

# 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 Beträgspflicht, 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

#### **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 m<sup>2</sup> 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.

# Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

## Bisherige Regelung

## Neue Regelung

### Hinweise

Folgende Hinweise werden in die Satzung aufgenommen:

#### 1. **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Bei Umnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen zu Wohnnutzung oder vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen wird empfohlen, insbesondere die Pfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanzen zu untersuchen, um mögliche Restbelastungen auszuschließen.

Sollte bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg unverzüglich zu verständigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

#### 2. **Immissionsschutz**

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und der Gewerbebetriebe sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

## Markt Offingen – Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

---

### Bisherige Regelung

### Neue Regelung

#### 3. Bodendenkmäler

Art.8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.