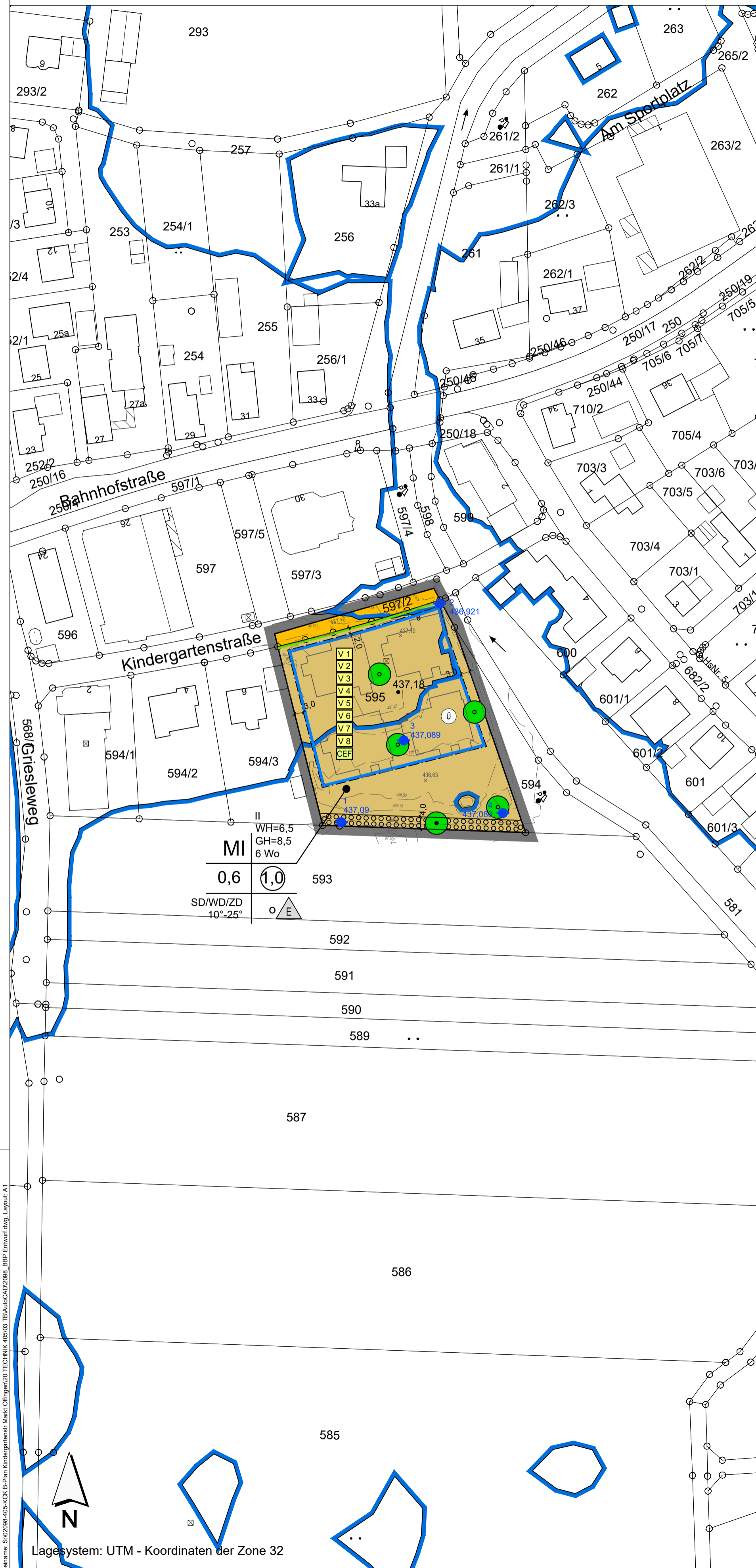


Bebauungsplan "Kindergartenstraße - Ost"



Der Markt Offingen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a 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

"Kindergartenstraße - Ost", Markt Offingen

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

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

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Nicht zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Spielhallen.
- Baugrenze
- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
- max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) 1,0
- zulässige Höhe des Erdgeschossfertigungsbodens, Höhensystem: DHHN2016 (Status 170)
Die Erdgeschossfertigungsbodenhöhe darf um max. 0,5 m überschritten werden. Eine Unterschreitung der gemäß Planzeichnung eingetragenen Erdgeschossfertigungsbodenhöhe ist nicht zulässig.
- max. zulässige Wandhöhe in Meter WH=6,5
Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt Außenkante Außenmauer/Oberkante Dachhaut an der Gebäuderaufseite gemessen. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Wandhöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigungsbodens.
- max. zulässige Gebäudehöhe in Meter GH=8,5
Die Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Daches. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Gebäudehöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigungsbodens.
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Wohngebäude wird auf 6 Wohnungen beschränkt
- Zulässige Dachformen für Hauptgebäude: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach
- Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude 10°-25°
- Dachgauben sind nicht zulässig.
- 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.
- Garagen sind ausschließlich innerhalb der durch die Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen wie Abstellräume oder Carports sind auch außerhalb der durch die Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung des Marktes Offingen nachzuweisen.
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, sowie Stellplätze selbst sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Retentionsraumverlust ist im Rahmen der Genehmigung zu ermitteln und auszugleichen.
- Baum zu erhalten
- Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens ein in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Artenliste „Bäume und Sträucher“ zu verwenden.
- Private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
In der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingerüstung sind Bäume und Sträucher mind. 2-reihig Sträucher der Artenliste "Bäume und Sträucher" in folgender Dichte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Strauchpflanze pro 2 m², Strauch-Baum-Verhältnis 20:1. Die Sträucher sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen (keine Schnitthecken).
- Artenliste „Bäume und Sträucher“
Bäume 1. Ordnung:
Pflanzqualität: Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
Spitz-Ahorn Acer platanoides
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche Quercus robur
Silber-Weide Salix alba
Winter-Linde Tilia cordata
Berg-Ulme Ulmus glabra
Feld-Ulme Ulmus minor
Flatter-Ulme Ulmus laevis
Bäume 2. Ordnung:
Heister, mindestens 2 x verpflanzt, 250 - 300 cm
Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Holz-Apfel Malus sylvestris
Wild-, Vogel-Kirsche Prunus avium
Gemeine Trauben-Kirsche Prunus padus
Wild-Birne Pyrus pyrastr
Eberesche Sorbus aucuparia
Eisbeere Sorbus torminalis

Sträucher:
Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm, 3 Triebe

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Europäisches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Purgier-Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

- Innerhalb der Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen und zu berücksichtigen:
 - V 1:** Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume vor unbeabsichtigten Beschädigungen und Störungen während der Brutzeit durch **Bauzäune** (speziell des Quartierbaumes im Süden des Plangebietes, vgl. Nr xy der Satzung - Baum zu erhalten).
 - V 2:** Vermeidung von Störungen während der Brutzeit und der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Fledermausquartieren durch **Baufeldfreimachung** von Holz und Gebäudeabbriss in den Wintermonaten vor Beginn der Brutzeit der Vögel (**Anfang Oktober bis Ende Februar**). Berücksichtigung von V 4 und V 5. Können Bauarbeiten nicht im Winter beginnen, ist V 3 zu beachten.
 - V 3:** Sollten ausnahmsweise Baumfällarbeiten oder Gebäudeabbriss im **Sommerhalbjahr** (März – September) stattfinden, so sind vorher zwingend die Bäume und Gebäude auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben) und Brutvogelaktivität zu untersuchen bzw. ist durch Vergrämungsmaßnahmen durch eine qualifizierte Umweltbauleitung eine entsprechende Brutaktivität zu verhindern (Abdecken mit Folie, Flatterbänder o. ä.) und die Ergebnisse zu dokumentieren. Dies hat in Abstimmung mit der UNB und durch eine qualifizierte Umweltbauleitung (UBB) zu geschehen.
 - V 4:** Da die oberen Bereiche der Bäume nicht vollständig einsehbar sind, sind die Bäume ab 30 cm Durchmesser (Brusthöhe) langsam umzulegen, statt zu fällen oder mit einem Hubsteiger nach Baumhöhlen/Spalten etc. abzusuchen (UBB). Bei Auffinden von Fledermaus-, Blich- oder Vogelbrutvorkommen ist das weitere Vorgehen/die Baumaßnahme von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde freigegeben zu lassen (Hinweis: Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist zu beachten) und CEF-Maßnahmen durchzuführen (siehe CEF).
 - V 5:** Begleitung aller Bauarbeiten im Außenbereich mit fachlich anerkannter **Umweltbauleitung** (UBB); mit UNB abzustimmen
 - V 6:** Verwendung **insektenfreundlicher Beleuchtung** im Sinne der „Lichtleitlinie“ Bund/Länder-Arge für Immissionsschutz (LAI) zur Minderung der Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere
 - V 7:** Vermeidung von Vogel-Kollisionen an **Glasflächen** durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z. B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltakt Bayern)
 - V 8:** **Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung** von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen, etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (z. B. Ausstiegshilfe)
- CEF:** Schaffung künstlicher Nisthilfen/Ersatzquartiere für **Brutvogelarten und Fledermäuse** in unmittelbarer Umgebung (bspw. an größeren Bäumen) bei Nachweis genutzter Lebens-/Ruhestätten in Baumhöhlen, Spalten etc. (Besatzspuren aus vergangener Saison) sowie für den Verlust von Großbäumen (i. V. m. V 4 und 5) rechtzeitig vor der Brutzeit bzw. Aktivitätsphase im Folgejahr (bis spätestens 28. Februar); Kompensation im Verhältnis 1:1 bei baumhöhlenbrütenden Vogelarten, 2:1 bei Horsten brutplatztreuer Vögel und 5:1 bei Fledermausvorkommen; Ort der Anbringung und qualitative Ausführung sowie Monitoring der Nisthilfe (n)/Ersatzquartier(e) sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Monitoring:**
- Nach Prüfung des Einzelfalls u. U. Durchführung eines Monitorings

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer 594/3
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- geplante Gebäude
- Überschwemmungsgebiet der Mindel - HQ 100, IST-Zustand 2019 gem. Hydraulischer Berechnung zum Bebauungsplan "Kindergartenstraße", Kling Consult, 03.12.2019
- Wasserspiegelhöhe mit Kontrollnummer bei HQ 100, IST-Zustand 2019 gem. Hydraulischer Berechnung zum Bebauungsplan "Kindergartenstraße", Kling Consult, 03.12.2019, Höhensystem: DHHN2016 (Status 170)
- Höhenlinien Bestandsvermessung, Kling Consult, vom Oktober 2019, Höhensystem: DHHN2016 (Status 170)
- Höhenkoten Bestandsvermessung, Kling Consult, vom Oktober 2019, Höhensystem: DHHN2016 (Status 170)
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziiergehölze soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen (siehe Artenliste „Empfehlung für den Hausgarten“).
- Artenliste „Empfehlung für den Hausgarten“
Apfelbäume: (Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammtter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop) Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder) Sträucher der Artenliste "Bäume und Sträucher"
Birnen: (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Pioteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler)
Mirabellen, Renekloten, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen
Bäume der Artenliste "Bäume und Sträucher" (altbewährte Lokalsorte)
- Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der zulässigen Vollgeschosse |
| | max. zulässige Gebäudehöhe max. zulässige Wandhöhe |
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
| | zulässige Dachform mit Neigungsgrad |

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Marktgemeinderat von Offingen hat in der Sitzung vom 27.04.2020 beschlossen, den Bebauungsplan "Kindergartenstraße - Ost" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus des Marktes Offingen öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

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

Offingen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

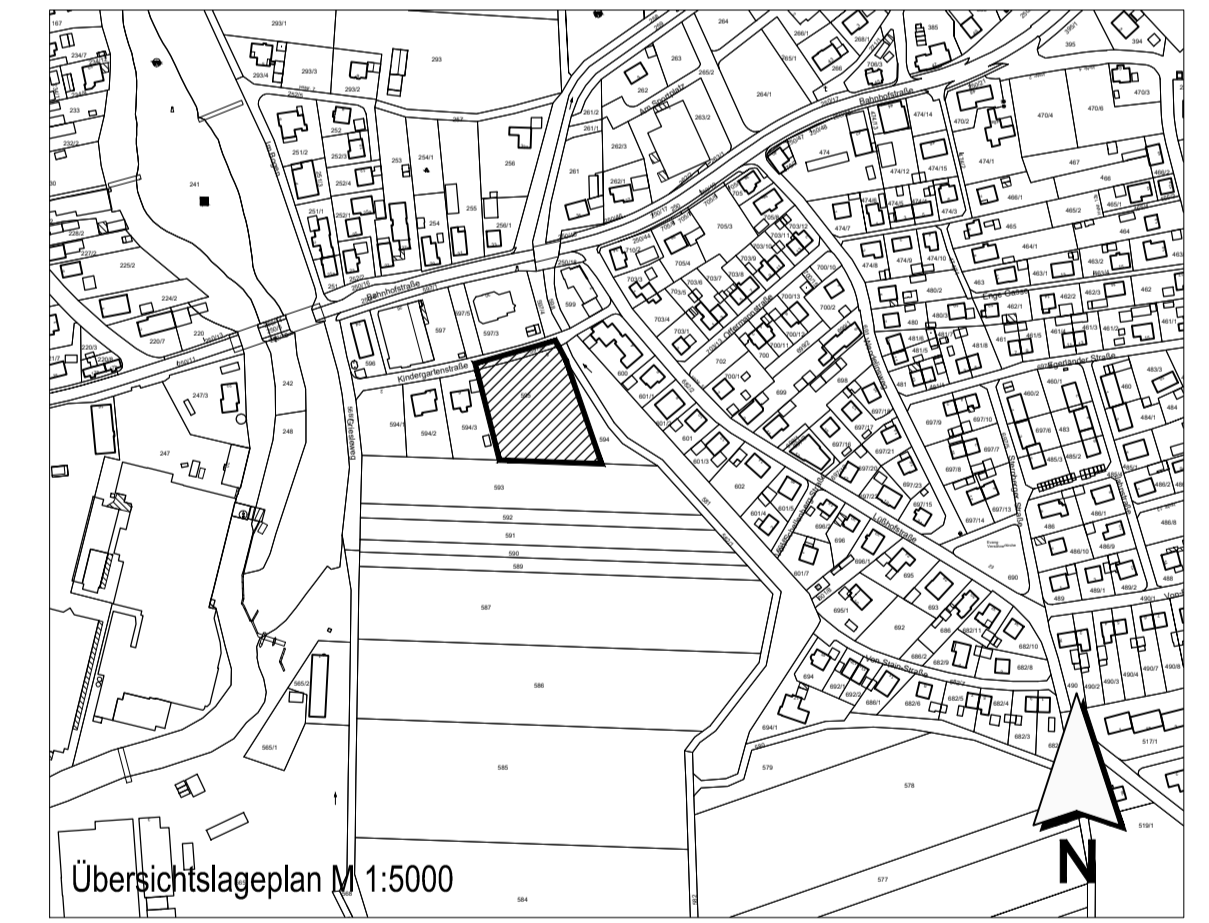
Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Offingen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

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

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Offingen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters



INDEX C
INDEX B
INDEX A
PROJEKT

Bebauungsplan "Kindergartenstraße - Ost", Markt Offingen

AUFTRAGGEBER **Markt Offingen**
Marktstraße 19
89362 Offingen

PLANER **Kling Consult GmbH**
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach
Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110
KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART **Entwurf**

| | | |
|-------------|--------|------------|
| BEARBEITET: | FU | 27.04.2020 |
| GEZEICHNET: | LI | 27.04.2020 |
| GEPRÜFT: | | |
| MASSSTAB: | 1:1000 | |

2098-405-KCK

Druckdatum: 13.05.20
DN AT 8814888mm (5,50m)
Dateiname: S:\2020\2020-04-Kindergartenstra\Markt Offingen\30_Technik_050519_Traufschutz\BPP_Erweiterung_Linien_A1

Lagesystem: UTM - Koordinaten der Zone 32