

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- MU

Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO Die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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 = 2 I+D das 2. Vollgeschoss muss im Dach liegen

> max. Anzahl der Vollgeschosse = 3 II+D das 3. Vollgeschoss muss im Dach liegen

Anzahl der Vollgeschosse zwingend = 3 das 3. Vollgeschoss muss im Dach liegen max. Anzahl der Vollgeschosse zwingend = 4

maximale Wandhöhe z.B. 8,0 m

(III+D) das 4. Vollgeschoss muss im Dach liegen

3.3 WH 8,0 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

je an die Freianlage angeschlossene Wohneinheit.

in den entspr. gekennzeichneten Bereichen werden Nebenanlagen nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist ein Gemeinschaftsgerätehäuschen mit einer maximalen Grundfläche von 20,0 m²

Ausgenommen hiervon sind Gerätehäuschen mit einer max. Grundfläche von 4,0 m²

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

Eigentümerweg (gewidmet für beschränkt öffentlichen Verkehr)

6 Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Pflanzflächen mit Pflanzgebot Zu pflanzende Bäume aus der Pflanzliste 1

Zu pflanzende Bäume aus der Pflanzliste 2, Lage geringfügig veränderbar

Zu pflanzende Bäume aus der Pflanzliste 3, Lage geringfügig veränderbar

Zu pflanzende Sträucher aus der Pflanzliste 4, Lage veränderbar

 $\infty 5$

Zur Begrünung der Lärmschutzwand zu pflanzende Kletterpflanzen

Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

6.2 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Großkronige Bäume Hochstamm aus extra weitem Stand, mit hohem Kronenansatz, mind. 3 x v., m.Db., StU 18-20 cm

Pflanzliste 2 – Mittelgroße Bäume Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm Fraxinus ornus 'Obelisk' – Blumen-Esche 'Obelisk' Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' – Amberbaum 'Worplesdon' Sorbus intermedia 'Brouwers' – Schwedische Mehlbeere Tilia cordata 'Rancho' – Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho'

Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' – Thüringische Säulen-Mehlbeere

aus der Pflanzliste 5

Pflanzliste 3 – Kleinbäume Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm, in Absprache auch als mehrstämmige Solitärbäume möglich Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne Malus 'Butterball' und 'Red Sentinel' – Zierapfel 'Butterball' und 'Red Sentinel' Pyrus salicifolia – Weidenblättrige Birne (keine Hängeform)

Auf Landesrecht beruhende Regelungen

(§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO regelt der Bebauungsplan in seinem gesamten Geltungsbereich ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen, dieses ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und festgesetzten Wandhöhen.

7.2 Höhenlagen von Wohngebäuden Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen Straßenniveau, bezogen auf die Gebäudemitte, liegen.

7.3 Fassadengestaltung An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Einfriedungen werden nur als transparente (d.h. ncht vollflächig geschlossene) und sockellose Zaunanlagen mit einer maximalen Höhe von 80 cm zugelassen Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten müssen Zäune einen Abstand zum Boden von mindestens 10 cm aufweisen. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. An öffentlichen Flächen dürfen die Zäune 1,0 m hoch sein.

7.5 Stützmauern Stützmauern werden mit einer Ansichtshöhe von maximal 3,60 m zugelassen. Absturzsicherungen als Geländer dürfen mit einer max. Höhe von 1,1 m auf die Stützmauer gesetzt werden Die Geländer müssen transparent (d.h. nicht vollflächig geschlossen) gestaltet werden. Stützmauern sind mit Kletterpflanzen aus der Pflanzliste 5 zu begrünen.

7.6 Absturzsicherungen als Geländer / Einfriedungen auf Flachdächern Absturzsicherungen als Geländer / Einfriedungen auf Flachdächern müssen transparent (d.h. nicht vollflächig geschlossen) gestaltet werden.

Absturzsicherungen als Mauerbrüstung auf Flachdächern Absturzsicherungen als Mauerbrüstung auf Flachdächern werden nur als Verlängerung der Außenwände (in der Flucht der Außenwand) und im Rahmen der zulässigen Wandhöhe, zugelassen.

7.7 Dächer

bei II+D und III+D :

bei I

Dachform:

7.4 Einfriedungen

Dachform: gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem über die Längsseite gezogenem First Dachneigung: 40° - 48° 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. Zwerchgiebel - 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 Zwerchgiebel darf max. 6,00 m betragen. Die Breite der Gauben und Zwerchgiebel 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.

Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrrote / 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.

Dachform: Flachdächer

die betr. Flachdächer sind zu mind. 75 % zu begrünen bei Nebenanlagen

Flachdächer

die betr. Flachdächer sind zu mind. 80 % zu begrünen

gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 9072.1 / 2025 - FB, vom 26.08.2025, die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist.

Wasserwirtschaft

3. HINWEISE

Das auf den Baugrundstücken gesammelte Regenwasser ist gedrosselt an den öffentlichen Mischwasser-Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Dränagekanal ist nicht zulässig. Pro 1000 m² angeschlossener Grundstücksfläche darf eine Regenwasserableitung von 6,5 l/s nicht über-

Je 100 m² angeschlossener Grundstücksfläche ist hierzu eine Rückhaltung von 1,25 m³ nachzuweisen. Grünflächen, deren Oberflächenwasser keiner Regenwassersammlung zufließt können unberücksichtigt

Versickerungsschächte und Rigolenversickerungsanlagen sind unzulässig. Für jedes Bauvorhaben im Planungsgebiet ist von einem Ingenieurbüro zu prüfen, ob die geplanten Entwässerungseinrichtungen den vorgenannten Festsetzungen entsprechen. Der betreffende Nachweis ist den Bauantragunterlagen beizulegen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

- 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.
- 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 .. . 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.
- 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 .. Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ...
- Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom beschlossen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom

Oberhausen, den

Friedolin Gößl Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

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.

LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214

Oberhausen, den Friedolin Gößl

und 215 BauGB wird hingewiesen.

BEBAUUNGSPLAN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

SÜDLICHE HAUPTSTRASSE

öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Erster Bürgermeister Siegel

NR. 31

M = 1:10.000

Moos

GEMEINDE OBERHAUSEN

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer Gebäudebestand

Gebäudevorschlag

vorgeschlagene Tiefgaragenzufahrt

Höhenschichtlinien freizuhaltende Sichtdreiecke

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

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.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit Wohnnutzungen zu führen, die einen maßgeblichen Außenlärmpegel > 61 dB(A) aufweisen.

Vorberechnungen haben gezeigt, dass zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen entlang der Westseite der Stellplätze eine 2,0 m hohe und 12,0 m lange Lärmschutzwand erforderlich ist. Weiterhin sollten schutzbedürftige Nutzungen von der Anlieferzone des Supermarkts sowie des

Parkplatzes auf lärmabgewandte Fassadenseiten orientiert werden. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Oberhausen, Hauptstraße 4, 86697 Oberhausen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

- 11 Es ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- 12 Zur Abholung sind Abfallgefäße an der Hauptstraße bzw. der Nußbaumstraße aufzustellen.

Im Zufahrtsbereich zu den Stellplätzen wird ein einzelner max. 3 m hoher Werbepylon zugelassen. Die Pylone dürfen nur mit gedämpftem Licht beleuchtet werden. 7.9 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 :

DG min. 10 %

OG min. 25 %

Werbeanlagen werden nur im Bereich des Erdgeschosses bzw. 1. Obergeschosses der, der Straße zu-

gewandten, Fassaden zugelassen. Zugelassen werden nur aufgemalte Einzelbuchstaben, Ornamente,

Embleme etc. (von außen angestrahlt) sowie aufgesetzte (vor die Fassade gesetzte) Einzelbuchstaben, Ornamente, Embleme etc. - auch hinterleuchtet. Unzulässig sind kasten- bzw. tafelförmige sowie

OG min. 25 %

OG min. 25 %

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

16. BlmSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

(kontrollierte Wohnraumlüftung).

anzupassen sind.

Wand h = 2.0 m, I = 12.0 m

(Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV)

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01

("Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über

Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist,

ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassa-

den des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges i.S.v. Ziff.

7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind mit schallge-

dämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im ge-

schlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel > 61 dB(A) ist nach der

BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschall-

schen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

dämmung von Außenbauteilen(Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-

räumen) erforderlich. Für Büroräume gilt einmaßgeblicher Außenlärmpegel > 66 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 6.1 der schalltechni-

9072.1 / 2025 - FB, vom 26.08.2025, die der Begründung des Bebauungsplans beige-

fügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabepla-

nung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen)

selbststrahlende Werbeanlagen.

mind. 50 % der Fassadenflächen im Erdgeschoss mind. 25 % der Fassadenflächen in den Obergeschossen mind. 10 % der Fassadenflächen des Dachgeschosses

beispielhafte Giebelgestaltung

 $\nabla \nabla \nabla$

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen,

Oberhausen

ENTWURFSVERFASSER: WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger Hohenwarter Straße 124 85276 Pfaffenhofen Tel.: 08441 5046-0 Fax: 08441 504629

GEÄNDERT, DEN 16.10.2025

PFAFFENHOFEN, DEN 10.04.2025

Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3042.186