



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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



Markt Offingen Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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

Inhalt

Hinweis zum Entwurf:

Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand 30.01.2024) sind in roter Schrift dargestellt.

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 16
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 18
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 21
D. Begründung	
1. Anlass der Planung	Seite 22
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 22
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 22
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 23
5. Denkmalschutz	Seite 24
6. Hochwasserschutz	Seite 25
7. Natur- und Landschaftsschutz	Seite 25
8. Baugrund Altlasten	Seite 25
9. Inhalt der Planung	Seite 25
10. Nutzungs- und Baukonzept	Seite 27
11. Erschließung örtliche Verkehrsflächen	Seite 27
12. Art der baulichen Nutzung	Seite 30
13. Maß der baulichen Nutzung Anzahl Wohnungen	Seite 30
14. Höhenlage Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 31
15. Weitere Festsetzungen	Seite 32
16. Immissionsschutz	Seite 33
17. Grünordnung Natur- und Umweltschutz Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz	Seite 33
18. Bodenordnung	Seite 33
19. Kosten	Seite 34
20. Flächenbilanz	Seite 34
Anlagen zur Begründung	Seite 34

E. Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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

A. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Offingen hat in der Sitzung vom 02.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten III“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.11.2023 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 02.10.2023 hat in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 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 02.10.2023 hat in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.10.2023, geändert am 05.08.2023, hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) 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 02.10.2023, geändert am 05.08.2023, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 (2) BauGB).



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Offingen hat in der Sitzung vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.10.2023, geändert am 05.08.2023, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Offingen,
den

.....
Wörz, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“ 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



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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 „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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 „Hinter den Gärten III“

als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“ 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 02.10.2023, geändert am 05.08.2023, redaktionell geändert am _____, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1060, 1061 (Teilfläche) und 1062 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Offingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 02.10.2023, geändert am 05.08.2023, redaktionell geändert am _____.



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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



MARKT OFFINGEN

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 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)

Grundflächenzahl **0,4** (GRZ, als Obergrenze)

3.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl **0,6** (GFZ, als Obergrenze)

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2 (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)

6,70 m (als Höchstmaß)

Bei einseitig geneigten 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 „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am **05.08.2024**

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

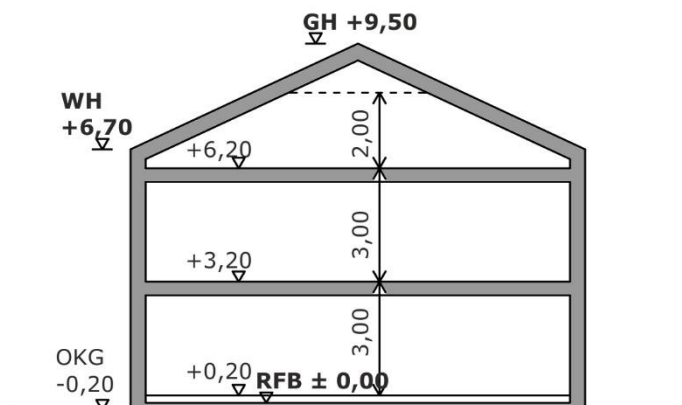
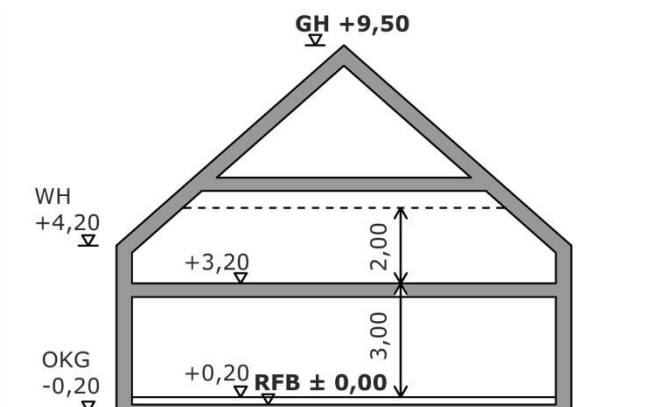
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

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

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

MARKT OFFINGEN

9,50 m (als Höchstmaß)



Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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

3.3 Höhenlage der Gebäude | Geländeoberfläche § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB EG):

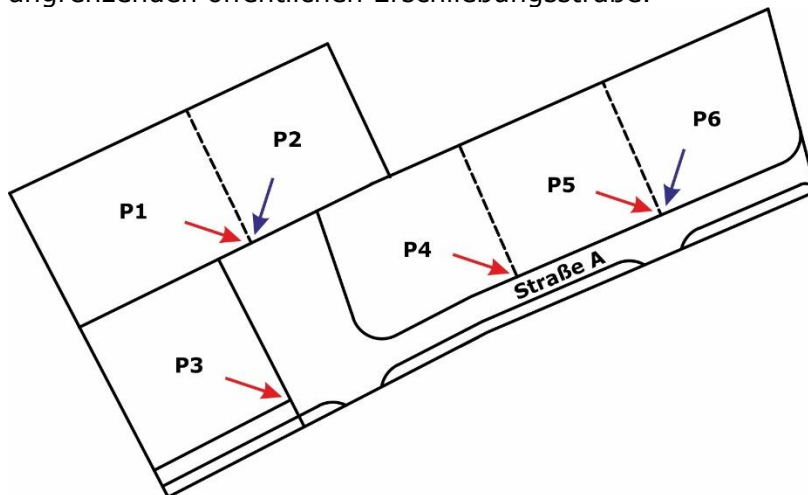
Parzellen P1, P3, P4, P5:

- höchstens 1,1 m über Oberkante Straßenrand
- gemessen jeweils am südöstlichen Grenzpunkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze

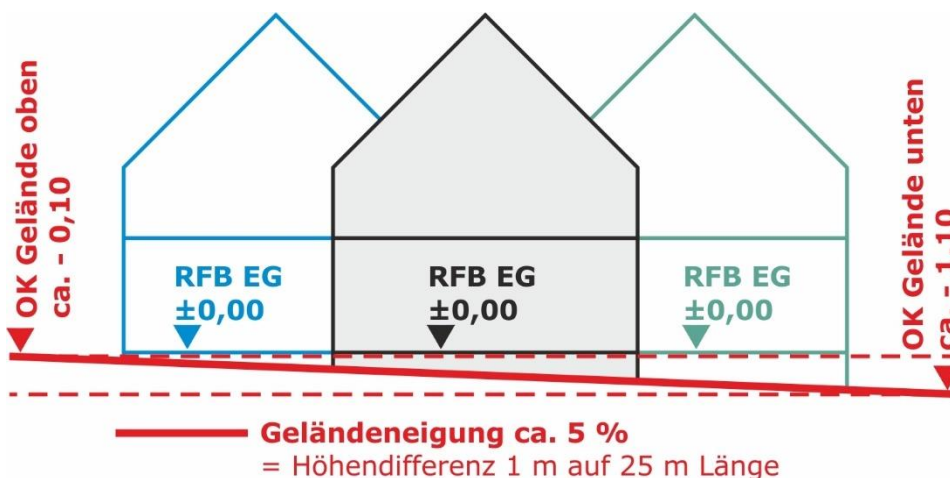
Parzellen P2, P6:

- höchstens 0,1 m über Oberkante Straßenrand
- gemessen jeweils am südwestlichen Grenzpunkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Straßenrand der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße.



Hinweis: Lage der Bezugspunkte | ohne Maßstab



Hinweis: Beispielhafte Höhenlage | M 1:200



**MARKT
OFFINGEN**

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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

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.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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.

3.6 **Abstandsflächen**

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO (jeweils in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrages oder der Genehmigungsfreistellungsunterlagen bzw. der Bauausführung bei verfahrensfreien Vorhaben gültig ist).

Sie sind ab der geplanten (festgesetzten) Geländeoberkante nach Nr. 3.3 zu bemessen.

3.7 **Anzahl der Wohnungen**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am **05.08.2024**

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

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden oder Rigolen) auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Das auf Hoffflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch openporige 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. 10.233 Wertpunkte
(beschrieben in Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs-/
Ausgleichsbilanzierung)

Der Kompensationsvollzug erfolgt durch Abbuchung aus dem Ökokontenguthaben der Gemeinde Offingen auf dem Grundstück:

Fl.Nr. 1031, Gemarkung Offingen:

- Abbuchung Ökokonto: 716 m²

3.10 **Immissionsschutz** § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Luftwärmepumpen:

Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A.3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A.1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der genannten Werte der Bauherr verantwortlich.

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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 Anfahrerschutz und Anwuchshilfe ist ein Pfahldreibock im Zuge der Pflanzung vorzusehen.

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.



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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

Als Anfahrschutz 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 Anpflanzung von Ortsrandgrünstreifen Breite 5 m mit sporadischen Bäumen und Anpflanzungen in privater Grünfläche

In gekennzeichnete privater Grünfläche im Ortsrandgrünstreifen mit Pflanzgebot sind Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Baumgehölzen und Sträuchern anzulegen. Für gebietsheimische Herkunft der Pflanzware ist Sorge zu tragen. Das Verhältnis von Strauch zu höheren Gehölzen soll 10:1 sein.

- keine geschlossen Reihung durchführen, alternierend geöffnete Pflanzstrecken
- Obstgehölz Hochstamm oder Laubbaum mit Wurzelballen, Mindeststammumfang von 10-14 cm,
- vorzugsweise regionaltypische Streuobstsorten aus gebietsheimischer Herkunft

Artenempfehlung Laubbäume – Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenempfehlung Obstgehölze:

Apfel ‚Bittenfelder‘
Apfel ‚Brettacher‘
Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘
Apfel ‚Hauxapfel‘
Apfel ‚Jakob Fischer‘
Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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 ‚Pfaffenhofer Schmelzling‘
 Apfel ‚Riesenboiken‘
 Apfel ‚Rosentaler Apfel‘
 Apfel ‚Rote Sternrenette‘
 Apfel ‚Kesseltaler Streifling‘
 Apfel ‚Schöner aus Gebenhofen‘
 Birne ‚Ulmer Butterbirne‘
 Birne ‚Weißenhorner Birne‘
 Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘
 Zwetschge
 Schwäbische Weinweichsel

- Strauchgehölze als verpflanzte Wurzelware,
 Str 2xv 60-100 cm, aus gebietsheimischer Herkunft

Artenempfehlung Sträucher:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
[Lonicera xylosteum	Heckenkirsche]*
[Hippophae rhamnoides	Sanddorn]*
[Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn]*
Mespilus germanica	Mispel
Rose canina	Hundsrose
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Jonannisbeere
Salix purpurea	Purpurweide
[Sambucus nigra	Schw. Holunder]*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

[]* vereinzelt bis sporadisch

3.11.4 **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‘
 Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
 geändert am **05.08.2024**

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

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

3.11.5 **Freiflächengestaltungsplan**

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken gemäß Nr. 3.10.4 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. 3.10 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 „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
 geändert am **05.08.2024**

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



MARKT OFFINGEN

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen

Sattel-, Walm-, Pult-, Flachdächer:
Dachneigungen: DN 0° - 45°

4.1.2 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Gebäude-länge (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 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.

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,

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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

Rasengittersteinen, Rasenlamellensteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.).

4.4 **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Nicht überbaubare sowie überbaubare, aber nicht bebaute Grundstücksflächen, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen (Kies, Wasserbausteine o.ä.) oder Kunststoffen ist - außer für Wege und Zufahrten - nicht erlaubt.

4.5 **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.

4.6 **Einfriedungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

4.6.1 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.

4.6.2 Die Beschränkung nach **Nr. 4.6.1** gilt nicht entlang des Fuß- und Radweges (F+R) zwischen Straße A und dem westlichen Plangebietsrand.

4.6.3 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen gemäß **Nrn. 4.6.1** und **4.6.2** 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.

4.6.4 Einfriedungen müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand oder regelmäßige Öffnungen, Lichtmaß mindestens 10 cmx10 cm).



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am **05.08.2024**

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.

~~Um erhebliche Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, sollen Geräte außerhalb von Gebäuden so~~

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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

~~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**

Beleuchtungen sind entsprechend der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes auszuführen. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen werden empfohlen.

Literatur:

- „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherfragen
- "Vogelschlag an Glasflächen", Bayerisches Landesamt für Umwelt
- „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte u.a.
- „Gebäude Begrünung Energie, Potenziale und Wechselwirkungen“, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz. Bau und Reaktorsicherheit

5.6 **Grund- und Oberflächenwasser**

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am **05.08.2024**

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

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.

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Unabhängig von möglichen Schadstoff-Belastungen wird - auf ausdrücklichen Wunsch des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz und des Bayerischen Landesamtes für Umwelt - dringend empfohlen, sich bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit der späteren Verwertung, notfalls Entsorgung, des anfallenden Aushubs im Rahmen eines „Bodenmanagementplans“ auseinanderzusetzen. So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Eine konkrete Berücksichtigung kann im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am **05.08.2024**

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

6 In-Kraft-Treten der Satzung

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

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,
02.10.2023,
geändert am 05.08.2024,
redaktionell geändert am _____

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Andreas Görgens
Freier Landschaftsarchitekt



**MARKT
OFFINGEN**

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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

D. Begründung

1. Anlass der Planung

Der Markt Offingen beabsichtigt, am westlichen Rand des Kernortes Offingen Wohngebietsflächen auszuweisen.

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 (teilweises) Schließen einer größeren faktischen Baulücke
- Angebot verschiedener Gebäudetypen

3. Geltungsbereich und Plangebiet

Grundstücke Fl.Nrn. 1060, 1061 (Teilfläche) und 1062 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Offingen.



Luftbild Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000

Das Gebiet liegt am westlichen Rand des Kernortes Offingen. Die Planfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Sie fällt von Westen nach Osten mit ca. 5 % Gefälle weitgehend gleichmäßig um etwa 5 m ab. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1061 befindet sich derzeit noch eine Scheune.



**MARKT
OFFINGEN**

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am **05.08.2024**

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 Osten wird das Plangebiet von der Straße Hinter den Gärten begrenzt. Im Norden schließt sich an das Wohngebiet „Hinter den Gärten II“ an. Westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen als Übergang zur freien Landschaft. Im Süden verbleiben bis zum Landstroter Weg weitere landwirtschaftliche Flächen, gefolgt von weiterer Wohnbebauung mit dem Bebauungsplangebiet „Landstroter Weg“.

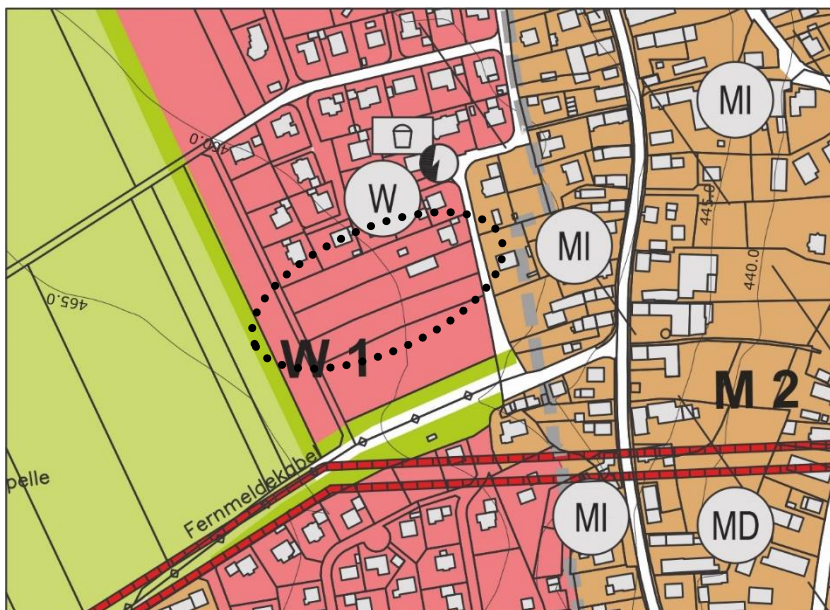
4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Für die Umsetzung der Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe haben die Gemeinden in Bayern verschiedene Aspekte zu beachten. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen.

Im vorliegenden Fall werden Wohnbauflächen entwickelt, daher bezieht sich die Begründung nur auf diesen Umstand.

Im Bereich des Baugebiets „Ermle IV“ stehen nur noch wenige Bauplätze zum Verkauf. Andere Innerortspotentiale, auf die die Gemeinde Zugriff hat, sind nicht mehr vorhanden.

Die Planfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Offingen bereits als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Deshalb ist keine grundlegend weitere Betrachtung anderer Flächenpotenziale erforderlich.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:5.000

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am **05.08.2024**

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

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

Die Planfläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich (§35 BauGB). Für die Schaffung von Baurecht ist es deshalb notwendig, eine Bauleitplanung durchzuführen, in diesem Fall durch Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Voraussetzungen für die Verfahrenserleichterungen nach § 13a BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) sind nicht gegeben.

Anmerkung zum Aufstellungsbeschluss, §13b BauGB 2023:
Die Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13b BauGB wären im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses grundsätzlich gegeben gewesen. Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 18.07.2023) konnte § 13b BauGB jedoch nicht mehr angewendet werden. Deshalb erfolgt die Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren nach § 8 BauGB.

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine kartierten Bau- und Bodendenkmäler.



Bau- und Bodendenkmale Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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

Gut 60 m südlich liegt jedoch folgendes Bodendenkmal:

- Aktennummer D-7-7528-0136:
Straße der römischen Kaiserzeit

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1

6. Hochwasserschutz

Im Plangebiet und dessen Umfeld gibt es keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.
Oberirdische Gewässer sind nicht vorhanden.

7. Natur- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete vorhanden.

8. Baugrund und Altlasten

Um genauere Erkenntnisse zu den Baugrundverhältnissen zu erhalten, wurde durch Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG, Robert-Bosch-Straße 59, 73431 Aalen, ein Baugrundgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Baugrund für die geplante Bebauung grundsätzlich geeignet ist. Versickerung des Oberflächenwassers ist allerdings nur mit Einschränkungen möglich. Entsprechend der Empfehlungen des Gutachters sind zum Teil Maßnahmen wie Bodenaustausch, Baugrundverbesserung und Ähnliches erforderlich. Näheres kann dem Gutachten entnommen werden, das der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Außerdem wurde mittlerweile eine Kampfmittelerkundung und -räumung durchgeführt. Sonstige Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nicht bekannt.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.7

9. Inhalt der Planung

Durch den Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“ werden am westlichen Rand des Kernortes Offingen Wohnbauflächen mit einem Angebot an verschiedenen Gebäudetypen ausgewiesen. Die Ausweisung des Baugebiets auf bislang nicht bebauten Flächen erfolgt auf Grund der noch immer vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken in Offingen. Wegen der Nähe zur Ortsmitte bietet sich die Nutzung der Flächen besonders an.



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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 „Hinter den Gärten III“

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



Städtebaulicher Entwurf – 1. Bauabschnitt Maßstab 1:2.000



Städtebaulicher Entwurf – 2. Bauabschnitt Maßstab 1:2.000

Da das gesamte Plangebiet im Eigentum des Marktes Offingen steht, kann die Gemeinde über die Kaufverträge (Bauzwang)

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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

sicherstellen, dass die Grundstücke auch tatsächlich bebaut und damit dem Ziel der Wohnraumschaffung dienen und nicht zur Spekulation oder als „Anlagemöglichkeit“ missbraucht werden. Mit gezielten grünordnerischen Maßnahmen wird zum einen der Eingriff in den Naturhaushalt möglichst geringgehalten. Zum anderen wird eine angemessene Gestaltung des Ortsrandes erzielt.

Über den Planbereich hinaus wurde bereits eine mögliche Erweiterung nach Süden mit konzipiert (2. Bauabschnitt). Dies ist notwendig, da eine Erschließung dieser Fläche wegen der tiefer liegenden Landstroßer Straße von Süden nicht bzw. nur sehr schwierig möglich ist.

10. Nutzungs- und Baukonzept

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt. Analog zur Nachbarschaft soll die Fläche im Wesentlichen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stehen. Für verdichtete Wohnformen sind im Gemeindegebiet noch andere Bereiche vorhanden, etwa im Gebiet „Ermle IV“.

11. Erschließung | örtliche Verkehrsflächen

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt von Osten über die Straße „Hinter den Gärten“. Von dort führt die neue Erschließungsstraße senkrecht zur Topografie (Steigung ca. 5 %) nach Westen und endet schließlich in einem kleinen Wohnhof. Dieser übernimmt auch die Funktion eines Wendehammers. **Die Wendeanlage wird in Abstimmung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises so gestaltet, dass ein Wendehammer nach RaSt06 samt Freihaltezonen für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ermöglicht wird.**

Die Straßenführung folgt dabei den topografischen Bedingungen, schafft einen interessanten Straßenraum und wirkt vermindern auf die Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs.

Die neue Straße verfügt neben der reinen Verkehrsfläche über einen Randstreifen, der die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum sowie Versickerungsmulden für Oberflächenwasser ermöglicht. Bei einer möglichen Erweiterung nach Süden können hier ähnliche gestaltete Wohnhöfe angebunden werden.

Die Verkehrsdichte wird durch die begrenzte Anzahl an erschlossenen Grundstücken relativ gering sein. Deshalb wird im Sinne der gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer auf eine Trennung von Auto-, Rad- und Fußgängerverkehr verzichtet (Shared-Space-Prinzip).



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am **05.08.2024**

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



Planausschnitt Wendeanlage Maßstab 1:1.000

Im Zentralbereich des Quartiersplatzes können – v.a. im **2. Bauabschnitt** - Stellplätze (etwa für Besucher) geschaffen werden. Die Flächen im Wendebereich können darüber hinaus aber auch für Kinderspiel und nachbarschaftlichen Kontakt (etwa für Quartiersfeste) genutzt werden. Die Erschließungsflächen können dabei mit befahrbaren, aber differenzierten Belägen ausgeführt werden, um eine optische Gliederung zu gewährleisten (z.B. Asphalt kombiniert mit Pflaster und wassergebundener Decke, mit Möglichkeit zur Versickerung von Oberflächenwasser v.a. im Bereich der Baumpflanzungen).

Da nicht alle Parzellen direkt von den Müllfahrzeugen angefahren werden können, müssen in diesen Zentralbereichen - für den 1. wie auch den 2. Bauabschnitt – Stellmöglichkeiten für Mülltonnen im Straßenraum vorgehalten werden. Nach Auskunft des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises sind derzeit bei einem 4-Tonnensystem nach aktuellem Tourenplan in jeder zweiten Woche drei aufeinander folgende Abfuhrtage vorgesehen. Für die Bereitstellung einer Stichstraße wird bei 3-4 angeschlossenen Haushalten ca. 1 Fahrzeuglänge benötigt. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen und im Detail mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb nochmals abzustimmen.

Nach Westen wird ein Fuß- und Radweg weitergeführt, der insbesondere für Spaziergänger eine gute Anbindung zum Feldwegenetz bietet.



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am **05.08.2024**

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

Hinweis: Die genaue Unterteilung 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).

Die örtlichen Bodenverhältnisse sind noch nicht näher untersucht. Es wird jedoch vorerst davon ausgegangen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Baugebiet möglich sein könnte. Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll **dann** 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 **auf Ebene des Bebauungsplans** nicht erforderlich. **Sofern eine Versickerung nicht oder nicht ausreichend möglich sein sollte, kann die im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Kanal mit Regenwasserrückhalteinrichtung im Straßenraum sowie Zisternen auf den Baugrundstücken).**

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“, der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ sowie des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF bund zur Löschwasserversorgung (Stand Oktober 2018) und des Arbeitsblattes W 105 des DVGW ist zu achten.

Die Brandschutzdienststelle bittet, im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen, ob die Verkehrsflächenplanung folgenden Anforderungen entspricht:
„Stichwege, die länger als 50 m sind (Art. 5 Abs. 4 BayBO), müssen mindestens Wendehämmer entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06) mit einem Außendurchmesser von mindestens 13 m in Baugebieten, in denen Gebäude mit Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder anderer zum Anleitern bestimmter Stellen von weniger als 8 m gebaut werden dürfen, sonst 18 m erhalten.“



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am **05.08.2024**

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

Wegen der Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude auf 9,5 m ist nicht davon auszugehen, dass Gebäude mit einer (Fußbodenhöhe, Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO) von mehr als 7 m errichtet werden, die für eine Anleiterhöhe vom 8 m maßgeblich wären. Dies ist im Einzelfall jedoch auf Ebene der Objektplanung zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

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.

Beim „Allgemeinen Wohngebiet“ handelt es sich um die vom Gesetzgeber in der BauNVO geregelte „Standardfestsetzung“ für Wohngebiete. Dies gilt für alle genannten allgemein zulässigen Nutzungen.

Ausnahmsweise werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Dies soll insbesondere kleinere und nebenberuflich ausgeübte Unternehmungen ermöglichen, die mit dem Wohnen verträglich sind (z.B. Ferienwohnungen, kleine (Online)-Einzelhandelsbetriebe u.Ä.), die mit dem Wohnen verträglich sind.

Diese Ausnahmen tragen der Lebenswirklichkeit vieler Menschen Rechnung, bei der Beruf und „Privatleben“ (Wohnen) nicht streng getrennt sind. Sie dienen gleichzeitig einer moderaten Belegung des Wohngebiets. Der Gesetzgeber hat diese gewünschte Nutzungsmischung durch Einführung des Urbanen Gebietes und des Dörflichen Wohngebietes in den letzten Jahren sogar noch gestärkt.

Die weiteren Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden jedoch 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

Im gesamten Baugebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Grund für die Festsetzung ist v.a. eine Begrenzung der Flächenversiegelung, die auch Grundlage für die Berechnung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist. Die



**MARKT
OFFINGEN**

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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

GRZ entspricht der orientierenden 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 Festsetzung der Geschossflächenzahlen (GFZ) wird eine zu städtebauliche hohe Dichte vermieden.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Wandhöhen. Die Ausgestaltung der Wandhöhen ermöglicht dabei eine angemessene Einbindung in die bauliche Umgebung bei gleichzeitig flexibler Baugestaltung. **Die zweigeschossige Bauweise ermöglicht eine effektive Flächennutzung und somit flächensparendes Bauen.**

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. **Hier erfolgt keine abweichende Regelung durch den Bebauungsplan. Es wird lediglich die maßgebliche Geländekante eindeutig definiert.**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nur als Höchstmaß festgesetzt. Eine Mindestzahl wird hier im Sinne der Flexibilität nicht gefordert.

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

Diese Regelung gilt auch für „Doppelhaushälften“, bei denen es sich jeweils um ein Wohngebäude handelt.

14. Höhenlage | Überbaubare Grundstücksflächen

Neben der Festsetzung von Gebäudehöhen (Wand- und Gesamthöhen) wird auch die Höhenlage der Gebäude definiert, um eine ausreichende Einbindung in die Topografie sicher zu stellen.

Das Gelände fällt weitgehend gleichmäßig mit etwa 5 % von West nach Ost ab. Die Höhenfestsetzung ist dabei so gewählt, dass bei üblichen Hausgrößen der Rohfußboden Erdgeschoss ca. 15 bis 85 cm oberhalb des vorhandenen Geländes liegt. Damit werden insbesondere Wasserschäden – etwa durch abfließendes Oberflächenwasser – zu vermeiden.

Da die neu zu errichtenden Straßen zumindest teilweise über vom vorhandenen Terrain abweichen werden (erforderliche Tragschichten, Erdarbeiten, Tiefe Kanallage etc.), wird als neue Geländehöhe die jeweilige Erschließungsstraße definiert.



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am **05.08.2024**

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

Um die Höhenlage eindeutig zu bestimmen, wird für die Parzellen jeweils ein Bezugspunkt an der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße definiert. Dieser ist – im Gegensatz zum natürlichen Gelände – auch während und nach den Objektbaumaßnahmen vorhandenen und für das fertiggestellte Gebäude relevant.

Die Straße wird von der Gemeinde neu gebaut. Zum Zeitpunkt des Baues der Häuser ist die Asphaltdecke voraussichtlich noch nicht abschließend hergestellt, da die Deckschicht i.d.R. erst nach Bau des Großteils der Häuser fertiggestellt wird.

Deshalb ist für die Höhenmessung nicht die Asphaltdecke, sondern die Randeinfassung der Straße (i.d.R. Ein- oder Dreizeiler) maßgeblich, da diese bereits vor dem Hausbau fertiggestellt wird. Somit ist jeweils ein eindeutiger Höhenbezugspunkt gegeben.

Die Straßenplanung selbst wird vor Ausführung – und somit vor dem Bau der Häuser – durch den Gemeinderat gebilligt, so dass die Höhen vom Plangeber – der Marktgemeinde Offingen – eindeutig festgelegt werden. Der aktuelle Entwurf der Straßenplanung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

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.

Garagen und Carports sind ebenfalls innerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind teils zusätzlich zu den Baugrenzen für Hauptgebäude noch Flächen für Garagen und Carports ausgewiesen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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 regel-



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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

mäßig 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.

16. Immissionsschutz

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

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

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.3

Andere immissionsschutzrechtliche Aspekte sind nicht bekannt.

17. Grünordnung | Natur- und Umweltschutz | Ausgleichsmaßnahmen | **Artenschutz**

> siehe Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: siehe Anlagen 1 und 2

Den Anforderungen des Klimaschutzes wird insbesondere mittels Durchgrünung, Begrenzung der Versiegelung sowie die gute passive wie aktive Nutzbarkeit solarer Energie Rechnung getragen.

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.



**MARKT
OFFINGEN**

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am **05.08.2024**

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

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 den Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes und der kommunalen Satzungen umgelegt.

20. Flächenbilanz

Bauflächen WA	3.769 m ²	73 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün und Stellplätzen	910 m ²	18 %
Fuß- und Radwege	76 m ²	1 %
Private Grünflächen	258 m ²	5 %
Gesamtfläche	5.187 m²	100 %

Anlagen zur Begründung

1. Umweltbericht mit Eingriffs-|Ausgleichsbilanzierung
(Andreas Görgens Dipl.-Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt BYAK, Scoranweg 3, 89415 Lauingen)
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
(Andreas Görgens Dipl.-Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt BYAK, Scoranweg 3, 89415 Lauingen)
3. Baugrund- und Gründungsgutachten
(Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG, Robert-Bosch-Straße 59, 73431 Aalen)
4. Erschließungsplanung Straße
(Kapfer Ingenieure GmbH & Co. KG, Otto-Brenner-Straße 12, 89407 Dillingen a.d. Donau)



MARKT OFFINGEN

Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“

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

ENTWURF

Planstand 02.10.2023,
geändert am 05.08.2024

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