



Die Stadt Offenheim erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Bauutzungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgenden Bebauungsplan:

A.) Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Öffentliche Verkehrsfläche**
 - 2.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 2.2 öffentliche Verkehrsfläche
Die Aufteilung der öff. Verkehrsfläche ist unveränderlich
 - 2.3 Pflanzgebot mit heimischen Gehölzen
 - 2.4 Kinderspielfeld
- Bauweise**
 - 3.1 Nutzungsschablone (Beispiel)

WA	I+D
0,8	0,4
E	34°-48°

WA	II
0,6	0,4
12,50	8,50

max. ein Geschö. + Dachg. als Vollgeschoss (Obergrenze)

mindestens zwei Geschosse
höchstens zwei Vollgeschosse (Obergrenze)

max. zwei Geschosse
höchstens zwei Vollgeschosse (Obergrenze)

Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Offene Bauweise

Nicht unterkellert (zwingend)

UK Bodengleite bez. UK Fundament
max. -2,00 m von dem tiefsten Schnittpunkt Gebäude – best. Gelände

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Baugrenze

Hauptfirstrichtung Satteldach (zwingend)

Transtation

Kindergarten
- Hinweise**
 - 4.1 Neue Grundstücksteilung Vorschlag
 - 4.2 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 4.3 Flurstücksnummer
 - 4.4 Hausnummer
 - 4.5 Bereich der 3. Bebauungsplanänderung

B.) Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne der Bauutzungsverordnung festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 16 – 21a BauVO)

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil des Lageplanes angegebenen Werte nach § 17 BauVO.

Als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)

 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.
 2. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind geschlossene Gebäude wie Geräteschuppen als Nebenanlagen zulässig.
- Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise, soweit im zeichnerischen Teil des Lageplanes keine andere Bauweise festgesetzt ist.
- Garagen, Nebengebäude und Stellplätze**

(§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauVO)

 1. Garagen und Nebengebäude werden unbeschadet der Vorschrift des Art. 7 Abs. 5 BayBO abweichend von der offenen Bauweise an den seitlichen Grundstücksgrenzen, jedoch nicht außerhalb der Baugrenze, zugelassen.
 2. Die Wandhöhe dieser Gebäude darf eine Höhe von im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.
 3. Doppelgaragen sind einheitlich auszuführen.
 4. Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
 5. Der Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) muss bei direkter Zufahrt mindestens 6,00 m betragen. Dieser Bereich kann als Stellplatz angerechnet werden. Für Stellplätze und Zufahrtsflächen ist eine stark versickerungsfähige Oberfläche (Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien unzulässig.
 6. Mülltrennschränke sind in die Hauptgebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren.

5. Erschließung

Die Erschließung ist abschnittsweise vorgesehen.

Die Anbindung des Gebietes an das städtische Verkehrsnetz erfolgt durch die Wohnstraße "bei der Windmühle" und eine neue Anbindung an die Staatsstraße 2256.

Das Abwasser wird über einen bereits am Baugelbiet bestehenden Freispeisekanal der Zentralkanalanlage Offenheim abgeführt.

Die Wasserversorgung wird durch das städtische Wassernetz gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt durch das städtische Elektrizitätswerk.

Die Erdgasversorgung wird durch die EGU (Erdgas Offenheim GmbH) sichergestellt.

6. Planungsstatistik z.B. Größe, Flächenanteile

Das Gebiet gliedert sich in folgende Nutzflächen:

162.943,00 qm Baufeldfläche (Brutto)

22.812,23 qm Öffentliche Verkehrsflächen

140.130,77 qm Wohnfläche (Netto)

§ 6. Gestaltung der Grundstücke

1. Die Einfriedung darf nur mit einem Abstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden.
Dieser Streifen muss mit einer Hecke oder Rosen begrünt werden.
2. Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 1,00 m senkrecht zum Geländeebene festgesetzt. Sockel und Mauer dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten, ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.

§ 7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Sämtliche innerhalb des Planungsbereiches liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Der Abstand zwischen einer Bebauung u. Versorgungsleitungen muß 1,00 m betragen.

Der Abstand von Baumplanzen zu Versorgungsleitungen muß 2,50 m betragen.

§ 8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

1. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
2. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

Örtliche Bauvorschriften

§ 9. Gestaltung der Gebäude

1. Bestimmte Dachformen werden nicht festgesetzt, mit Ausnahme der Bauweise längs der Staatsstraße 2256. In diesem Bereich sind Satteldächer auf dem Hauptgebäude festgesetzt.
Für Garagen und überdachte Stellplätze sind Flachdächer zulässig.
2. Für die Stahldachdeckung sind Tonsiegel bzw. Betondeckelsteine zu verwenden.
Bei Dachneigung unter 18° sind anderweitige Materialien zulässig.
Als Farbe für die Dachdeckung werden ausgeschlossen:
1. Gelb, 2. Pink, 3. Violett, 4. Hellblau
3. Für die Fassadengestaltung sind dominant nur gedeckte Farböne zu verwenden.
4. Kniestücke bis 1,00 m sind zulässig.
5. Dachgauben u. Dachschneitlöcher sind zulässig.
Sie müssen sich jedoch in Art, Größe und Eindeckung dem Hauptdach anpassen.
Der Abstand der Dachaufbauten bzw. Einschnitte vom Ortsgang muss mind. 1,00 m betragen.
6. Die EG-Rohrüberrandhöhe (RFB) der Gebäude darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße liegen.
Diese Festsetzung gilt nicht für die Bereiche nach Teil A, Ziff. 3.7 und 3.8.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Offenheim hat in der Sitzung am 29.08.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/1994 "Nördlich der Adelhofer Straße II", im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 07.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Offenheim, den 21.02.2014

Georg Schöck, 1. Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Offenheim hat am 12.12.2013 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.11.2013 gebilligt, und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 öffentlich ausgestellt.
Über die Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 20.02.2014 beraten und entschieden, sowie die 3. Änderung als Satzung beschlossen.

Offenheim, den 21.02.2014

Georg Schöck, 1. Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Offenheim hat am 20.02.2014 den Bebauungsplan Nr. 31/1994 "Nördlich der Adelhofer Straße II, 3. Änderung" als Satzung beschlossen.

Offenheim, den 21.02.2014

Georg Schöck, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten

Mit ortsüblicher Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 31/1994 "Nördlich der Adelhofer Straße II, 3. Änderung" zum 22.03.2014 in Kraft gesetzt.

Offenheim, den 24.03.2014

Georg Schöck, 1. Bürgermeister

§ 10. Aufschüttungen, Abrabungen und Geländegestaltung

(Art. 91 (1) Ziff. 3 BayBO)

Das natürliche Gelände darf soweit verändert werden, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.
Die Planierung der Gärten muss so erfolgen, dass das Gelände ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.

Notwendige Abrabungen und Auffüllungen, die durch den bebauungsplanmäßigen Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, sind zu dulden.

Für jeden Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag ist ein Geländeprofil, welches in die Ansichten mit eingezeichnet werden kann, vorzulegen. Es ist in allen Ansichten das best. Gelände und das neue Gelände darzustellen.

§ 11. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Hinweise

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung gelten alle Festsetzungen auch 1. und 2. Änderung unverändert weiter und erfassen vollumfänglich die 3. Änderung.

Auf Grund der optimalen Licht- u. Wärmeeinwirkung der Sonne und zur Senkung des Energieverbrauches oder zur Anbringung einer Solar- bzw. einer Photovoltaikanlage wird empfohlen, das Gebäude nach Süden auszurichten.

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 31/1994 "Nördlich der Adelhofer Straße II, 3. Änderung"

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf der rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung und berücksichtigt lediglich den Teilbereich des Theodor-Haus-Ringes im nördlichen Teil des Gebietes.
Das Gebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand der Stadt Offenheim und grenzt westlich an das bereits bestehende Baugebiet 18/1992 an.

2. Räumlicher Bereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 28.600,00 qm.

3. Ziele u. Zwecke der Planung

Wegen stetig steigender Nachfrage ist die Ausweisung von kleineren Wohnbaugrundstücken in überschaubarer Größe geboten.
So besteht für die Bürger der Stadt Offenheim die Möglichkeit, in Offenheim zu bleiben, was der verstärkten Abwanderung entgegenwirken soll.

Die Stadt Offenheim ist bestrebt, nach der erfolgten Ausweisung und Erschließung von wohntrautenden Gewerbe- und Industriegebieten die notwendigen Wohngebiete auszuweisen.

4. Ziele u. Zwecke der 3. Änderung

Mit der 3. Änderung wird der bisherigen baulichen Entwicklung und der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in überschaubarer Größe Rechnung getragen.

Plan für Bauplatzverkauf stand 12.02.2019 "NÖRDLICH DER ADELHOFER STRASSE II, 3. ÄNDERUNG" FÜR DAS WOHNBAUGEBIET NÖRDLICH DER ADELHOFER STRASSE

STADT OFFENHEIM LKR. NEUSTADT a.d. AISCH – BAD WINDSHEIM

Lageplan im Maßstab 1:xxxx, mit zeichnerischen u. textlichen Festsetzungen, sowie Begründung.
Aufgestellt: Offenheim, den 18.05.2000

Planung:

STADTBAUAMT OFFENHEIM, MARKTPLATZ 16, 97215 OFFENHEIM.