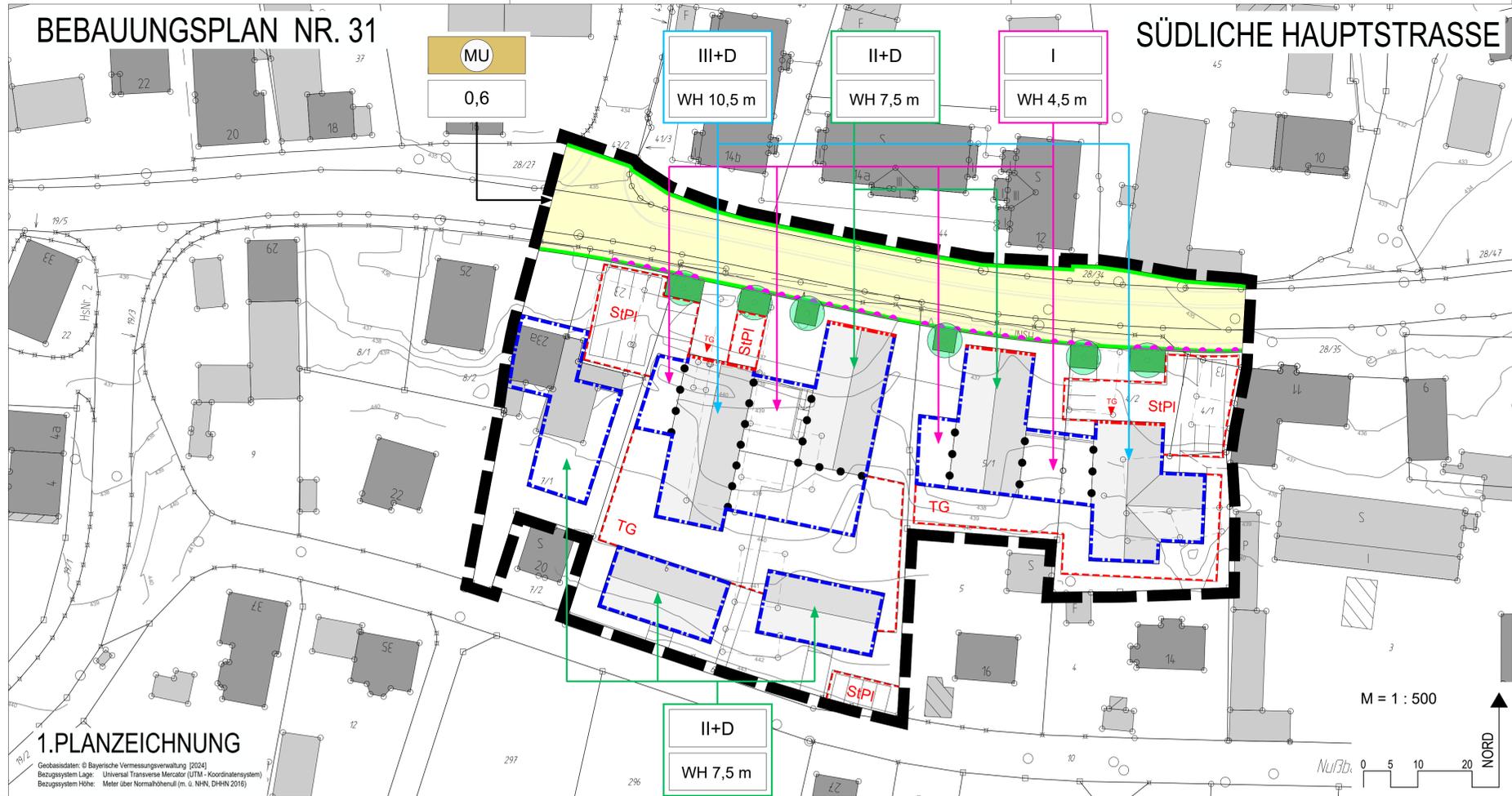


BEBAUUNGSPLAN NR. 31

SÜDLICHE HAUPTSTRASSE



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2024]
 Bezugsystem Lage: Universal Transverse Mercator (UTM - Koordinatensystem)
 Bezugsystem Höhe: Meter über Normalhöhennull (m. ü. NN, DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 und 13a des Baugesetzbuchs (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. 31 "Südliche Hauptstraße" in Oberhausen**

als **SATZUNG**

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - Grundflächenzahl = 0,6
 - max. Anzahl der Vollgeschosse = 1
 - max. Anzahl der Vollgeschosse = 3 das 3. Vollgeschoss muss im Dach liegen
 - max. Anzahl der Vollgeschosse = 4 das 4. Vollgeschoss muss im Dach liegen

- maximale Wandhöhe z.B. 7,5 m
Die Wandhöhe ist bei Satteldächern traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen

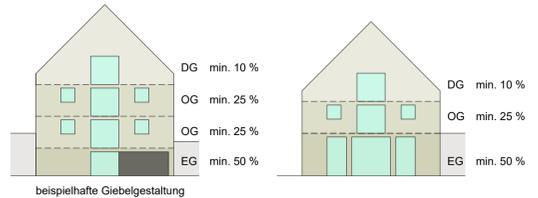
bei Flachdächern von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk bis zum höchstgelegenen Mauerabschluss zu messen
- Abgrenzung unterschiedliche Geschossigkeit / Wandhöhe
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - Baugrenze
Balkone, Vordächer und Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen
 - Baulinie
 - Bauraum für Tiefgaragen
Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Mindestens 80 % der nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen muss dabei mindestens 50 cm betragen.
 - Bauraum für Stellplätze
oberirdische Stellplätze werden nur innerhalb der entspr. Bauräume zugelassen
 - Nebenanlagen werden außerhalb der Bauräume grundsätzlich ausgeschlossen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Straßenbegleitgrün, Gehwege)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Pflanzflächen mit Pflanzgebot
Auf den festgesetzten Pflanzflächen ist mind. 1 klimaresistenter großkroniger Laubbaum zu pflanzen
Mindeststammumfang gemessen in 1 m Höhe zum Zeitpunkt der Pflanzung = 60cm
 - Je 600 m² Grundstücksfläche ist ein mittelgroßer, heimischer Laubbaum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 - Abstandsflächen
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
 - Höhenlagen von Wohngebäuden
Die Oberkante des Erdgeschossrofußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen.
 - Fassadengestaltung
An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.
 - Einfriedigungen
Einfriedigungen werden nur zu öffentlichen Verkehrsflächen hin zugelassen. Innerhalb des Quartiers werden Einfriedigungen grundsätzlich ausgeschlossen. Die Einfriedigung 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 Einfriedigungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
 - Absturzsicherungen / Geländer auf Flachdächern
Absturzsicherungen / Geländer auf Flachdächern sind mind. 1,5 m vom Dachrand zurückzusetzen.
 - Dächer
bei II+D und III+D :
Dachform: gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem über die Längsseite gezogenem First 43° - 48°
Dachneigung: Dachaufbauten
Zugelassen werden :
Dachgauben - dies sind in der Dachfläche liegende d.h. hinter der Traufe sitzende Dachaufbauten. Die Einzelbreite der Gauben darf max. 1,50 m betragen.
Zwerggiebel - dies sind in der Flucht der Außenwand des Hauptbaukörpers (d.h. ohne Vor- oder Rücksprünge zu dieser) entwickelte Dachaufbauten die die Traufe unterbrechen. Die Einzelbreite der Zwerggiebel darf max. 5,30 m betragen. Die Breite der Gauben und Zwerggiebel darf zusammengerechnet max. 1/3 der zugehörigen Außenwandlänge betragen.
Die Dächer der Dachaufbauten müssen die gleiche Form und Neigung wie das Hauptdach aufweisen. Die Dachaufbauten müssen mind. 1 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches in dieses eingebunden werden.
Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrote / rotbraune, Dachziegel / Dachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.
bei I
Dachform: Flachdächer
Flachdächer sind zu mind. 60 % zu begrünen

3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Tiefgaragenzufahrt
- Höhenschichtlinien
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wasserführende 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 Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

7.6 Gestaltung der zur Hauptstraße gerichteten, durch Baulinie festgesetzten, giebelständigen Fassaden. Die betreffenden Fassaden sind durch Öffnungen zu gliedern, hierbei müssen die Öffnungen in den jeweiligen Geschossen folgenden Anteil an den Fassadenflächen haben :
 mind. 50 % der Fassadenflächen im Erdgeschoss
 mind. 25 % der Fassadenflächen in den Obergeschossen
 mind. 10 % der Fassadenflächen des Dachgeschosses



6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

- 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.

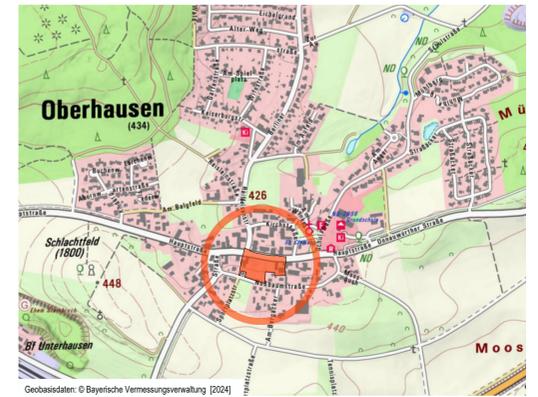
Oberhausen, den
-
 Friedolin Gößl
 Erster Bürgermeister Siegel

GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 SÜDLICHE HAUPTSTRASSE

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 10.04.2025

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungssträger

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

Proj.Nr.: 3042.186