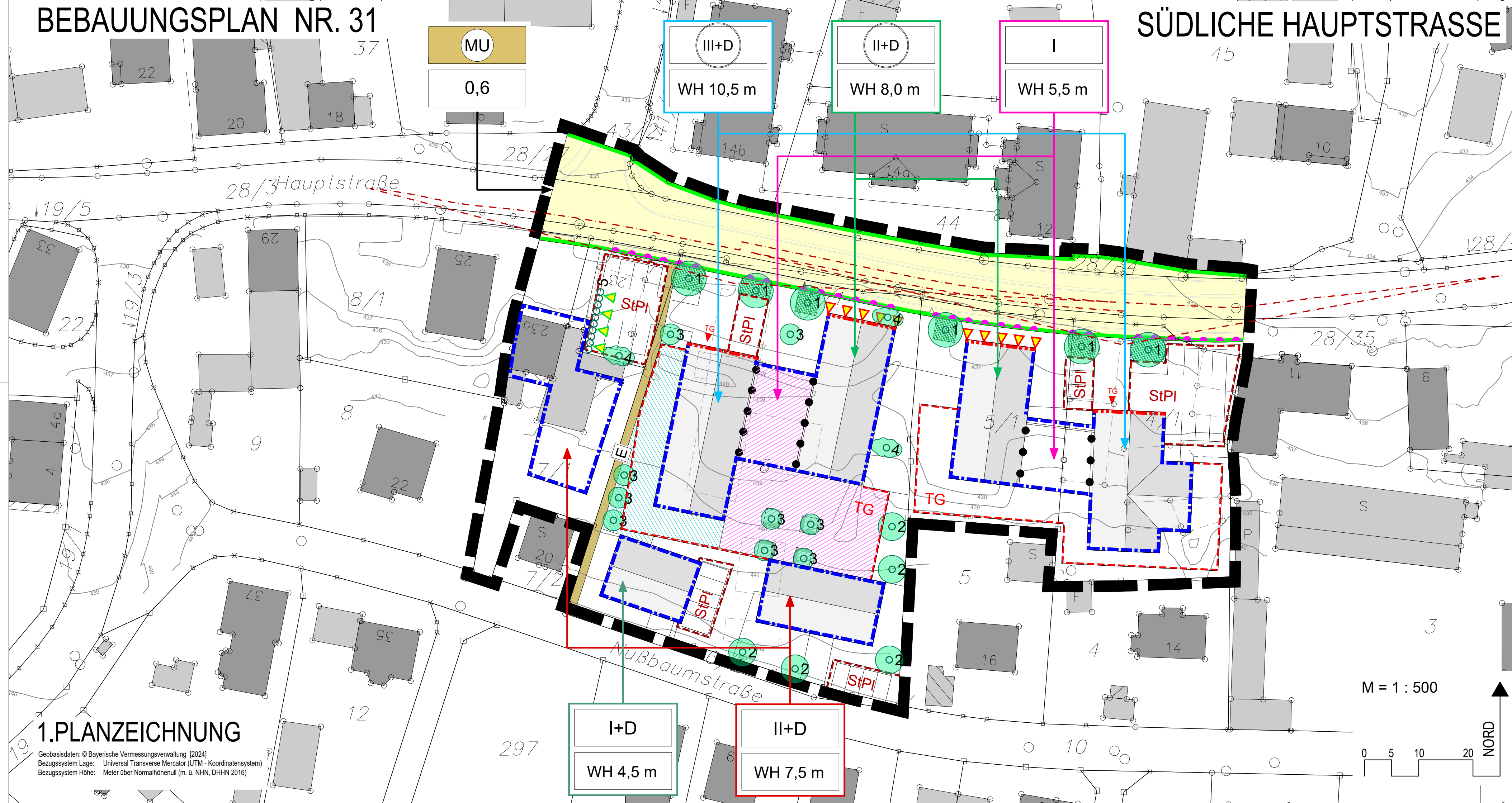


BEBAUUNGSPLAN NR. 31

SÜDLICHE HAUPTSTRASSE



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2024)
Bezugssystem: UTM, Universal Transverse Mercator (UTM - Koordinatensystem)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normalhöhe (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 Planzonenverordnung (PlanZV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und

Bebauungsplan Nr. 31 "Südliche Hauptstraße" in Oberhausen

SATZUNG

als
Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beifolgend.

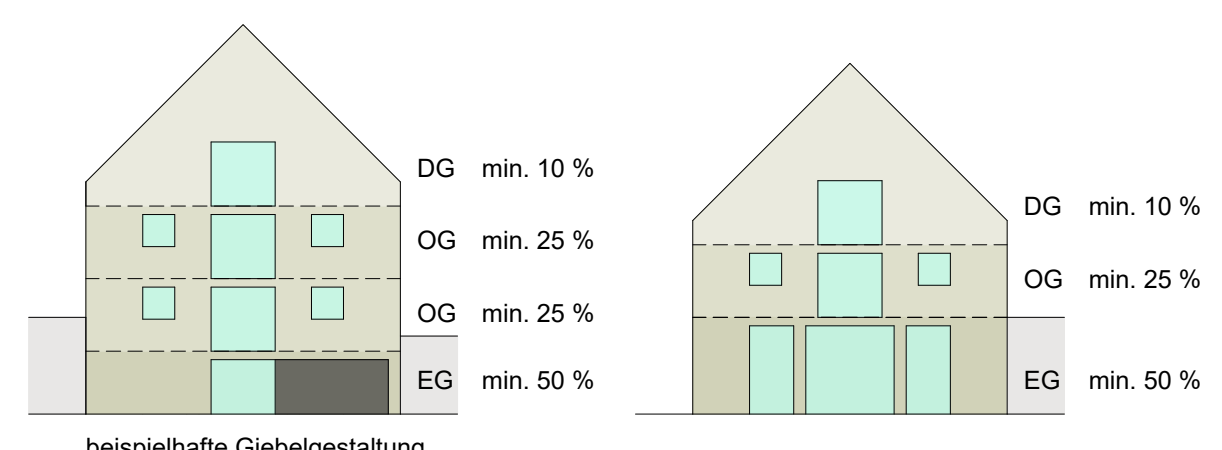
2. FESTSETZUNGEN

- 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. Urbanes Gebiet (MU)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
3.1. Grundflächenzahl = 0,6
3.2. max. Anzahl der Vollgeschosse = 1
3.3. max. Anzahl der Vollgeschosse = 2
3.4. max. Anzahl der Vollgeschosse = 3
3.5. max. Anzahl der Vollgeschosse zwingend = 3
3.6. max. Anzahl der Vollgeschosse zwingend = 4
3.7. maximale Wandhöhe z.B. 8,0 m
3.8. Abgrenzung unterschiedliche Geschossigkeit / Wandhöhe

- 4. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
4.1. Baugrenze
4.2. Baulinie
4.3. Tiefgaragen
4.4. Stellplätze
4.5. Nebenanlagen
4.5.1. in den entspr. gekennzeichneten Bereichen werden Nebenanlagen nicht zugelassen.
4.5.2. in den entspr. gekennzeichneten Bereichen werden Nebenanlagen nicht zugelassen.
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
5.1. öffentliche Verkehrsfläche
5.2. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5.3. Eigentümerweg
6. Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
6.1. Pflanzflächen mit Pflanzgebot
6.2. Pflanzlisten
6.2.1. Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume
6.2.2. Pflanzliste 2 - Mittelgroße Bäume
6.2.3. Pflanzliste 3 - Kleinkronige Bäume
6.2.4. Pflanzliste 4 - Sträucher
6.2.5. Pflanzliste 5 - Kletterpflanzen

- 6.2. Pflanzliste 4 - Sträucher
7. Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
7.1. Abstandsflächen
7.2. Höhenlagen von Wohngebäuden
7.3. Fassadengestaltung
7.4. Einfriedungen
7.5. Stützmauern
7.6. Absturzsicherungen als Geländer / Einfriedungen auf Flachdächern
7.7. Dächer
8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)
8.1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV)
8.2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Wand)

- 7.8. Werbeanlagen
7.9. Gestaltung der zur Hauptstraße gerichteten, durch Baulinie festgesetzten, giebelständigen Fassaden.



- 8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)
8.1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV)
8.2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Wand)

- 9. Wasserwirtschaft
Das auf den Baugrundstücken gesammelte Regenwasser ist gerdrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal abzugeben.

3. HINWEISE

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummer
3. Gebäudebestand
4. Gebäudevorschlagn
5. vorgeschlagene Tiefgaragenzufahrt
6. Höhenschichtlinien
7. freizuhaltende Sichtdreiecke
8. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet.
9. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
10. Immissionsschutz

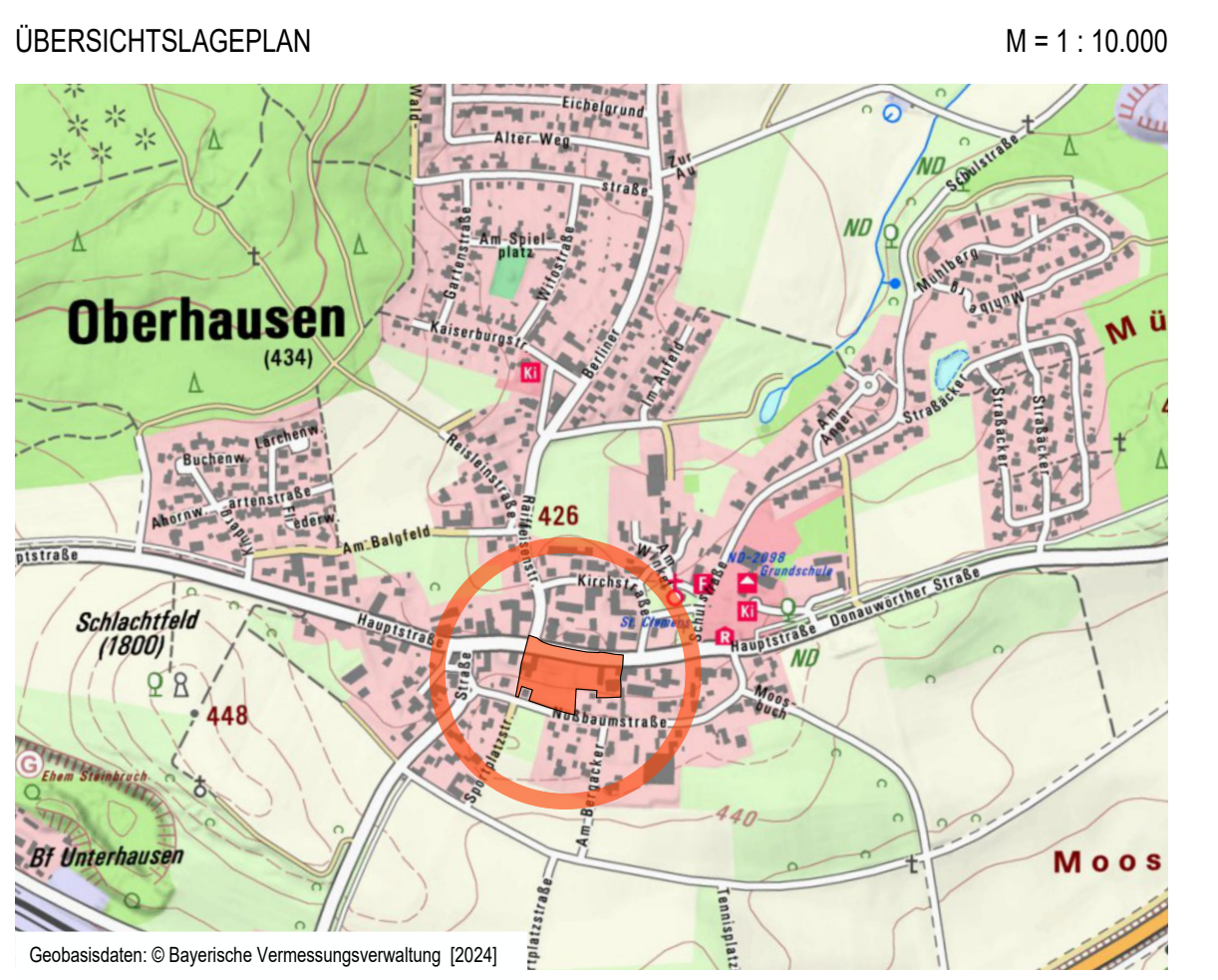
6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren gem. § 13a BauGB)

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
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 ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt Oberhausen, den ...
Friedolin Gößl
Erster Bürgermeister
Siegel

GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 SÜDLICHE HAUPTSTRASSE

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



ENTWURFSVERFASSER: Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauplaner
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail: ue@wipflerplan.de
PPAFFENHOFEN, DEN 10.04.2025
GENDERT, DEN 16.10.2025
Proj.Nr.: 3042.186