Bebauungsplan "Südlich der Baumgartner Strasse", OT Schnuttenbach, Markt Offingen



Ausgleichsfläche M 1:2500

Der Markt Offingen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Südlich der Baumgartner Strasse", OT Schnuttenbach, Markt Offingen

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ....., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. 10,0 — Maßzahl in Metern
3. WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

   Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
4. Baugrenze
5. 0,35 — max. Grundflächenzahl
6. 0,6 — max. Geschossflächenzahl
7. II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
8. ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
9. max. 2WE — die maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten beschränkt
10. WH=6,5m — max. Wandhöhe

    Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt Außenkante Außenmauer/Oberkante Dachhaut an der Gebäudetraufseite (ohne Dachgaube/Widerkehr) gemessen. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Wandhöhe ist die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens.
11. Gebäudeabgrabungen und -aufschüttungen, auf Baugrundstücken, die das in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte Gelände bis zu 1,0 m verändern, sind zulässig. Die Geländeabgrabungen bzw. -aufschüttungen haben in Anpassung an das bereits jeweils bebaute Nachbargrundstück zu erfolgen.
12. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf an keiner Stelle mehr als 0,5 m über der durch eventuell zulässige Geländeabgrabungen und -aufschüttungen veränderten Geländeoberkante, ausgenommen sind Garageneinfahrten im UG, liegen (vgl. Höhenlinien in der Planzeichnung).
13. SD/PD/ZD/WD — zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach, Zeltdach und Walmdach

    SD: 30° - 45° — zulässige Dachneigung für Satteldächer

    WD/ZD: 18° - 30° — zulässige Dachneigung für Walmdächer/ Zeltdächer

    PD: 5° - 15° — zulässige Dachneigung für Pultdächer
14. Für Nebengebäude und Garagen wird die für das Hauptgebäude gewählte Dachneigung festgesetzt. Zusammengebaute Garagen sind in der Dachneigung einander anzupassen. In diesem Fall darf eine gegenüber dem Hauptgebäude abweichende Dachneigung gewählt werden.
    Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Flachdächer zulässig.
15. Firstrichtung Hauptgebäude

    Bei Widerkehren und Dachgauben ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.
16. Solare Energiegewinnungsanlagen sind nur neigungsparallel zur Dachfläche zulässig, der Abstand zur Dachfläche darf nicht größer gewählt werden als konstruktionsbedingt notwendig.
17. Dachgauben sind als max. 2,0 m breite Einzelgauben (Außenmaß) zulässig. Die Breite aller Dachgauben einer Hausseite darf max. 1/3 dieser Hausseite betragen. Dreiecksgauben, Fledermausgauben, Walmgauben, oder Fenstererker bis zum Traufbereich sind nicht zulässig. Dachgauben sind erst bei einer Dachneigung ≧ 35° zulässig.
18. Widerkehre sind zulässig, sofern sie zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sind und deren Firsthöhe min. 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegt. Die zulässige Wandhöhe darf in diesem Fall überschritten werden.
19. Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Es sind mind. 2 Stellplätze je Wohnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
20. Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind außerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Abstandsflächenvorschriften der BayBO eingehalten werden.
21. Öffentliche Straßenverkehrsfläche
22. Straßenbegrenzungslinie
23. Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
24. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
25. Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 3,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten. Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzstaketenzäune, Holzlattenzäune, Metallzäune oder Hecken aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen zulässig. Zaunsockel und Mauern sind unzulässig. Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
26. Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
27. Öffentliche Grünfläche - Siedlungseingrünung
28. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen und die Stellplätze selbst sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
29. Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen

    Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

    Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen:

Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Walnuß	Juglans regia
Eberesche (Vogelbeere)	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus

    Obstbäume als Hochstamm (altbewährte Lokalsorten)
30. Obst — Anpflanzen von Obstbäumen als Hochstamm

    Pflanzqualität: mind. H, StU 10-12 cm
    Sortenauswahl altbewährter Lokalsorten: Jakob Lebel, Gravensteiner, Schöner aus Boskoop, Kaiser Wilhelm etc.
31. Anpflanzen von Strauchgruppen

    Es sind standortheimische Pflanzen zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung muss mind. 2-reihig erfolgen und es sind folgende Arten zu verwenden:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
32. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Siedlungseingrünung

    Entwicklungsmaßnahmen:
    - Entwicklung einer naturnahen, lockeren Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
    - Strauch - Baum - Verhältnis: 7:1
    - dauerhafter Unterhalt

    Artenauswahl für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft - Siedlungseingrünung

Bäume 1, und 2. Ordnung:		Sträucher	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Berberitze	Berberis vulgaris
Traubenkirsche	Prunus padus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Haselnuß	Corylus avellana
Winter-Linde	Tilia cordata	Weißdorn	Crataegus
		Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
		Schlehe	Prunus spinosa
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
33. A — Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
    Abbuchung der Ausgleichsfläche von bestehender naturnaher Aufforstung Grundstück Flur Nr. 1027, Gemarkung Offingen (Ökokonto-Fläche)

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 474 — Höhenlinie in Metern ü NN
2. 698/2 — Flurstücksnummer
3. vorhandene Grundstücksgrenzen
4. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5. bestehende Haupt- und Nebengebäude
6. geplante Haupt- und Nebengebäude
7. P — öffentliche Straßenverkehrsfläche - Parkplatz
8. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagwasser soll soweit möglich zurückgehalten werden (vgl. Begründung). Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen sollen einen Brauchwasser- und Rückhaltewasseranteil bereit halten können. Der Rückhalteanteil, bemessen mit min. 2 cbm / 100 qm Dachfläche muss sich seitlich entleeren, damit der Rückhalteraum für den nächsten Regen bereitsteht. Überläufe können an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
9. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
10. Bei allen Pflanzenmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen (siehe Artenliste „Empfehlung für Hausgarten").

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):	
Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"	
Apfelbäume: (Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm; Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop) Birnen: (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Pioteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler) Mirabellen, Reneklooden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen Bäume der Artenliste "Ortsrandeingrünung"	Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder) Sträucher der Artenliste "Ortsrandeingrünung"
11. Schurf 1 — Schurfuntersuchungsstelle für Baugrundgutachten
12. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
13. Für die beiden östlichen Baufelder an der Baumgartner Straße wird empfohlen, die Fensteröffnungen schutzbedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume an den Sportanlagen (Bolzplatz, Streetball) abgewandten Gebäudefassaden nach Norden/Westen anzuordnen. Es sind ggf. selten auftretende Störungen in der Ruhezeit (Werktags: 6:00 - 8:00 und 20:00 - 22:00 Uhr; Sonn- u. Feiertage 7:00 - 9:00, 13:00 - 15:00, 20:00 - 22:00 Uhr) zu erwarten, die von der Bewohnern des Allgemeinen Wohngebietes hinzunehmen sind.
14. Für die Errichtung von Gauben werden Schleppgauben und Giebelgauben empfohlen.
    Soweit Drahtgitterzäune verwendet werden, wird empfohlen, sie nur in Kombination mit vorgepflanzten Hecken aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen zu errichten.
15. Es wird darauf hingewiesen, dass ein natürlich bedingtes Arsenvorkommen im Bebauungsplangebiet vorhanden ist. Die Arsenghalte sind hauptsächlich an stärker eisen- und manganhaltige Schichten unterhalb der Oberen Süßwassermolasse gebunden. Diese fallen bereits optisch durch eine auffällige Färbung (rotbraun, braun, dunkelbraun bis schwarz) auf und sind somit von dem üblicherweise nur schwach arsenhaltigen hellgrauen, hellgelben und gelbgrauen Sand- und Tonschichten zu unterscheiden.
    Hinsichtlich weiterer Angaben wird auf das Baugrundgutachten als Anlage der Begründung hingewiesen.

    Die bei dem Aushub anfallenden farblich auffallend gefärbten Böden sollen getrennt zwischengelagert und auf den Arsengehalt analysiert werden. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist der weitere Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg festzulegen. Dies ist im Rahmen der Erschließung entsprechend zu berücksichtigen.
16. Die Detailplanung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
17. Gehölzbestand der angrenzenden rekultivierten Sandgrube, der durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern ist.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Markt Offingen hat in der Sitzung vom 05.10.09 beschlossen, den Bebauungsplan"Südlich der Baumgartner Strasse" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.09 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.09 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.05.09 bis 29.06.09 im Rathaus des Markes Offingen öffentlich ausgelegt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.09 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.05.09 bis 29.06.09 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.09 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.09 bis 16.12.09 im Rathaus des Markes Offingen öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.09 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.09 bis 16.12.09 beteiligt.

Der Markt Offingen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 01.02.10 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.10.09 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

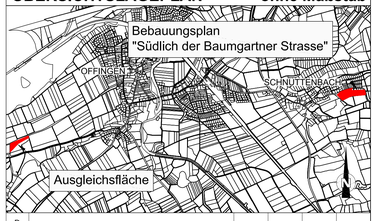
Offingen, den .....
(Siegel)
.....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Offingen, den .....
(Siegel)
.....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
D					
C					
B					
A	Redaktionelle Ergänzung Hinweis Nr. 13	KAI	HL		01.02.2010

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY:

Markt Offingen

PROJEKT TITEL:
PROJECT TITLE:

Bebauungsplan
"Südlich der Baumgartner Straße"
OT Schnuttenbach, Markt Offingen

PLANBEZEICHNUNG:
DRAWING TITLE:

PROJEKT NR.:
PROJECT NO.: 7778 25

MASSTAB:
SCALE: 1:1000

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel. 0 82 82 / 9 94 - 0
Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

		DATUM DATE
BEARBEITER: PRINCIPAL:	Kaiser	
GEZEICHNET: DRAWN BY:	Leitenmaier	05.10.2009
GEPRÜFT: CHECKED BY:		05.10.2009

ZEICHNUNG NR:
DRAWING NO:

Acad-Dateiname: "\7778_BBP gen.Planfassung.dwg — Xrefs:"KC_schnuttenbach_DFK.dwg, KC_BA_Schnuttenbach.dwg — 59494