



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



Markt Offingen Bebauungsplan "Ermle IV"



MARKT OFFINGEN

Inhalt

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Rechtsgrundlagen	Seite 5
C. Satzung	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 18
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 20
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 21
D. Begründung	
1. Anlass der Planung	Seite 23
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 23
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 23
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 24
5. Denkmalschutz	Seite 25
6. Hochwasserschutz	Seite 25
7. Natur- und Landschaftsschutz	Seite 27
8. Baugrund Altlasten	Seite 28
9. Inhalt der Planung	Seite 28
10. Nutzungs- und Baukonzept	Seite 29
11. Erschließung örtliche Verkehrsflächen	Seite 29
12. Art der baulichen Nutzung	Seite 31
13. Maß der baulichen Nutzung Anzahl Wohnungen	Seite 31
14. Höhenlage Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 33
15. Weitere Festsetzungen	Seite 33
16. Immissionsschutz	Seite 34
17. Grünordnung Natur- und Umweltschutz Ausgleichsmaßnahmen	Seite 35
18. Bodenordnung	Seite 35
19. Kosten	Seite 35
20. Flächenbilanz	Seite 35
E. Anlagen zur Begründung	Seite 36
1. Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	
2. Ökokontoflächen Ausgleichsflächen	
3. Artenschutzfachliches Gutachten	

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

A. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Offingen hat in der Sitzung vom 29.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ermle IV“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2019 hat in der Zeit vom 09.09.2019 bis 11.10.2019 stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2019 hat in der Zeit vom 09.09.2019 bis 11.10.2019 stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2019, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2019, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Offingen hat in der Sitzung vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.2019, geändert am _____, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Offingen,
den Wörz, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Ermle IV“ wurde ausgefertigt am

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Offingen,
den Wörz, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB).

Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Offingen,
den Wörz, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	
sowie	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

C. Satzung

Der Markt Offingen, Landkreis Günzburg, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

Bebauungsplan „Ermle IV“

als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Ermle IV“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen und Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt, Scoranweg 3, 89415 Lauingen, in der Fassung vom 29.07.2019, geändert am 03.02.2020, redaktionell geändert am _____, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2019, 2020, 2021, 2022, 2031, 2046|2, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051|2 sowie 2053, jeweils Gemarkung Offingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 29.07.2019, geändert am 03.02.2020, redaktionell geändert am _____.

2.2 Der Bebauungsplan überlagert entlang der Kreisstraße GZ 28 im Nordosten (Lärmschutzwall) eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „GE-Pfaffenbogen und NO-Tangente“ des Marktes Offingen. Der Bebauungsplan „Ermle IV“ ersetzt diesen Bebauungsplan für die überlagerte Teilfläche.



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3.1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 3-5 BauNVO werden nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

WA 1 und WA 2:

Grundflächenzahl 0,4 (GRZ, als Obergrenze)

3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

WA 1: 0,6 (GFZ, als Obergrenze)

WA 2: 0,8 (GFZ, als Obergrenze)

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

WA 1: 2 (VG, als Höchstmaß)

WA 2: 3 (VG, als Höchstmaß)

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB) bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika Flachdach)

WA 1: 6,70 m (als Höchstmaß)

WA 2: 7,50 m (als Höchstmaß)

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

Querbauten (z.B. Zwerch- und Quergiebel) dürfen in ihrer Gesamtbreite die halbe Gebäudelänge je Hausseite nicht überschreiten.

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

3.2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Gesamthöhe

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB) bis zum oberen Abschluss des Daches

WA 1: 9,50 m (als Höchstmaß)

WA 2: 11,00 m (als Höchstmaß)

3.3 Höhenlage der Gebäude | Geländeoberfläche

§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß:
höchstens 0,2 m über Straßenrand

Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenrand der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Geplante (festgesetzte) Geländeoberfläche ist die Oberkante Straßenrand an der jeweils zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße.

3.4 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.5 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) sowie der Flächen für Garagen errichtet werden.

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

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

3.6 **Abstandsflächen** § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.
Sie sind ab der geplanten (festgesetzten) Geländeoberkante nach Nr. 3.3 zu bemessen.

3.7 **Anzahl der Wohnungen** § 9 (1) Nr. 6 BauGB

WA 1:
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

WA 2:
Je Wohngebäude sind höchstens acht Wohnungen zulässig.

3.8 **Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offeneporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

3.9 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.9.1 **Herstellung und Entwicklung Ausgleichsfläche:**

Ausgleichsflächenbedarf ca. 18.926 m²
(beschrieben in Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

Der Kompensationsvollzug erfolgt durch Abbuchung aus dem Ökokontinguthaben der Gemeinde Offingen auf den Grundstücken:

Fl.Nr. 1027, Gemarkung Offingen:
- vorhandene Restfläche: 4.927 m²
- Abbuchung Ökokonto für „Ermle IV“: 4.927 m²

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

Fl.Nr. 1031, Gemarkung Offingen:

- vorhandene Restfläche: 15.286 m²
- Abbuchung Ökokonto für „Ermle IV“: 14.000 m²

(beschrieben in Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs-|
Ausgleichsbilanzierung und Anlage 2: Ökokontoflächen|
Ausgleichsflächen).

3.10 Immissionsschutz
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Vorbemerkung

Für die innerhalb des Plangebiets neu geplanten (Wohn-)Gebäude ist teilweise mit erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsgläuschen durch die östlich verlaufende Kreisstraße GZ28 zu rechnen. Dabei werden insbesondere an den dem Verkehrsweg zugewandten Nordostfassaden sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete [von 55|45 dB(A) tagsüber|nachts] teilweise nicht eingehalten bzw. tagsüber bis zu 9 dB(A), nachts bis zu 12 dB(A) deutlich überschritten. Dementsprechend werden auch die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16. BImSchV teilweise ebenfalls nicht eingehalten und tagsüber um bis zu 5 dB(A), nachts um bis zu 8 dB(A) deutlich überschritten.

Hinter der ersten Gebäudereihe zur GZ-28 werden die IGW nach 16. BImSchV zumindest tagsüber bereits durchweg eingehalten. Im Nachtzeitraum ist ebenfalls mit einer weitgehenden Einhaltung der IGW zu rechnen, wobei im Süden des Plangebiets (insbesondere Bauplätze 7 und 8) vereinzelt noch geringfügige Überschreitungen von bis zu 2 dB(A), hervorgerufen durch Schienenverkehr, verbleiben.

Für die im Umgriff geplanten (Wohn-)Gebäude ist darüber hinaus teilweise mit geringfügigen Einwirkungen aus den östlich der Kreisstraße GZ-28 gelegenen bestehenden und geplanten Gewerbeflächen zu rechnen. Die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete [von 55|40 dB(A) tagsüber|nachts] werden dabei ausschließlich im Bereich der Mehrfamilienhäuser teilweise nicht eingehalten und geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten.



**MARKT
OFFINGEN**

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

3.10.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen:

(1) Errichtung eines Schallschutzwalls in einer Höhe von $H = 3$ m über Straßenoberkante entlang der Kreisstraße GZ 28 als Lückenschluss in einer Länge von L ca. 260 m.

(2) Um schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen) auszuschließen, ist die Bebauung (Nutzungsaufnahme) der schutzbedürftigen Parzellen P46 bis P53 erst nach Fertigstellung des erforderlichen Lärmschallschutzwalls zulässig. Andernfalls sind für die Dimensionierung der Fassaden im EG und OG die Werte für das Dachgeschoss (DG) heranzuziehen.

3.10.2 Passive Schallschutzmaßnahmen:

(1) Für die besonders betroffenen Fassaden mit Beurteilungspegeln größer 50 dB(A) nachts sind im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-| Kinderzimmer) nur ausnahmsweise anzuordnen bzw. sind vorzugsweise auf zur Schallquelle abgewandte Fassadenbereiche hin zu orientieren. Insbesondere ist bei den o.g. besonders belasteten Fassaden ohne weitere Maßnahmen auf eine Anordnung von zum Lüften erforderlichen (öffnbaren) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen grundsätzlich zu verzichten.

(2) Wo bei Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 - jedoch zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV in Verbindung mit einer Unterschreitung der nächtlichen Beurteilungspegel von 49 dB(A) - eine schalltechnisch günstige Orientierung nicht möglich ist, müssen die erforderlichen Innenpegel in Aufenthaltsräumen durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (insbesondere der Fenster) sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen. Nachdem bei Fenstern die erforderliche Schalldämmung nur im geschlossenen Zustand erreicht wird, sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftaustausches schalltechnisch wirksame Vorbauten (vollverglaste Loggien, Terrassenbrüstung als bis zur Traufe geschlossene Verglasung, Prallscheiben) oder alternativ schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die eine Einhaltung von Rauminnenpegeln entsprechend der Schutzbedürftigkeit gewährleisten, vorzusehen.

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

(3) Erforderliche Luftschalldämmung Außenbauteile:
Bei Bauvorhaben sind nachfolgende erforderliche Schalldämm-Maße der Fassaden zu beachten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von Grundrissorientierung, Abschirmung o.ä.) nachgewiesen werden können.

Gebäude / Baufeld	Fassaden- r./ Ausrichtu- ng	Lärmpegel- bereich (LPB) ^{b)}	Aufenthalts- räume in Wohnungen	erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude		
				<i>erf. R'_{w,ges}</i> Außenbauteile in dB gem. DIN 4109- 1:2018-01 ^{b)}	<i>mech.</i> <i>Lüftungsan-</i> <i>lage /</i> <i>Einzellüfter</i>	<i>Vorbauten</i> <i>oder</i> <i>Doppelfassa-</i> <i>de /</i> <i>verglaster</i> <i>Balkon /</i> <i>Loggia</i>
Erste Gebäudereihe EG						
Bauplätze 46 - 52	Nordwest	III	32	--	--	--
	Nordost	III	33	0	1)	1)
	Südost	III	32	--	--	--
	Südwest ^{a)}	III	31	--	--	--
Erste Gebäudereihe OG						
Bauplätze 46 - 52	Nordwest	III	35	+	1)	1)
	Nordost	IV	38	+	1)	1)
	Südost	III	35	+	1)	1)
	Südwest ^{a)}	III	32	--	--	--
Erste Gebäudereihe DG						
Bauplätze 46 - 52	Nordwest	IV	38	+	1)	1)
	Nordost	IV	40	+	1)	1)
	Südost	IV	39	+	1)	1)
	Südwest ^{a)}	III	34	0	1)	1)
Mehrfamilienhäuser (erste Gebäudereihe)						
Mehrfamilie- nhaus (erste Gebäude- reihe)	Nordwest	III, III, IV	31, 34, 38	+	1)	1)
	Nordost	III, IV, IV	32, 38, 40	+ ^{c)}	--	+ ^{c)}
	Südost	III, III, IV	30, 33, 36	+ ^{c)}	--	+ ^{c)}
	Südwest ^{a)}	II, III, III	30, 30, 31	0	1)	1)
Bauplatz 39						
Bauplatz 39	Nordwest	III	30	0	--	--
	Nordost	II, III, III	30	0	--	--
	Südost	II, III, III	30, 30, 31	--	--	--
	Südwest	II, III, III	30, 30, 31	--	--	--
15 + 24						
Bauplatz 15+14	Nordwest	II, III, III	30	--	--	--
	Nordost ^{a)}	II, III, III	30	--	--	--
	Südost	III	30	0	--	--
	Südwest	II, III, III	30	--	--	--
Bauplätze 7+8, 16 +17, 25+26 und 35						
Bauplätze 7+8, 16 +17, 25+26 und 35	Nordwest	III	30	0	1)	1)
	Nordost ^{a)}	II, III, III	30	--	--	--
	Südost	III	30	0	1)	1)
	Südwest	III	30	0	1)	1)
Bauplätze 43 - 45						
Bauplätze 43-45	Nordwest	II, III, III	30	--	--	--
	Nordost	III	30	0	1)	1)
	Südost	II, III, III	30	--	--	--
	Südwest	II, III, III	30	--	--	--

Bebauungsplan „Ermlé IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

Gebäude / Baufeld	Fassaden r./ Ausrichtu ng	Lärmpegel bereich (LPB) ^{b)}	Aufenthalts- räume in Wohnungen	erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude		
				<i>mech. Lüftungsanl age / Einzellüfter</i>	<i>Vorbauten oder Doppelfassa de / verglaster Balkon / Loggia</i>	<i>„Prall- scheibe¹⁾“ / Festvergl asun</i>
		gem. DIN 4109- 1:2016-07 ^{b)}	<i>erf. R'_{w,ges} Außenbauteile in dB gem. DIN 4109- 1:2018-01^{b)}</i>			
weitere						
Alle weiteren Bauplätze ^{d)}	Nordwest	II, III, III	30	--	--	--
	Nordost	II, III, III	30	--	--	--
	Südost	II, III, III	30	--	--	--
	Südwest	II, III, III	30	--	--	--
--	=	nicht erforderlich				
+	=	erforderliche Maßnahme				
0	=	empfohlene Maßnahme				
1)	=	Prallscheibe, als Alternative zur erforderlichen oder empfohlenen Maßnahme				
a)	=	Die angegebenen Werte sind in erheblichem Maße von der Eigenabschirmung des Gebäudes abhängig				
b)	=	Bei drei angegebenen Werten, gilt der Erste für das Erd-, der Zweite für das Ober- und der Dritte für das Dachgeschoss				
c)	=	Maßnahme gegen Gewerbelärm in allen Stockwerken				
d)	=	Für die von der Bahnlinie abgewandten Fassaden sind jeweils um einen Lärmpegelbereich niedrigere Werte anzusetzen.				

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

3.11 Baumpflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Zur Einbindung nach Planzeichen und Text festgesetzter Gehölze sind heimische standortgerechte oder angepasst konforme Laubgehölze der aktuellen GALK-Straßenbaumliste zu verwenden.

In öffentlichen Flächen sind buntlaubige Bäume oder Nadelgehölze nicht zulässig.

In privaten Flächen können solitäre Nadelgehölze ohne baumförmigen Charakter gepflanzt werden.

3.11.1 Einzelbäume auf öffentlichen Anteilen der Verkehrsflächen | Verkehrsbegleitgrün

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen sind Laubbäume II. Ordnung mit straff aufrechter Kronenbildung als Hochstamm aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 16-18 cm vorzusehen. Als Anfahrtschutz und Anwuchshilfe ist ein Pfahldreibock im Zuge der Pflanzung vorzusehen.



MARKT OFFINGEN

Artenempfehlung Laubbäume in Straßenverkehrsflächen

Laubbaum:

Acer platanoides ‚Columnare‘	Säulen-Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Liquidambar styraciflua ‚Paarl‘	Säulen-Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘	Kglkr. Traubenkirsche
Tilia cordata ‚Rancho‘	Stadtlinde

Von Standorten der festgesetzten Bäume kann in begründeten Fällen in geringen Umfang abgewichen werden, sollten erschließungstechnische Erfordernisse nötige Abweichungen verlangen.

3.11.2 **Einzelbäume auf öffentlichen Anteilen der Verkehrsflächen | Verkehrsbegleitgrün**

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen sind Laubbäume III. Ordnung mit aufrechter bis säulenförmiger Krone als Hochstamm aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 14-16 cm vorzusehen.

Als Anfahrtschutz und Anwuchshilfe ist ein Pfahldreibock im Zuge der Pflanzung vorzusehen.

Artenempfehlung Laubbäume in Straßenverkehrsflächen

Laubbaum:

Acer campestre ‚Green Column‘	Säulen-Feldahorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Felsenbirne
Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘	Säulen-Mehlbeere
Ulmus-Hybride ‚Columella‘	Säulen-Ulme
Ulmus-Hybride ‚New Horizon‘	Säulen-Ulme
Ulmus x hollandica ‚Lobel‘	Säulen-Ulme

Von Standorten der festgesetzten Bäume kann in begründeten Fällen in geringen Umfang abgewichen werden, sollten erschließungstechnische Erfordernisse nötige Abweichungen verlangen.

3.11.3 **Einzelbäume auf öffentlichen Grünflächen Spielplatz**

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume auf öffentlichen Grünflächen Spielplatz sind standortgerechte Laubbäume [klein- bis großkronige Bäume; I.-III. Ordnung] als Hochstamm aus gebietsheimischer

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

Herkunft zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 14-18 cm, je Ordnung, vorzusehen. Als Anwuchshilfe wird der Einbau von Pfahldreiböcken im Zuge der Pflanzung gefordert.

Offene Pflanzquartiere und nicht bepflanzte Grünflächen sind mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung / RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern anzusäen.

Artenempfehlung Laubbäume

Laubbaum:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus tschonoskii	Scharlachapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Essbare Eberesche
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Brabanter Silberlinde

3.11.4 **Flächige Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen Lärmschutzwall**

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume auf öffentlichen Grünflächen Pflanzstreifen Lärmschutzwall sind standortgerechte Laubbäume [klein- bis großkronige Bäume; I.-III. Ordnung] als Hochstamm aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 14-18 cm, je Ordnung, vorzusehen. Als Anwuchshilfe wird der Einbau von Pfahldreiböcken im Zuge der Pflanzung gefordert.

Offene Pflanzquartiere und nicht bepflanzte Grünflächen sind mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung / RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern anzusäen.

Artenempfehlung Laubbäume

Laubbaum:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

Die zur flächigen Anpflanzung gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Für gebietsheimische Herkunft der Pflanzware ist Sorge zu tragen.

Das Verhältnis von Strauch zu höheren Gehölzen soll 5:1 sein. Die Anpflanzung in Grünstreifenlage Lärmschutzwahl ist mindestens in 6-reihiger Formung anzulegen. Die Zusammenstellung der Gehölze hat in alternierend höhengestaffelter Abfolge zu erfolgen.

Offene Pflanzquartiere und nicht bepflanzte Grünflächen sind mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung / RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern anzusäen.

Artenempfehlung zur flächigen Anpflanzung

Höhere Gehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

3.11.5 Anpflanzung auf privaten Grundstücksflächen

Bei Neubauten sind pro Grundstücksflächen angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als regionaltypisches Obstgehölz mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 10-14 cm anzupflanzen.

Artenempfehlung Obstgehölz

Apfel ‚Bittenfelder‘
Apfel ‚Brettacher‘

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘
 Apfel ‚Hauxapfel‘
 Apfel ‚Jakob Fischer‘
 Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘
 Apfel ‚Pfaffenhofer Schmelzling‘
 Apfel ‚Riesenboiken‘
 Apfel ‚Rosentaler Apfel‘
 Apfel ‚Rote Sternrenette‘
 Apfel ‚Kesseltaler Streifling‘
 Apfel ‚Schöner aus Gebenhofen‘
 Birne ‚Ulmer Butterbirne‘
 Birne ‚Gelbmöstler‘
 Birne ‚Weißenhorner Birne‘
 Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘

Äquivalentgleich kann pro Parzelle ein Einzelbaum Laubgehölz [mittelkronige Bäume; II. Ordnung] als Hochstamm mit Wurzelballen und einem Mindestumfang von 14-16 cm gestellt werden.

Artenempfehlung Laubbäume Parzellen

Laubbaum:

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn ‚Elsrijk‘
Acer monspessulanum	Dreilappiger Ahorn
Crataegus lavalley ‚Carrierei‘	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus tschonoskii	Scharlachapfel
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Süße Eberesche

3.11.6 **Freiflächengestaltungsplan**

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken gemäß Nr. 3.11.5 sind in den Bauantragsunterlagen (bzw. den Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

3.12 **Pflege | Unterhaltung**

§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Es sind Bäume und Sträucher gemäß Nr. 3.11 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 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

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
 - vertreten durch
 Herrn 1. Bürgermeister
 Thomas Wörz -
 Marktstraße 19
 89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
 geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
 am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
 Hauptstraße 43
 89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
 Fax: 09073 | 92 10 58-6
 info@blatterburger.de
 www.blatterburger.de

Andreas Görgens
 Dipl.Ing. (TU)
 Freier Landschaftsarchitekt ByAK
 Scoranweg 3
 89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
 Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Zulässige Dachneigungen

Dachneigungen: DN 0° - 45°

4.1.2 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Gebäudelänge (Außenwand) je Dachseite nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zu den seitlichen Außenwänden einen Abstand von mindestens 1,0 m und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Hinweis: *Querbauten wie z.B. Zwerch- und Quergiebel sind keine Dachaufbauten (vgl. Nr. 3.2.4. Wandhöhen).*

4.1.3 Grelle und leuchtende Farben und Materialien für sind für Außenfassaden und Dächer nicht zulässig.

Dacheindeckungen geneigter Dächer (DN > 2°) sind in roten, braunen, grauen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen (Carports, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Dachflächenfenster o.ä.) sind auch transparente Dacheindeckungen zulässig (z.B. Glas, Doppelstegplatten, Lichtplatten).

4.2 Stellplätze

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Offingen nachzuweisen und herzustellen.

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

4.3 Gestaltung von Gehwegen und Stellplätzen

Art. 81 (1) Nrn. 4 und 5 BayBO

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze vorrangig in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenlamellensteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.).

4.4 Aufschüttungen | Abgrabungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Aufschüttungen und Abgrabungen auf privaten Grundstücken zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,6 m - gemessen ab der geplanten (festgesetzten) Geländeoberfläche nach Nr. 3.3 - zulässig.

4.5 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

- 4.5.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind auf eine Grundstückstiefe von 3,0 m, gemessen ab Grundstücksgrenze Verkehrsfläche bis Vorderkante Einfriedung, keine Einfriedungen zulässig. Diese 3m-Zonen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 4.5.2 Die Beschränkung nach Nr. 4.5.1 gilt nicht entlang der Fuß- und Radwege (F+R) zwischen Straße A und Erlenweg, Eichenweg sowie Birkenstraße.
- 4.5.3 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen gemäß Nr. 4.5.1 und Nr. 4.5.2 nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossenen Einfriedungen wie Mauern, Sichtschutzzäune etc. und durchgängige Sockel sind hier nicht zulässig. Zäune sind dicht zu hinterpflanzen.
- 4.5.4 Einfriedungen müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand oder regelmäßige Öffnungen, Lichtmaß mindestens 10 cmx10 cm).

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 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.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Bei der Planung und Ausführung der Verkehrsflächen soll auf eine behindertengerechte Ausführung geachtet werden.

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Breite von etwa 50 cm (z.B. Randsteinunterbauungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Entsprechende Regelungen werden in Grundstückskaufverträgen durch die Gemeinde getroffen.

5.3 Immissionsschutz

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

Wegen des für eine Kreisstraße überdurchschnittlich hohen Verkehrsaufkommens können keine

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

Entschädigungsansprüche aufgrund evtl. überhöhter Immissionsgrenzwerte gegen die Straßenbauverwaltung geltend gemacht werden.

Um erhebliche Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, sollen Geräte außerhalb von Gebäuden so errichtet werden, dass sie die maßgeblichen Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) | nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Bei Bedarf sind die Geräte schalltechnisch wirksam einzuhausen.

5.4 **Bepflanzungen | Eingrünungen**

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Grenzabständen von Pflanzen gemäß des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) AGBGB:

„Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

Es wird darüber hinaus insbesondere auf die Art. 48 (1), 49 und 50 (2) AGBGB verwiesen.

5.5 **Umwelt- und Naturschutz**

Maßnahmen zur tierökologisch korrekten Beleuchtung und zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen sowie Fassadenbegrünung werden empfohlen.

5.6 **Grund- und Oberflächenwasser | Hochwasserschutz**

Wegen der Lage des Gebietes zwischen Donau und Mindel kann nicht ausgeschlossen werden, dass v.a. bei Hochwässern Grundwasser nach oben drückt. Eine entsprechend angepasste Bauweise – vor allem bei Unterkellerung – wird deshalb dringend empfohlen.

Es wird empfohlen, Bebauungen bis zur maximalen Wasserspiegellage bei HQextrem (436,40 m ü.NN) hochwasserangepasst auszuführen. Ölheizungen und Öltanks sind nicht zulässig.

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens ermittelt werden.

Falls negative Auswirkungen auf Dritte zu besorgen sind, empfehlen wir, hierzu ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, welches die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Diese sind mit dem WWA Donauwörth abzustimmen. Auf die Notwendigkeit, vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten wäre beim Landratsamt rechtzeitig eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

5.7 **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BbodSchG i.V. BbodSchV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

6 **In-Kraft-Treten der Satzung**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,
29.07.2019,
geändert am 03.02.2020,
redaktionell geändert am _____

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Andreas Görgens
Freier Landschaftsarchitekt



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

D. Begründung

1. Anlass der Planung

Der Markt Offingen beabsichtigt, am nordöstlichen Rand des Kernortes Offingen Wohngebietsflächen auszuweisen. Anlass ist der Wunsch und die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in Offingen, dem die Marktgemeinde nachkommen möchte.

2. Wesentliche Ziele der Planung

- Ausweisung eines zentrumsnahen Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Wirtschaftliche Erschließung und einfache bauliche Entwicklung des Gebietes durch Schließen einer größeren Baulücke
- Angebot verschiedener Gebäudetypen und Wohnformen

3. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2019, 2020, 2021, 2022, 2031, 2046|2, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051|2 sowie 2053, jeweils Gemarkung Offingen.



Luftbild Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

Das Gebiet liegt am nordöstlichen Rand des Kernortes Offingen. Die Planfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Sie ist nahezu eben.

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

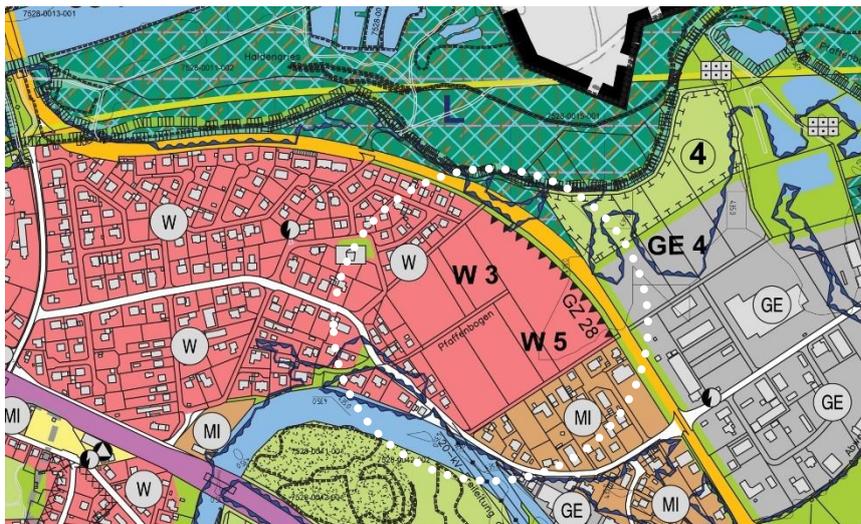
Im Westen schließt das Plangebiet an das Ermle mit der Herrenwörthstraße | Pfaffenbogen als Quartiersstraße an. Südwestlich des Pfaffenbogens befindet sich die Mindel, anschließend eine größere innerörtliche Freifläche, die von der Bahnlinie Neuoffingen-Augsburg durchschnitten wird. Im Südosten findet sich ein Wohn- und Mischgebiet mit der ehemaligen Papierfabrik. Im Nordosten wird das Baugebiet von der Kreisstraße GZ28 begrenzt. Östlich der Kreisstraße liegt das Gewerbegebiet „Pfaffenbogen“, nördlich der Donau-Auwald.

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Offingen sind für das Plangebiet „Wohnbauflächen dargestellt. Entlang der Kreisstraße GZ 28 im Nordosten sind „Grünflächen“ sowie „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - hier: Schallschutzvorkehrungen erforderlich“ dargestellt. Hier ist der geplante Lärmschutzwall platziert.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des FNP ist nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 8 BauGB, da die Voraussetzungen für die Verfahrensvereinfachungen nach § 13a und § 13b nicht gegeben.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:10.000

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

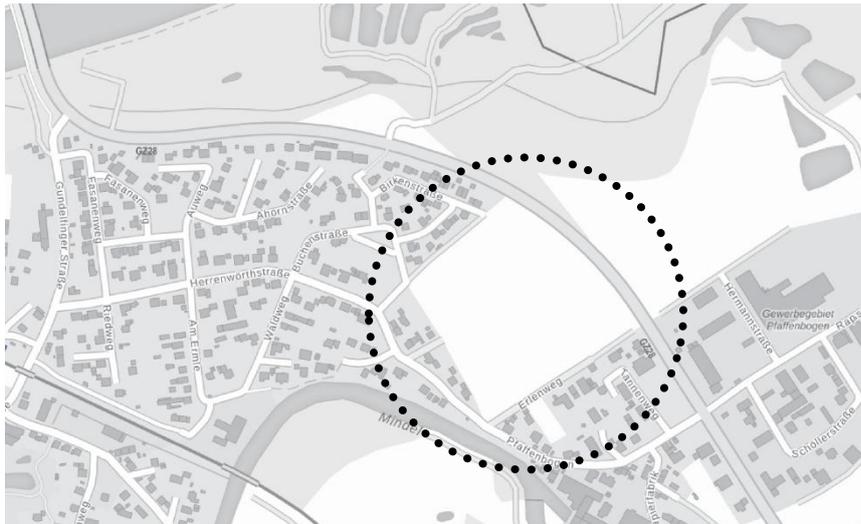


MARKT OFFINGEN

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld befinden sich keine kartierten Bau- und Bodendenkmäler.

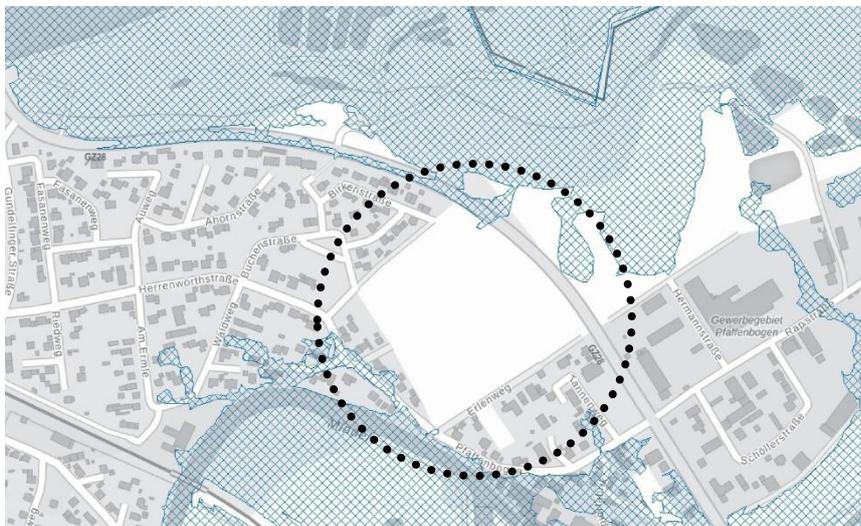
> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1



Bau- und Bodendenkmale Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich zwischen den festgesetzten Überschwemmungsgebieten von Donau und Mindel. Eine kleine Teilfläche entlang der Kreisstraße GZ28 betrifft auch das Plangebiet selbst.



Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

Bebauungsplan „Ermlle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

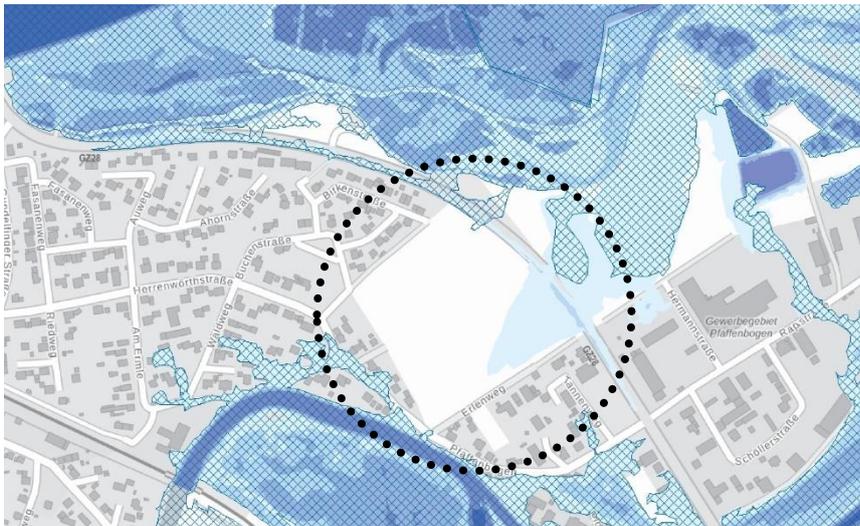


MARKT OFFINGEN

Entsprechend der aktuellen Hochwassergefahrenkarten befindet sich der östliche Teil des Plangebietes z.T. im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQ100.

Ein Einströmen von Hochwasser an der Oberfläche ist wegen des geplanten Lärmschutzwalls hier nicht zu erwarten.

Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Hochwasserfall Grundwasser nach oben drückt. Eine entsprechend angepasste Bauweise – vor allem bei Unterkellerung – wird deshalb dringend empfohlen.



HQ100-Gefahrenfläche sowie festgesetztes Überschwemmungsgebiet
Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht war nicht auszuschließen, dass durch die Realisierung des Baugebiets eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter resultiert. Deshalb wurde eine hydraulische Berechnung durchgeführt, um festzustellen, ob die Maßnahme Auswirkungen auf Dritte bzw. stärkere Betroffenheiten hervorruft.

Deshalb wurde durch die Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, 86381 Krumbach, eine entsprechende Untersuchung durchgeführt:
„Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebiets der Donau bei HQ100 zum Bebauungsplan „Ermle IV“, Offingen“
(Projekt-Nr: 1978-808-KCK Stand: 12. August 2019).

Die Stellungnahme fasst das Untersuchungsergebnis wie folgt zusammen:

„Das geplante Baugebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. innerhalb der Hochwassergefahrenfläche bei HQ100. Auch durch die berücksichtigte Bestandsvermessung stellen sich nur irrelevante Veränderungen des Überschwemmungsgebietes im Ist-Zustand ein.

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

Die Auswertung der Berechnungsergebnisse im Planungszustand zeigt, dass durch den geplanten Schutzwall keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet bzw. den Hochwasserabfluss zu erwarten sind.

Derartig geringfügige Erhöhungen der Wasserspiegellagen liegen aus Sicht des Verfassers im Toleranzbereich. Somit ist durch die geplante Bebauung keine relevante nachteilige Auswirkung auf Ober- und Unterlieger zu erwarten.“

Da der geplante Lärmschutzwall das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Donau berührt, ist für den Bau des Walls jedoch ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Das Wasserrechtsverfahren wird jedoch erst im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt und ist nicht Teil der Bauleitplanung.

7. Natur- und Landschaftsschutz

Unmittelbar im Plangebiet sind keine kartierten Biotop- oder Schutzgebiete vorhanden.

Nördlich der Kreisstraße GZ28 liegt jedoch der Auwald der Donau. Hier sind finden sich Biotop-, Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet sowie ein Vogelschutzgebiet. Weitere Biotop befinden sich auch südlich der Mindel.



Biotop- und Schutzgebiete Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

> siehe auch Anlage 1: Umweltbericht

> siehe auch Anlage 2: Artenschutzfachliches Gutachten

Um sicherzustellen, dass durch die Entwicklung des Baugebietes keine besonders und streng geschützte Arten betroffen

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

werden, wurde ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt. Das Gutachten trifft folgende abschließende Bewertung: „Durch das geplante Baugebiet „Ermle IV“ in Offingen ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL. Die lokalen Populationen der wenigen möglicherweise oder tatsächlich vorkommenden streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten sind nicht betroffen. Damit ist der Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht beschlussfähig.“

8. Baugrund und Altlasten

Um genauere Erkenntnisse zu den Baugrundverhältnissen zu erhalten, wurde durch die HPC AG, Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg, ein Baugrundgutachten erstellt (Projekt-Nr. 2190792, 15. Mai 2019).

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Baugrund für die geplante Bebauung samt Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet ist. Entsprechend der Empfehlungen des Gutachters sind jedoch zum Teil Maßnahmen wie Bodenaustausch, Baugrundverbesserung, Wasserhaltung und Ähnliches erforderlich.

Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nicht bekannt.

Es wurde jedoch eine Kampfmittelerkundung durch die Fa. Terrasond Kampfmittelräumung GmbH, Kötzer Weg 33, 89312, Günzburg (Bericht vom 12.04.2019) durchgeführt.

Die Erkundung erfolgte mittels Luftbildauswertung, historischer Recherche sowie Testfeldnachgrabung. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf Bombardierungen, Bodenkämpfe oder gewahrlos gewordene Kampfmittel. Es konnte somit eine Freigabe für den Baubereich ohne weitere Maßnahmen erfolgen (entsprechend der zu Grunde liegenden Vorgaben der hist. Recherche). Zufallsfunde sind allerdings grundsätzlich nicht auszuschließen.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.7

9. Inhalt der Planung

Durch den Bebauungsplan „Ermle IV“ werden am nordöstlichen Rand des Kernortes Offingen Wohnbauflächen mit einem Angebot an verschiedenen Gebäudetypen und Wohnformen ausgewiesen.

Die Ausweisung des Baugebiets auf bislang nicht bebauten Flächen erfolgt auf Grund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in Offingen. Die Gemeinde ist grundsätzlich bemüht, zunächst Grundstücke innerhalb der vorhandenen



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

Ortsteile zu nutzen. Innerhalb des Kernorts Offingen stehen der Gemeinde jedoch keine eigenen Flächen mehr zur Verfügung. Private Grundstücke können mangels Verkaufsinteresse nicht herangezogen werden.

Da das gesamte Plangebiet im Eigentum des Marktes Offingen steht, kann die Gemeinde über die Kaufverträge (Bauzwang) sicherstellen, dass die Grundstücke auch tatsächlich bebaut und damit dem Ziel der Wohnraumschaffung dienen und nicht zur Spekulation oder als „Anlagemöglichkeit“ missbraucht werden.

10. Nutzungs- und Baukonzept

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt. Der größere Teil der Fläche soll für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stehen (WA 1). Darüber hinaus sind jedoch auch verdichtete Wohnformen vorgesehen (Geschosswohnungsbau WA 2). Die verdichteten Wohnformen werden am östlichen Rand des Gebietes geplant. Hier können auf Grund der Erschließungssituation und der Nähe zu größeren Bestandsbauten auch größere und höhere Gebäude gut in die Umgebung eingebunden werden.

11. Erschließung | örtliche Verkehrsflächen

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt zum einen von Westen über die Herrenwörthstraße und die Buchenstraße. Im Osten erfolgt die Anbindung an den Tannenweg, der weiter auf den Pfaffenbogen führt. Hier waren im Bebauungsplan „MI-Pfaffenbogen“ bereits die Weiterführung zur Erschließung des neuen Baugebietes vorgesehen und entsprechende Flächen freigehalten.

Zwischen diesen beiden Haupteerschließungspunkten spannt sich der neue Straßenring (Straße A).

Durch die neue Erschließung werden die Buchenstraßen und der Tannenweg zwangsläufig durch den zusätzlichen Anliegerverkehr belastet. Beide Straßen sind hierfür jedoch bereits entsprechend konzipiert und ausreichend dimensioniert. Darüber hinausgehender „Abkürzungsverkehr“ zwischen Herrenwörthstraße im Westen und Pfaffenbogen | Kreisstraße GZ 28 ist dagegen nicht zu erwarten, da die neue Erschließung keinen kürzeren Weg ermöglicht und durch die Wegeführung (mehrere Straßenknicke) auch keine „komfortabler“ zu befahrende Variante darstellt.

Die Anbindung der inneren Grundstücke im Baugebiet erfolgt über zwei Stichstraßen (Straßen B und C), die über einen Fuß- und Radweg verbunden sind.

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

Eine weitere Anbindung an den Pfaffenbogen erfolgt durch den Ausbau des Erlenwegs, der wegen der südöstlich angrenzenden Bestandsgrundstücke ohnehin weiter erforderlich ist. Der Ausbau dient vorwiegend der Erschließung der unmittelbaren Anlieger. Entsprechend wird die südliche Verbindung zur Straße A auch nur als Fuß- und Radweg ausgebildet.

Der Eichenweg wird ins Baugebiet nur als Fuß- und Radweg weitergeführt, da er wegen der geringen Breite für Kraftfahrverkehr nicht geeignet ist.

Im Norden erfolgt schließlich noch die Verbindung zur Birkenstraße, hier ebenfalls als Fuß- und Radweg, um keinen zusätzlichen Kraftfahrverkehr ins bereits vorhandene Baugebiet zu ziehen.

Die neuen Straßen verfügen neben der reinen Verkehrsfläche über einen Randstreifen, der Parkplätze, die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum sowie Versickerungsmulden für Oberflächenwasser ermöglicht. Die Verkehrsdichte wird hier durch die begrenzte Anzahl an erschlossenen Grundstücken relativ gering sein. Deshalb wird im Sinne der gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer auf eine Trennung von Fahr- und Fußgängerkehr verzichtet (Shared-Space-Prinzip).

Hinweis: Die genaue Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und wird im Zuge der Erschließungsplanung durch die Gemeinde festgelegt.

Die leitungsgebundene Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und den Anschluss an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz. Das Plangebiet ist somit ausreichend erschlossen (Versorgungsleitungen für Wasser und Abwasserentsorgung, Gas, Elektrizität und Telekommunikation).

An zentraler Stelle ist zudem eine Fläche für eine zentrale Wärmeversorgung vorgesehen. Hier besteht konkretes Interesse eines regionalen Energieversorgers, eine sog. „Kalte Nahwärme“ zu realisieren (zentrale Brunnenanlage mit dezentralen Wärmepumpen). Dieses System ist wegen der geringen Leitungswärmeverluste auch bei relativ geringer Dichte der Bebauung geeignet. Die technische und wirtschaftliche Realisierbarkeit wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geprüft.

Die örtlichen Bodenverhältnisse wurden durch ein Bodengutachten untersucht. Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Baugebiet möglich ist.

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in straßenbegleitenden Grünflächen gesammelt und über Mulden versickert werden.

Regenwasser auf privaten Baugrundstücken ist auf den jeweiligen Parzellen zu versickern.

Weitere Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Rückhaltebecken o.Ä., sind deshalb nicht erforderlich.

Abwehrender Brandschutz:

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

12. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind die hier regelmäßig zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Dies soll insbesondere kleinere und nebenberuflich ausgeübte Unternehmungen ermöglichen.

Die weiteren Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen, da der Schwerpunkt klar beim Wohnen liegen soll und insbesondere Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen verursachen oder große Flächen benötigen, an anderer Stelle realisiert werden sollen.

13. Maß der baulichen Nutzung | Anzahl Wohnungen

Für das Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der geplanten Gebäudetypen und Wohnformen unterschiedliche Werte angesetzt.

In beiden Baugebietstypen wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Grund für die Festsetzung ist v.a. eine Begrenzung der Flächenversiegelung, die

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

auch Grundlage für die Berechnung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist. Die GRZ entspricht der Obergrenze für ein WA-Gebiet nach § 17 BauNVO.

Für Garagen und Nebenanlagen können diese Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Durch die differenzierte Festsetzung der Geschossflächenzahlen (GFZ) wird, in Abhängigkeit von jeweils gewünschten Gebiets-typ, eine zu städtebauliche hohe Dichte vermieden.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Wandhöhen. Die differenzierte Ausgestaltung der Wandhöhen ermöglicht dabei eine angemessene Einbindung in die bauliche Umgebung bei gleichzeitig flexibler Baugestaltung.

Die Begrenzung der Gesamthöhe stellt sicher, dass sich die Gebäude auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtmasse in die Umgebung eingliedern.

Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung sind dabei zu beachten.

Grundstück	GR	GRZ	GFZ I VG	GFZ II VG	GFZ III VG
WA 1					
500 m ²	150 m ²	0,30	0,30	0,60	--
500 m ²	200 m ²	0,40	0,40	<i>0,80</i>	--
750 m ²	225 m ²	0,30	0,30	0,60	--
750 m ²	300 m ²	0,40	0,40	<i>0,80</i>	--
900 m ²	270 m ²	0,30	0,30	0,60	--
900 m ²	360 m ²	0,40	0,40	<i>0,80</i>	--
WA 2					
3.637 m ²	970 m ²	0,27	0,27	0,54	0,80
3.637 m ²	1.455 m ²	0,40	0,40	0,80	<i>1,20</i>

Beispiele für das Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude

(GR|GRZ: ohne Berücksichtigung von Terrassenflächen sowie ohne Garagen | Stellplätze und deren Zufahrten)

rot kursiv: nicht zulässig

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der gewünschten Gebäudetypen als Höchstmaß festgesetzt.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im WA 1 auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Dies entspricht dem gewünschten Charakter als Ein- und Zweifamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung, bei freistehenden Häusern.

Im WA 2 wird die Anzahl auf höchstens acht Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Dies ermöglicht kleinere Geschosswohnungsbauten (typischerweise Erd- und Obergeschoss mit 3 WE und DG mit 2 WE).

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

14. Höhenlage | Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugelände ist in sich nahezu eben. Da die neu zu errichtenden Straßen jedoch zumindest teilweise über dem vorhandenen Niveau liegen werden (erforderliche Trag-schichten, Erdarbeiten, Tiefe Kanallage etc.), wird als neue Geländehöhe die jeweilige Erschließungsstraße definiert. Wegen des nahezu ebenen Geländes ist bei Eckgrundstücken die Höhe in der Mitte der gesamten Straßenkantenlänge zu messen.

Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie können grundsätzlich auf den gesamten Grundstücken errichtet werden. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch eine Vorgartenzone freizuhalten, ebenso ist ein Abstand zu den öffentlichen Grünflächen gefordert.

Beim WA 2 ist nach Südosten ein größerer Abstand zur vorhandenen Nachbarbebauung freizuhalten, um hier keine zu starke Verdichtung zu schaffen.

Garagen und Carports sind ebenfalls innerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind im WA 2 zusätzlich zu den Baugrenzen für Hauptgebäude noch Flächen für Garagen und Carports ausgewiesen.

Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen können grundsätzlich in den gesamten Baugrundstücken errichtet werden. Die Vorgartenzone zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch im Sinne der städtebaulichen Gestaltung freizuhalten.

15. Weitere Festsetzungen

Für das Plangebiet wird im WA entsprechend der Umgebung und des ländlichen Charakters die offene Bauweise festgesetzt.

Um dem zunehmend stärkeren Wunsch nach größeren gestalterischen Freiheiten für die Bauwerber zu entsprechen, werden nur sehr wenige gestalterischen Festsetzungen getroffen. Für Dächer wird nur eine sehr große Bandbreite an Dachneigungen festgelegt. Zulässige Dachformen werden nicht geregelt.

Sonstige gestalterische Festsetzungen beschränken sich neben den grünordnerischen Vorgaben im Wesentlichen auf die regelmäßig notwendigen Anforderungen, um eine angemessene Baugestaltung (Dachaufbauten) und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten (Farben und Materialien, v.a. für das Dach, Festsetzungen zu Geländeänderungen, Vorgaben zu Einfriedungen). Dabei sind die Vorgartenzonen grundsätzlich von Einfriedungen offen zu halten.

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

16.Immissionsschutz

Für das Baugebiet sind insbesondere die Schallemissionen der Kreisstraße GZ 28, das Gewerbegebietes „Pfaffenbogen“ sowie der Bahnlinie Neuoffingen-Augsburg von Bedeutung.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Kolpingstr. 15, 86916 Kaufering (Bericht: 18104_bpl_str_gew_gu01_v03 vom 15.07.2019) durchgeführt.

Um gesunde Wohn-|Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen, ist zum einen die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Kreisstraße GZ 28 erforderlich. Dieser Wall schließt die Lücke zwischen den bereits vorhandenen Lärmschutzanlagen im Nordwesten und Nordosten.

Darüber hinaus sind zum Teil noch weitere Maßnahmen bei den einzelnen Gebäuden erforderlich, da selbst ein höherer Wall v.a. in den oberen Geschossen keinen vollständigen Lärmschutz erreichen kann. Grund sind hier im Wesentlichen die vorhandenen Abstände und das teilweise Überlaufen des Schalls über den Wall hinweg.

Neben technischen Maßnahmen (z.B. geeignete Fenster, Schalldämmlüfter u.Ä.) sind vor allem eine gute Orientierung der Wohngrundrisse wichtig. Dies Lage des Baugebietes lässt dabei in den meisten Fällen eine gute Ausrichtung schutzbedürftiger Räume weg von Schallquellen zu.

Über die Festsetzungen hinaus werden auch noch Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:
Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sowie der benachbarten Gewerbebetriebe sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

Um Störungen durch die zunehmende Zahl an Luftwärmepumpen bei Wohngebäuden – insbesondere bei geöffneten Schafzimmerfenstern – entgegen zu wirken, werden Festsetzungen aufgenommen, die über die ansonsten geltenden gesetzlichen Grenzwerte hinaus gehen. Die Werte entsprechen dem Stand der Technik.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.3



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT OFFINGEN

17.Grünordnung | Natur- und Umweltschutz | Ausgleichsmaßnahmen

> siehe Umweltbericht: Anlagen 1 und 2

Hinweis zum geforderten Freiflächengestaltungsplan:
Die geplanten Baumpflanzungen können in den - ohnehin zu erstellenden - Grundrisszeichnungen dargestellt werden. Ein eigenständiger Freiflächengestaltungsplan ist deshalb i.d.R. nicht erforderlich.

18.Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Offingen. Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind deshalb nicht erforderlich.

19.Kosten

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Änderungsverfahrens selbst - insbesondere Kosten für die Erschließung (Verkehrsflächen, leitungsgebundene Infrastruktur, Grünflächen) sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die umlagefähigen Kosten werden entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes und der kommunalen Satzungen umgelegt.

20.Flächenbilanz

Bauflächen WA	39.208 m ²	75,8 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7.439 m ²	14,4 %
Fuß- und Radwege	467 m ²	0,9 %
Öffentliche Grünflächen	4.355 m ²	8,4 %
Gesamtfläche	51.722 m²	100,0 %

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

E. Anlagen zur Begründung

1. Umweltbericht mit Eingriffs-|Ausgleichsbilanzierung (29.01.2020),
erstellt von Dipl.Ing. (TU) Andreas Görgens,
Freier Landschaftarchitekt ByAK, Scoranweg 3
89415 Lauingen
2. Anlage zum Umweltbericht: „Ökokontoflächen |
Ausgleichsflächen“
3. Artenschutzfachliches Gutachten (Juni 2019),
erstellt von Dipl.-Biol. Ralf Schreiber,
Washingtonallee 33, 89231 Neu-Ulm



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Ermle IV“

Markt Offingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Wörz -
Marktstraße 19
89362 Offingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2019,
geändert am 03.02.2020

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35