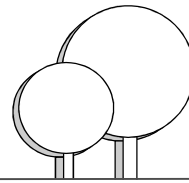


**GEMEINDE
OFFENBERG**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGBIET
„WA AN DER AHORNSTRASSE“ IN NEUHAUSEN
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

Gemeinde Offenberg
Landkreis Deggendorf
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN

Änderungsbeschluss vom 28.11.2018
Auslegungsbeschluss vom 30.01.2019
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Offenberg
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Hans-Jürgen Fischer
Neuhausen, Rathausplatz 1
94560 Offenberg
Tel. 0991/99 808-14
Fax 0991/99 808-10
schwab@offenberg.bayern.de

.....
Hans-Jürgen Fischer
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

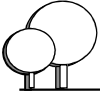
Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner

Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen

Tel. 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.11.2018 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am

Die öffentliche Auslegung des Deckblattes in der Fassung vom 28.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis

Die Gemeinde Offenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Offenberg, den

.....
Hans-Jürgen Fischer (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Offenberg, den

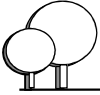
.....
Hans-Jürgen Fischer (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Offenberg, den

.....
Hans-Jürgen Fischer (Erster Bürgermeister)



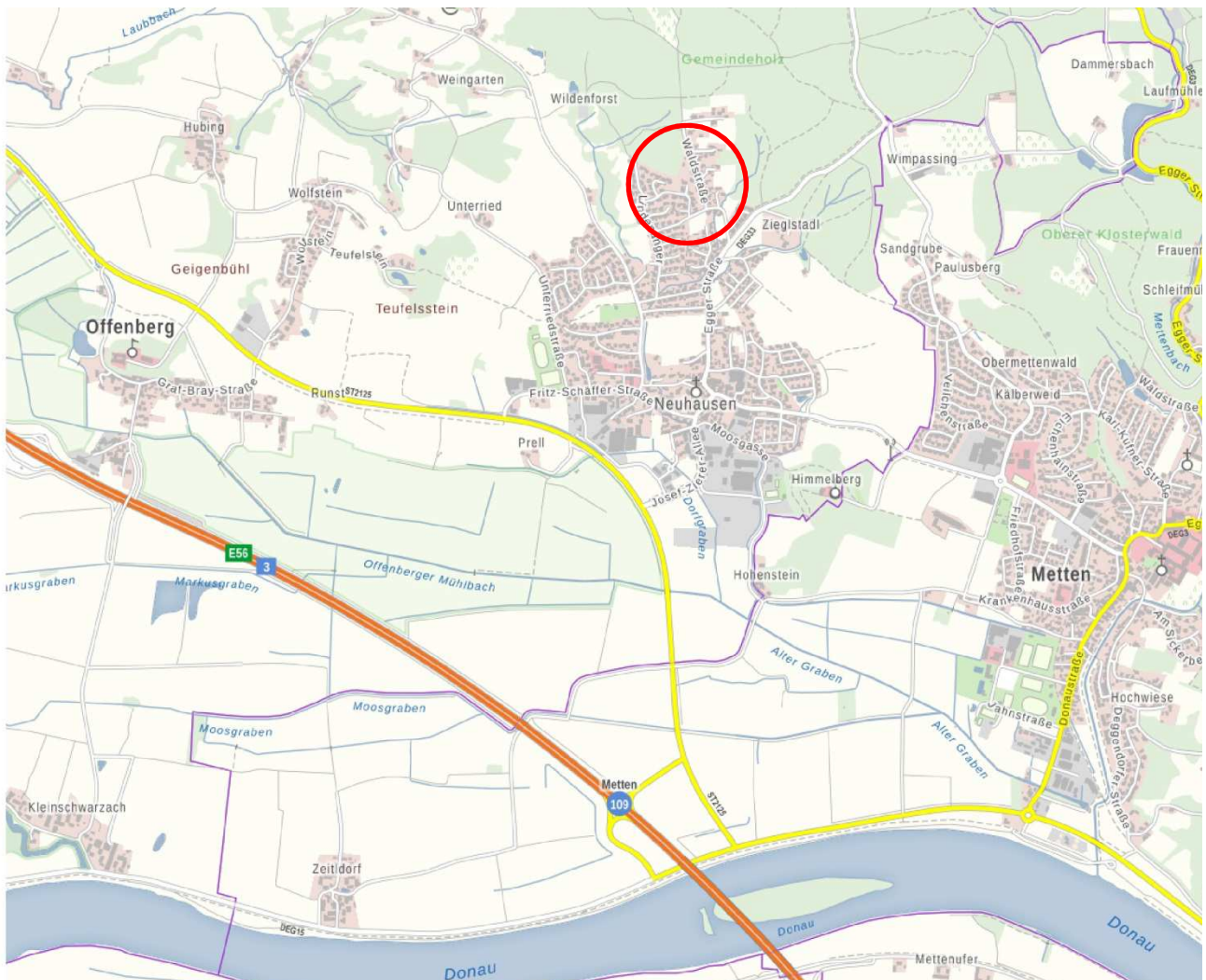
BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Offenberg beabsichtigt zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes Allgemeines Wohngebiet „WA An der Ahornstraße“ (Satzungsbeschluss vom 29.07.2003) ein Deckblattverfahren durchzuführen.

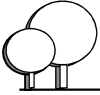
Vorgesehen ist eine Ergänzung der bisherigen textlichen Festsetzung zur eindeutigen Regelung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bei Einzel- und Doppelhäusern.

2. Übersichtslageplan



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 21.02.2018 – Maßstab ca. 1:25.000

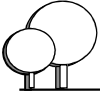
Das Baugebiet „WA an der Ahornstraße“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Neuhausen.



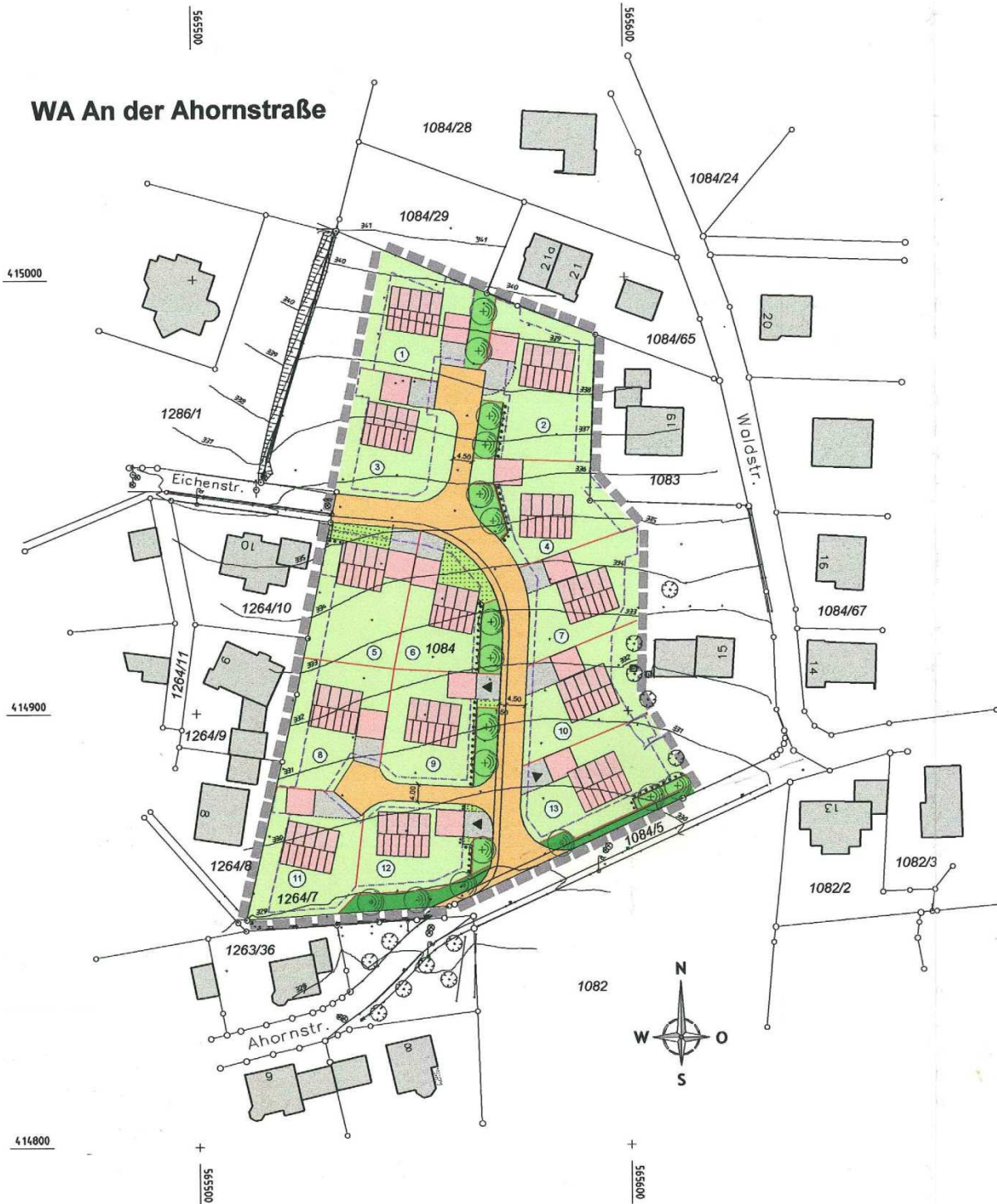
3. Luftbildausschnitt



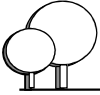
Luftbildausschnitt mit Darstellung des Geltungsbereiches des Ausgangsbauungsplanes von 2003 und zugleich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA An der Ahornstraße“
Bayern Atlas vom 26.01.2019 – M ca. 1:1.250



4. Bebauungs- mit Grünordnungsplan vom 29.07.2003



(ohne Maßstab)



5. Verfahren

Das Deckblatt Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a wird dabei abgesehen.

6. Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Deckblattes zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen erteilt.

7. Begründung

Ziel des damaligen Gemeinderates bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Bebauung des Plangebietes mit ortstypischen Ein- und Zweifamilienhäusern. Ortstypisch für Wohngebiete am Ortsrand ist das i.d.R. selbst genutzte eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. das zweigeschossige Wohnhaus ohne Dachgeschoß als Einzel- oder Doppelhaus. Dieses Ziel spiegelt sich in der tatsächlichen städtebaulichen Struktur des Plangebietes wieder.

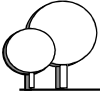
Größere Grundstücke ohne Rücksicht auf die vorhandene Siedlungsstruktur intensiver mit mehr Wohneinheiten bebauen zu wollen, würde nach Ansicht des Gemeinderates auf Dauer zu einer schrittweisen und unumkehrbaren Zerstörung der städtebaulichen Qualitäten eines Einfamilienhausgebietes führen.

Derartige Verdichtungen widersprechen dem ursprünglichen Charakter des durch die Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Gebietes und ließen unerwünschte Umstrukturierungen erwarten.

Darüber hinaus zöge eine verdichtete Bauweise eine überproportionale Zunahme von Straßenverkehr nach sich, welche bei den auf eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung ausgelegten Wohnwegen bereits kurzfristig zu Problemen führen würde.

Aus städtebaulicher Sicht sollen daher Mehrfamilienhäuser, insbesondere solche mit kleineren Wohnungen, ihren Standort vorzugsweise im Dorfkern finden, wo ausreichend minder genutzte Flächen bzw. Brachflächen für verdichtete Bauweisen zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, für den gesamten Geltungsbereich je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zuzulassen.



ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
--

Die bisherige Ziffer 1.3 der Festsetzungen durch Text

1.3 Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

wird durch folgende Formulierung ersetzt:

*1.3 Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
Pro Gebäude „Einzelhaus“ sind max. 2 Wohneinheiten, pro Gebäude „Doppel-
haushälfte“ ist max. 1 Wohneinheit zulässig.*

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes Allgemeines Wohngebiet „WA An der Ahornstraße“ i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 29.07.2003 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.