderung" sechs Fledermauskästen fachgerecht anzubringen.

Durch Baurechtsmehrung entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 1.306 m². Dieser wird von der gemeindlichen Ökokontofläche auf Flurnummer 1031 Gemarkung Offingen im Schlehbachtal abgebucht.

(beschrieben in Anlage 2: Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung)

Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

Bisherige Regelung

Neue Regelung

Baum- und Strauchpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Streifen von 3,0 m Breite mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.

Unverbindlicher Pflanzvorschlag:

a) Bäume und Baumheister:

Linde, Eiche, Hainbuche, Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeerbaum und Obstbäume

b) Sträucher:

Gemeine Heckenkirsche, Gemeiner Schneeball, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Liguster, Holunder

> bisher festgesetzt als: „Gestaltung privater Grundstücke“, sonst nicht geändert

neue Festsetzung:

> bisher Hinweis: „Gestaltung privater Grundstücke“

Bei Neubauten ist je angefangene 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume gemäß Pflanzliste A bzw. C oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste A: Laubbäume

Mindestqualität:

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 12-14

Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

Bisherige Regelung

Neue Regelung

Arten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzenliste C: Obstbäume

Mindestqualität:

Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 7-8 cm
bewährte Sorten

Artenempfehlung Obstgehölze:

Apfel ‚Bittenfelder‘
Apfel ‚Brettacher‘
Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘
Apfel ‚Hauxapfel‘
Apfel ‚Jakob Fischer‘
Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘
Apfel ‚Rote Sternrenette‘
Birne ‚Gelbmöstler‘
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘

Pflege | Unterhaltung

§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte
Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen
sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die
festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu
verwenden.

Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

Bisherige Regelung

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

Hauptfirstrichtung zwingend

Zulässige Dachformen und Dachneigungen

1-geschossige Gebäude: Sattel- und Walmdächer
2-geschossige Gebäude: nur Satteldächer

Zulässige Dachneigungen:
26-34° | 33-45° | 30-38°,
im MI zusätzlich Flachdächer bis 7°

Neue Regelung

Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

Hauptfirstrichtung bzw. Gebäuderichtung
entfällt

Zulässige Dachformen und Dachneigungen

einheitlich Sattel-, Walm-, Pult-, Flachdächer

Zulässige Dachneigungen:
einheitlich 0-45°

Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

Bisherige Regelung

Kniestöcke

nicht über 70 cm zulässig
(gemessen vom Schnittpunkt Außenwand mit OK Sparren)

Gestaltung der Garagen

Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen.

Sie dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Kellergaragen werden nicht zugelassen.

Gestaltung der Grundstücke

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Streifen von 3,0 m Breite mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.

Unverbindlichen Pflanzvorschlag:

a) Bäume und Baumheister:
Linde, Eiche, Hainbuche, Spitzahorn, Vogelkirsche,
Vogelbeerbaum und Obstbäume

b) Sträucher:
Gemeine Heckenkirsche, Gemeiner Schneeball, Haselnuss,
Pfaffenhütchen, Liguster, Holunder

Neue Regelung

entfällt (siehe oben: „Wandhöhen“)

Gestaltung der Garagen

entfällt

> siehe „Überbaubare Grundstücksfläche“

entfällt

> siehe Festsetzung „Baumpflanzungen“

Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

Bisherige Regelung

„Hinweis:

Innerhalb der Baugrundstücke ist eine Anpflanzung mit bodenständigen Gehölzen erwünscht. Die Pflanzung mindestens eines großkronigen Laubbaumes pro Grundstück wird empfohlen.

Neue Regelung

entfällt

> *statt dessen Festsetzung „Baumpflanzungen“*

Gestaltung von Gehwegen, Stellplätzen und Lagerflächen

Art. 81 (1) Nr. 3 BayBO

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Soweit betriebsbedingt möglich, gilt Gleiches für Lagerflächen.

Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

Bisherige Regelung

Einfriedungen und Einfahrten

Einfriedungen einschließlich eines Sockel dürfen 1,30 m nicht überschreiten.

Bei Eckgrundstücken darf in der Kurve eine Einfahrt nicht angelegt werden. Der Abstand vom Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie muss mind. 10,0 m betragen.

Garagen und Stellplätze

Garagen und sonstige Nebengebäude müssen einheitlich gestaltet und nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Sie müssen zu einem Baukörper zusammengefasst werden.

zeichnerische Hinweise auf Garagen und Stellplätze

Neue Regelung

Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel zulässig.

entfällt

Bei Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet mit geringer Verkehrsbelastung, teils als „Zone 30“ bzw. verkehrsberuhigter Bereich. Auf die Festsetzung kann deshalb verzichtet werden.

entfällt

Die Festsetzungen sind bereits in anderen Festsetzungen enthalten oder entfallen (siehe oben).

zeichnerische Hinweise sind nicht erforderlich

Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

Bisherige Regelung

Neue Regelung

Sonstiges | Planzeichnung

Geltungsbereich | Baugrenzen | Verkehrsflächen | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | Bäume

Der Geltungsbereich wird im nördlichen Bereich reduziert, da hier mittlerweile der Bebauungsplan „Graspoint“ gilt.

Die Anbindung an die Hauptstraße im Osten entfällt (keine Sichtdreiecke mehr erforderlich).

Verkehrsflächen werden an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst (Entfall Stichstraßen bzw. Festsetzung als private Verkehrsflächen).

Die Abgrenzung des Mischgebietes zum Allgemeinen Wohngebiet im zentralen Bereich wird angepasst.

Die vorgeschlagenen Baumstandorte werden in der Planzeichnung an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Festsetzungen zu Baumpflanzungen ergeben sich nicht aus der Planzeichnung, sondern aus den textlichen Festsetzungen.

Hinweise

Zu folgenden Themenbereichen werden Hinweise in die Satzung aufgenommen:

1. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz
2. Immissionsschutz
3. Bodendenkmäler
4. Niederschlagswasser
5. Versorgungsleitungen