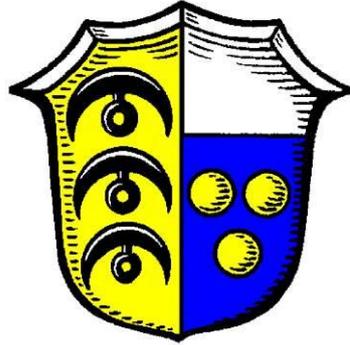


Markt Offingen



B E B A U U N G S P L A N

mit örtlichen Bauvorschriften

„Hauptstraße Ost“

Textteil

ENTWURF

Plandatum: 10.07.2017

Aufgestellt
Hermaringen,.....

-nach Satzung-

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt
Offingen,

-nach Satzung-

.....
Thomas Wörz, 1.Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 – 9622-0
Telefax: 07322 – 9622-50

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Offingen diese Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“ mit Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Offingen, den _____

Thomas Wörz, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert am 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

Stand Liegenschaftskataster:

April 2012



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	5
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	6
5.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
6.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	7
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
8.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	7
9.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
10.	Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	7
11.	Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	8
12.	Artenschutz	8
13.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	8
B.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß Art. 81 BayBO)	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	9
2.	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	9
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	9
C.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 1 DSchG)	10
2.	Altlasten	10
3.	Entwässerung	10
4.	Pflanzungen	10
5.	Baumbestand	11
6.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	11
7.	Brandschutz	11
8.	Tierhaltungen	11
9.	Immissionen der Landwirtschaft	11
10.	Geotechnik	11
11.	Quellwasser	11

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Es werden die Dorfgebiete MD 1 und MD 2 festgesetzt.

Die Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird ausgeschlossen. Diese sind: Vergnügungsstätten.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es werden die Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Diese sind: Tankstellen und Vergnügungsstätten.

1.3 Flächen für Gemeinbedarf

Es wird zusätzlich eine Gemeinbedarfsfläche für Kindertagesstätten festgesetzt. Bei Flächen für Gemeinbedarf gibt es außer der konkreten Zweckbestimmung keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundfläche.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

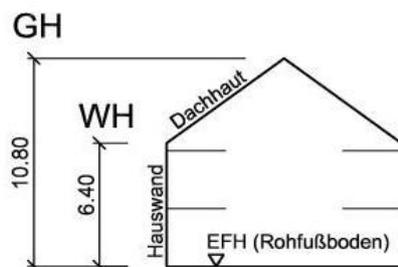
In den Dorf- und Mischgebieten wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf die Obergrenze von 0,6 nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche orientiert sich an den umgebenen Mischgebietstypen und ist daher mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2.2.1 Festsetzung nach Gebäudehöhe

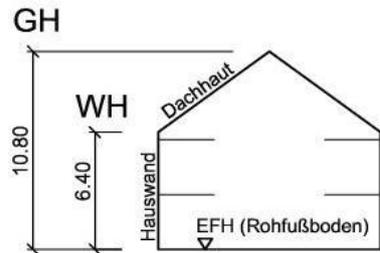
Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH). Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in den örtlichen Bauvorschriften unter B.1.1 geregelt.

Im Mischgebiet MI 1 und Dorfgebiet MD 1 werden die Gebäudehöhen (GH) auf max. 10,80 m und die Wandhöhen (WH) auf max. 6,40 m festgesetzt.

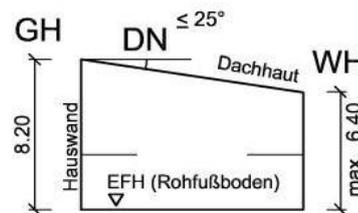


Im Mischgebiet MI 2 und Dorfgebiet MD 2 werden die Höhen der baulichen Anlagen nach der Dachform bemessen und laut Grafik festgesetzt.

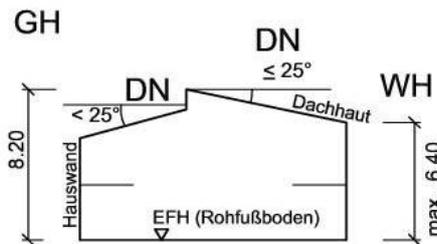
Satteldach/Walmdach (SD/WD)



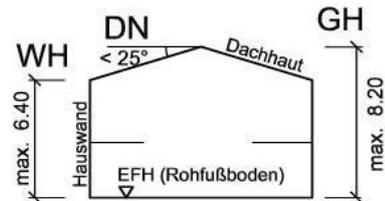
Pultdach (PD)



versetztes Pultdach (vPD)



Zeltdach / leicht geneigtes Satteldach (ZD)



In der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Gebäudehöhe (GH) auf max. 10,80 m festgesetzt.

2.2.2 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO getroffen:

Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.) und beim versetzten Pultdach dem höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert. Der Bezugspunkt für die Festlegung der EFH ist die Höhe der Hinterkante des

Straßenkörpers, der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze.

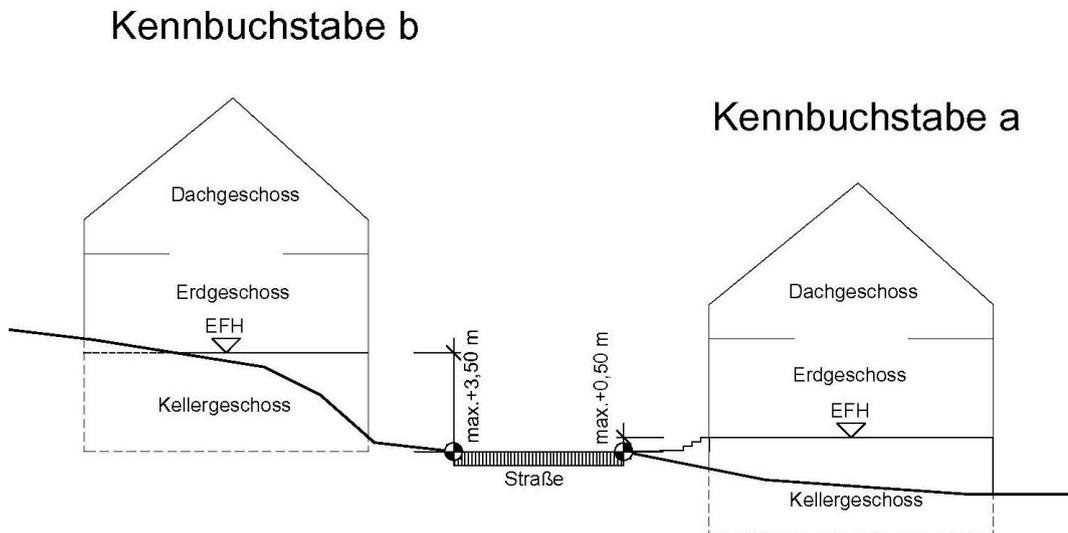
Mischgebiet MI 1 und Dorfgebiet MD 1:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand.

Mischgebiet MI 2 und Dorfgebiet MD 2:

Auf den mit dem Kennbuchstaben „a“ versehenen Bauflächen darf die Höhendifferenz zwischen dem Straßenbezugspunkt und der EFH maximal 0,50 m betragen.

Auf den mit dem Kennbuchstaben „b“ versehenen Bauflächen darf die Höhendifferenz zwischen dem Straßenbezugspunkt und der EFH maximal 3,50 m betragen.



4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinien

Entlang der Leonhardstraße, des Marktplatzes und der Hauptstraße werden Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Baugrenzen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Sämtliche Nebenanlagen und Garagen sind auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entlang der Leonhardstraße, des Marktplatzes und der Hauptstraße wird die Firstrichtung für Hauptgebäude vorgegeben. Dies ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsflächen für den örtlichen Verkehr (Erschließung)

Die öffentlichen sowie privaten Straßenverkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

7.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Rad- und Gehwege sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind im Bereich des ruhenden Verkehrs für Baumstandorte festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu pflegen.

9. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Entwässerung

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen soll im Trennsystem durchgeführt werden. Dabei wird das häusliche und gewerbliche Abwasser über neue und bestehende Schmutzwasserkanäle der Kläranlage zugeführt.

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen und Hofflächen ist vor Ort über zu versickern oder über einen Regenwasserkanal in die Mindel einzuleiten.

9.2 Befestigung von Stellplätzen

KFZ-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

9.3 Bauzeitenbeschränkung

Eine Baufeldräumung ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln von Oktober bis Ende März zulässig.

9.4 Artenschutz und Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Pro Gebäudeabbruch sind je ein Vogelnistkasten (Mauersegler oder Mehlschwalbe) und 1 Fledermauskasten außen im Dachbereich des neuen Gebäudes anzubringen. Als vorgezogene Maßnahme sollen die Nistkästen vor dem Gebäudeabbruch in den bestehenden Bäumen mit Pflanzbindung, an benachbarten Fassaden oder anderen hierfür geeigneten Stellen angebracht werden. Die Anbringung der Nistkästen ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer in Absprache mit einer fachlich geeigneten Person vorzunehmen bzw. in Auftrag zu geben.

10. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mögliche Fahr- und Leitungsrechte werden im Laufe des Verfahrens geklärt.

11. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Pflanzbindungen

Die Großbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu pflegen. Bei notwendigen Fällungen ist zwingend eine Ersatzpflanzung auf den Baugrundstücken vorzusehen. Abgängige Bäume sind gleichwertig mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen vom jeweiligen Eigentümer zu ersetzen.

Pflanzgebot

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste *pfq* vorzunehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzenliste *pfq*

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baum-Hasel
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

12. ARTENSCHUTZ

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, muss der Abriss alter Gebäude im Plangebiet außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen und außerhalb des Winterschlafs der Fledermäuse liegen.

13. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden, Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang und über den Grundstücksgrenzen in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt. Diese Stützbauwerke sind zu dulden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachformen

Folgende Dachformen und –neigungen sind zulässig:

Mischgebiet MI 1 und Dorfgebiet MD 1:

- › Satteldach (SD): Dachneigung (DN) 35° - 45°
- › Walmdach (WD): DN 35° - 45°

Mischgebiet MI 2 und Dorfgebiet MD 2:

- › Satteldach (SD): DN 20° - 45°
- › Pultdach (PD), versetzte Pultdächer (vPD): DN 5° - 25°
- › Walmdach (WD): DN 20° - 45°
- › Zeltdach (ZD): DN 10° - 25°

1.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind bei Pultdächern, Zeltdächern und leicht geneigten Dächern nicht zulässig und bei Sattel- und Walmdächern erst ab 35° zulässig.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Diese dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und sind auf den Hauptgebäuden in die Dachfläche zu integrieren bzw. dürfen maximal 0,20 m parallel zur Dachfläche ausgeführt werden.

1.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung von geneigten Dächern darf nur in roter, brauner oder grauer Farbe erfolgen.

1.4 Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1 Zufahrten und Stellplätze

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.

3.2 Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Gesamthöhe. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 1 DSchG)

Im vorliegenden Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- D-7-7528-0136: Straße der römischen Kaiserzeit

Zudem sind im Plangebiet weitere bisher nicht unbekannte Bodendenkmäler (Nebenanlagen zur Straße, Siedlungen und Gräber) der römischen Kaiserzeit zu erwarten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen.

2. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Günzburg sofort zu benachrichtigen.

3. ENTWÄSSERUNG

Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei in das Grundwasser eingeleitet werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser

Im Rahmen des Gemeingebrauchs (Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG i. V. m. § 25 WHG), kann gesammeltes Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) eingehalten werden.

4. PFLANZUNGEN

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bäume sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch entsprechende Pflanzen zu ersetzen.

5. BAUMBESTAND

Eine besondere Qualität des Gebiets stellt der Baumbestand dar. Die bestehenden Großgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Dort wo aufgrund von Bautätigkeiten Bäume gefällt werden müssen, sollten nach Möglichkeit Ersatzpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgen.

6. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die Ermittlung und Beschreibung der im Zuge der Eingriffsregelung notwendigen Ausgleichsflächen ist im Umweltbericht zusammengestellt. Der Ausgleich soll über das kommunale Ökokonto auf externen Flächen erfolgen.

7. BRANDSCHUTZ

Die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

8. TIERHALTUNGEN

Im Plangebiet befinden sich außer der Pferdehaltung keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung.

9. IMMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT

Da im Plangebiet landwirtschaftliche Betriebe vorkommen, ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen. Die Immissionen der Landwirtschaft sind zu dulden.

10. GEOTECHNIK

Dem Markt Offingen liegt im Geltungsbereich für das Flurstück 206 (Dr.-Zeiler-Platz 3) ein Geotechnisches Gutachten mit Hinweisen zum Baugrund und zur Versickerung vor. Aufgrund der unterschiedlichen Geländelagen können jedoch im Plangebiet Abweichungen bezüglich des Baugrundes vorkommen. Es wird daher empfohlen für die Errichtung baulicher Anlagen ein lagespezifisches Geotechnisches Gutachten einzuholen.

11. QUELLWASSER

Aufgrund der unterschiedlichen Gelände- und Bodenschichtenlagen ist im Plangebiet mit auftretendem Quellwasser zu rechnen.