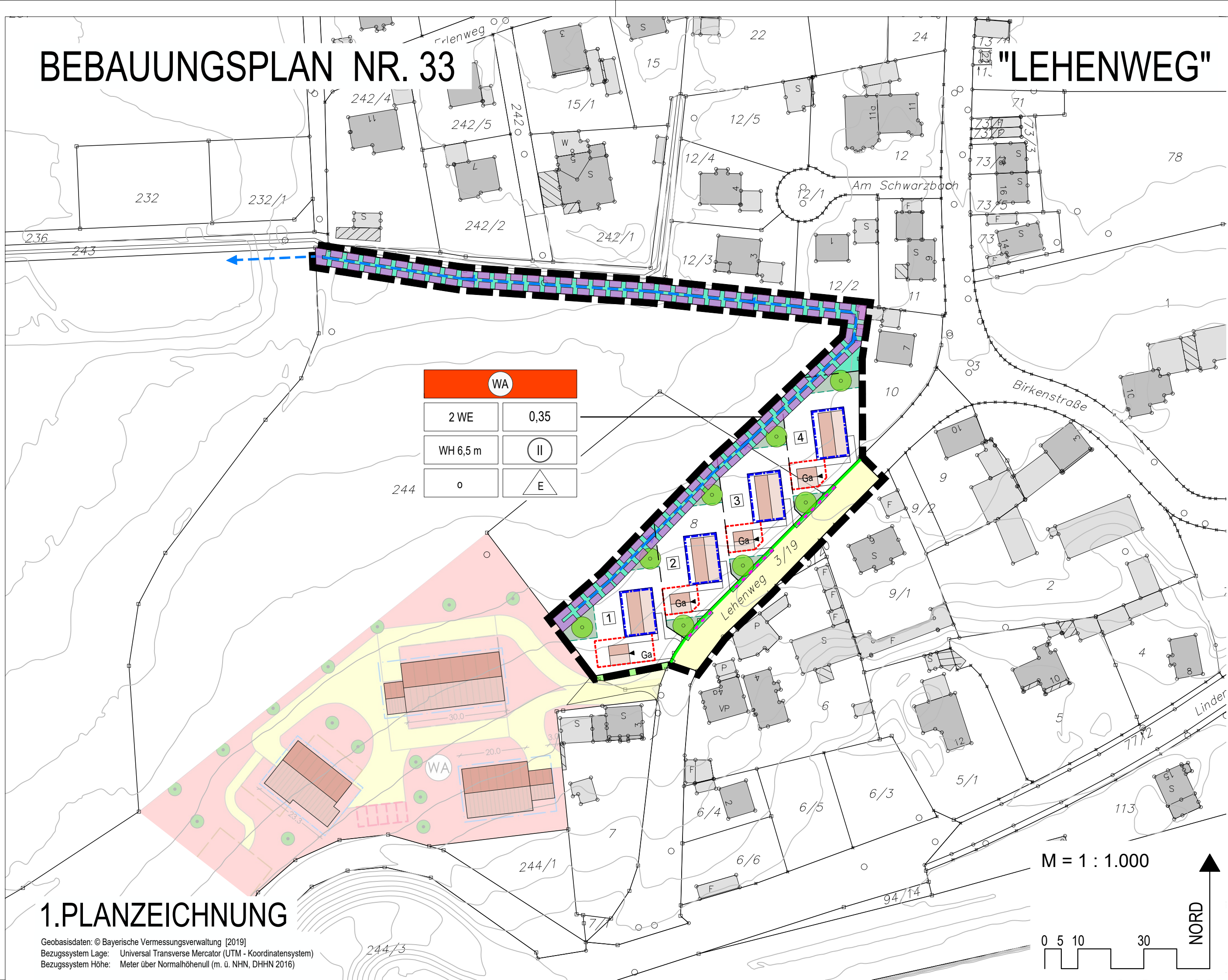


BEBAUUNGSPLAN NR. 33

"LEHENWEG"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]
Bezugssystem Lage: Universal Transverse Mercator (UTM - Koordinatensystem)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normalhöhen Null (m. ü. NN, DHHN 1916)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

den Bebauungsplan Nr. 33 "Lehenweg"

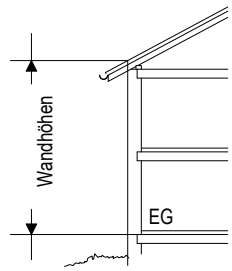
als SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2 FESTSETZUNGEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
 - 2 WE je Wohngebäude werden max. zwei Wohneinheiten zugelassen
- 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 3.1 0,35 Grundflächenzahl z.B. 0,35
 - 3.2 II zwingend zwei Vollgeschosse
 - 3.3 WH 6,5 m Wandhöhe in Metern, z. B. 6,5 m

- 4 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 4.1 offene Bauweise
 - 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.3 Baugrenzen Balkone, Vordächer, Terrassen und Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen
 - 4.4 Bauraum für Garagen
Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Die Länge bzw. Breite der Garagen darf 8,00 m nicht überschreiten.
- 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Straßenbegleitgrün)
 - 5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6 Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 6.1 private Eingrünungsfläche es ist jeweils ein standortgerechter, heimischer klimaangepasster Laubbaum zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x v., m. Db., StU 14-16 cm
 - 6.2 Grünfläche als Mulde zur offenen Ableitung von Oberflächenwasser
- 6.3 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme folgenden Planperiode herzustellen. Die Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und ausgefallene und abgängige Gehölze in der jeweils folgenden Planperiode zu ersetzen.
- 6.4 Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Rasenfuge u.s.w.).
- 7 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 - 7.1 Abstandsflächen Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
 - 7.2 Höhenlagen von Wohngebäuden Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen.
 - 7.3 Geländeänderungen Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten.



- 7.4 Böschungen, Stützmauern Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, ihre Ansichtshöhe darf max. 80 cm betragen, sie müssen zur Straße, zur öffentlichen Grünfläche und zueinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Der Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen gilt auch für Böschungsfüße. Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur Versickerungsmulde hin, sind Stützmauern unzulässig.
- 7.5 Dächer
 - Dachform gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First der First muss über die Gebäudelängsseite verlaufen
 - Für untergeordnete erdgeschossige Anbauten an Hauptgebäuden wie z.B. Wintergärten, Hauseingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, etc. werden abweichende Dachformen und Dachdeckungen zugelassen.
 - Dachneigung 20° - 30°
 - Dachaufbauten werden nicht zugelassen
 - Dacheinschnitte werden nicht zugelassen
 - Dachdeckung Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrote / rotbraune, bzw. anthrazitfarbene Dachziegel / Dachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen. Die Modulflächen sind rechtzeitig anzuordnen.
- Garagen / Nebenanlagen Sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten. Alternativ werden Pultdächer bis 10° Dachneigung und nichtglänzenden Metalleindeckungen sowie begrünte Flachdächer zugelassen.
- 7.6 Fassadengestaltung An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.
- 7.7 Einfriedungen Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
- 7.8 Nebenanlagen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten. Nebenanlagen im Bereich der zur Eingrünung festgesetzten Flächen sind nicht zulässig.
- 7.9 Versorgungsleitungen Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.
- 7.10 Oberflächenentwässerung Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf in die Grünfläche als Mulde (Festsetzung 6.2) eingeleitet werden.
- 7.11 Stellplatznachweis Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 8 Sonstige Festsetzungen
- 8.1 mit Rechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zur Sicherung der Ableitung von Oberflächenwasser

3 HINWEISE

- 1 Hinweise durch Planzeichen
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Parzellennummer
 - Flurstücksnummer
 - Gebäudebestand
 - Gebäudevorschlag
 - vorgeschlagene Garagenzufahrt
 - Höhensichtlinien
- 2 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 3 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 4 Es dürfen auch keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in den wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 5 Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt München zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- 6 Verwendung von insektenfreundlichem Licht Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten zur Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.
- 7 Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zur Detaillierung der Grün- und Freiflächen im Außenbereich einzureichen

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.02.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.02.2026 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt Oberhausen, den

Friedolin Gößl
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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.

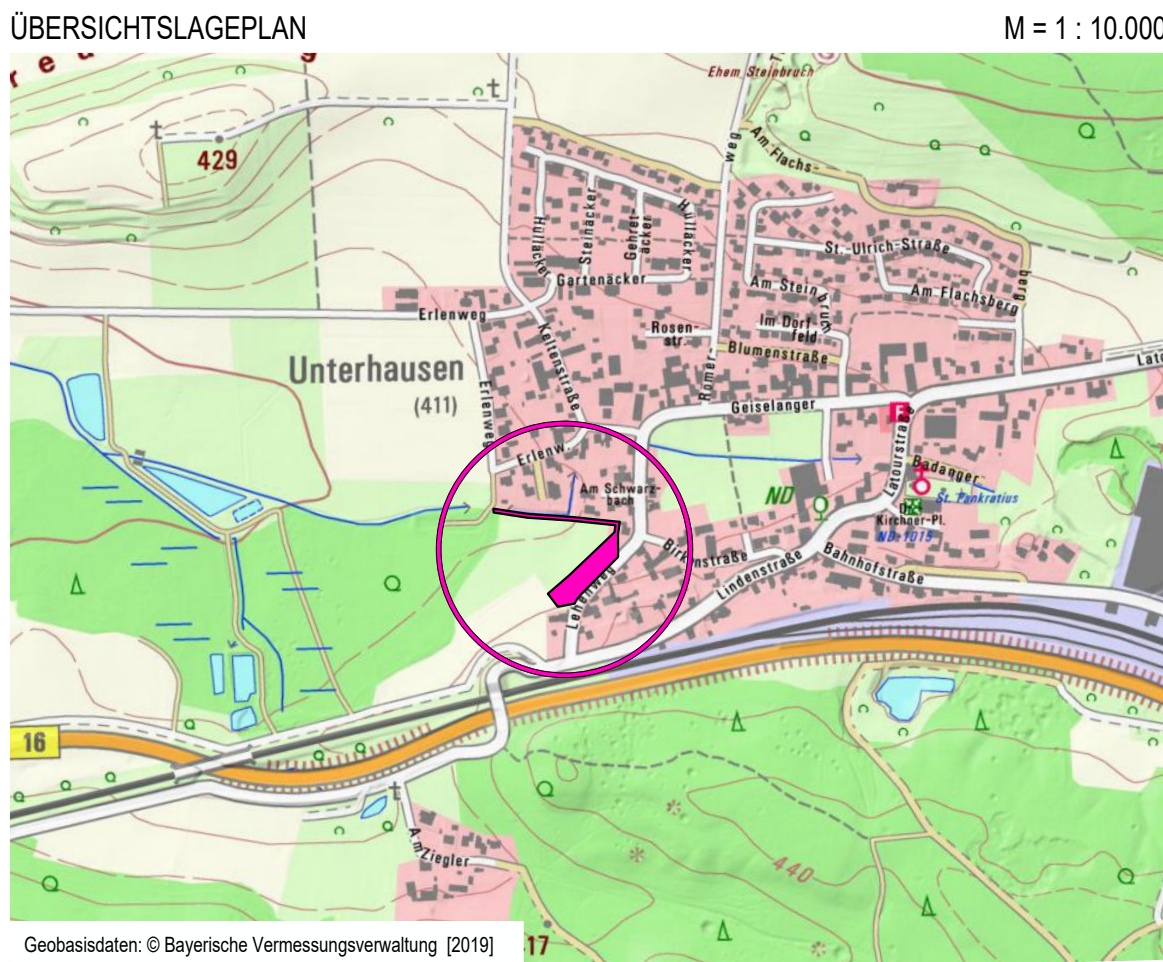
Oberhausen, den

Friedolin Gößl
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE OBERHAUSEN
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 33
"LEHENWEG"



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN,
GEÄNDERT, DEN 22.05.2025
GEÄNDERT, DEN 13.11.2025
DEN 05.02.2025

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3042.201