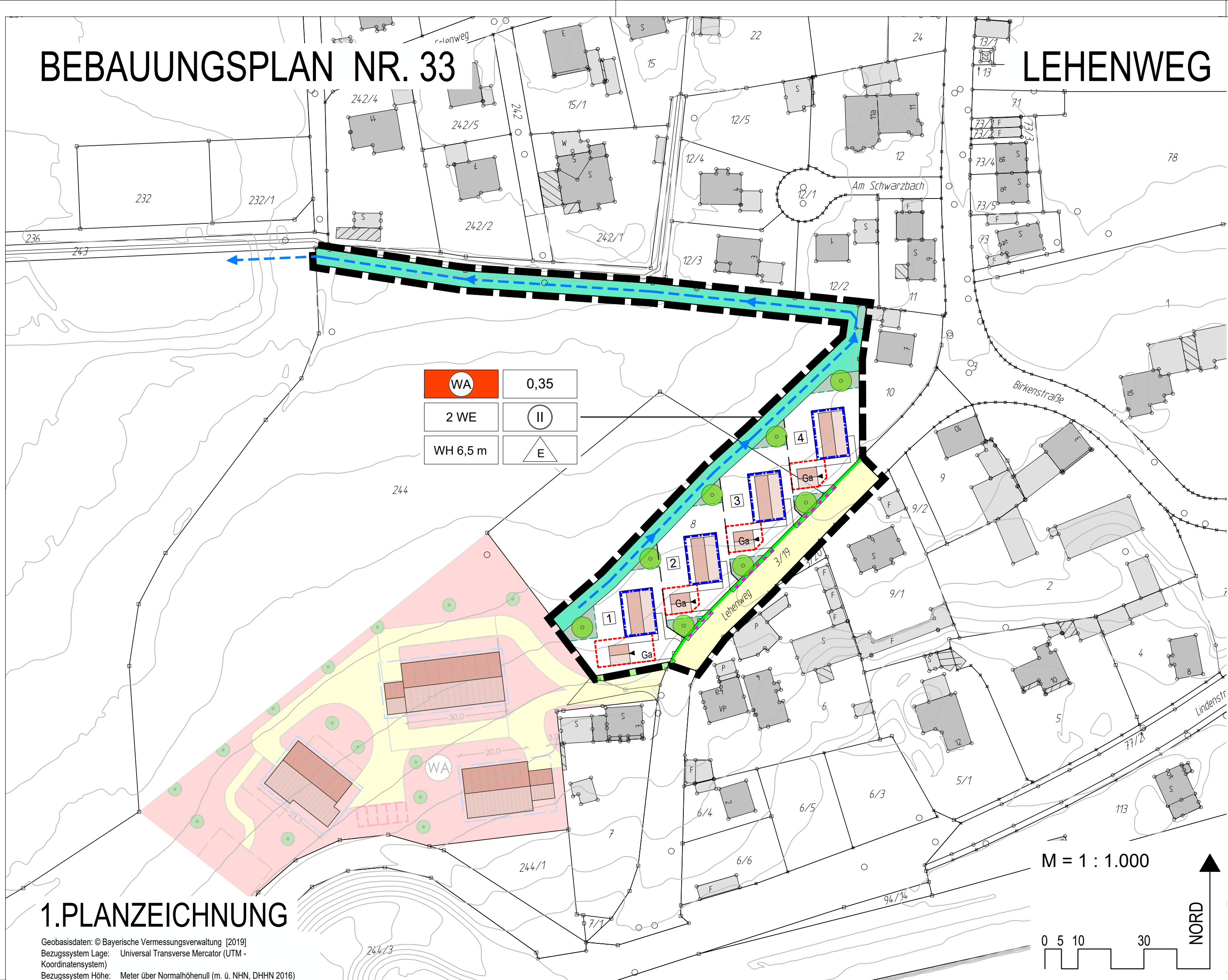


BEBAUUNGSPLAN NR. 33

LEHENWEG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]
Bezugssystem Lage: Universal Transverse Mercator (UTM - Koordinatensystem)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normalhöhennull (m. ü. NN, DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 und 13 b 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. 29 "Mühlweg" in Sinning**

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

je Wohngebäude werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen |
| 3 | Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO) | |
| 3.1 | | Grundflächenzahl z.B. 0,35 |
| 3.2 | | zwingend zwei Vollgeschosse |
| 3.3 | | Wandhöhe

max. 6,5 m

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
Die Wandhöhe darf bei Gebäuden mit Sattel- bzw. Walmdächern, bezogen auf das natürliche bzw. geplante Gelände, traufseitig 7,0 m nicht überschreiten. |

- | | | |
|-----|---|--|
| 4 | Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO) | |
| 4.1 | | nur Einzelhäuser zulässig |
| 4.4 | | Baugrenzen
Balkone, Vordächer, Terrassen und Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen |
| 4.5 | | 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 - die betreffende Fläche ist mit mindestens einem klimaresistenten Laubbaum zu bepflanzen
Mindeststammumfang gemessen in 1 m Höhe zum Zeitpunkt der Pflanzung = 20cm |
| 6.2 | | öffentliche Grünfläche als Mulde zur offenen Ableitung von Oberflächenwasser |
| 6.3 | 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 | Geländeveränderungen
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. | |
| 7.5 | Dächer

Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First

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.

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 | Einfriedigungen
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. | |
| 7.9 | Versorgungsleitungen
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. | |
| 7.10 | Oberflächenentwässerung
Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf in die öffentliche Grünfläche als Mulde (Festsetzung 6.2) eingeleitet werden. | |
| 7.11 | Stellplatznachweis
Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. | |

3. HINWEISE

- | | | |
|----|---|-----------------------------------|
| 1 | | bestehende Grundstücksgrenzen |
| 2 | | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| 3 | | Parzellennummer |
| 4 | | Flurstücksnummer |
| 5 | | Gebäudebestand |
| 6 | | Gebäudevorschlag |
| 7 | | vorgeschlagene Garagenzufahrt |
| 8 | | Höhenschichtlinien |
| 9 | Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. | |
| 10 | Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. | |
| 11 | Es dürfen auf 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 wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

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. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Oberhausen, den

.....
Friedolin Gößl
Erster Bürgermeister

.....
Siegel

- 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

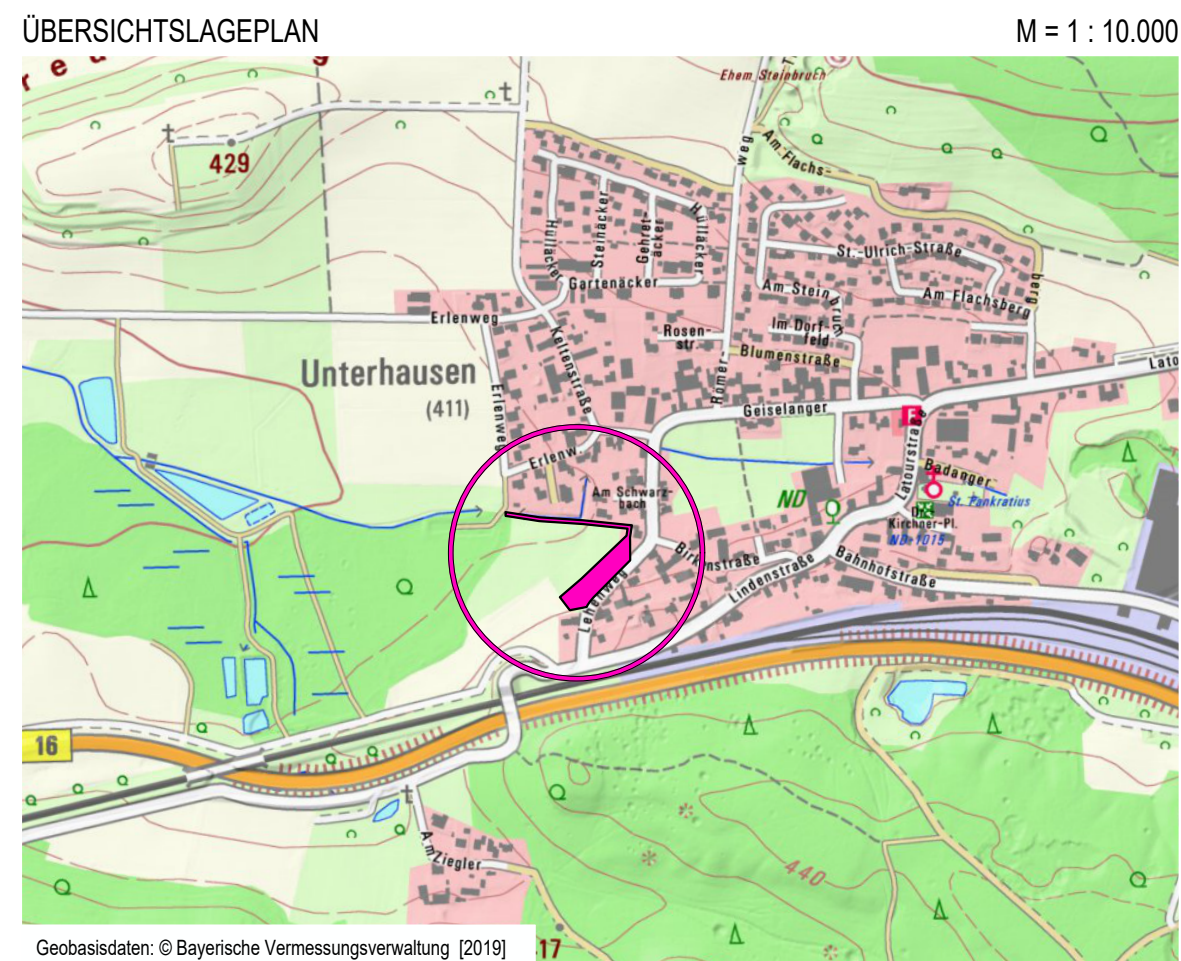
.....
Friedolin Gößl
Erster Bürgermeister

.....
Siegel

GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 33 LEHENWEG

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 22.05.2025

WipflerPLAN

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