

Landratsamt Neuburg a. d. Donau		
Eing.: 24. APR. 1964		
Nr.	Beil.	SG.

Gemeinde

Satzung

der Gemeinde Oberhausen Kreis Neuburg/Donau
über einen Bebauungsplan für das Gebiet Teilfläche Plannummer
1154 nordöstlich des Ortsbezirkes Oberhausen.

Die Gemeinde Oberhausen erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341 und Art. 107 der Bayer. Bauordnung - BayBO - vom 1. 8. 1962 (GVBl. S. 179) folgende mit Entschließung der Regierung von Schwaben vom genehmigte

Satzung

§ 1

Für das Gebiet Pl.-Nr. 1154 Gemarkung Oberhausen gilt die von dem Planfertiger Fritz R o y, Neuburg a. d. Donau am 1. Oktober 1963 gefertigte Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der Nutzung

- 1) Das Baugebiet ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2) "Ausnahmen können zugelassen werden für Ställe der Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen. Die übrigen Ausnahmen des § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes."

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl beträgt 0,4.

§ 4

Größe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen.

§ 5

Bauweise

- 1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 die offene Bauweise.
- 2) Die Garagen sind mit etwaigen Nebenanlagen jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen. Sie müssen hinsichtlich der Stellung zum Hauptgebäude und zur Nachbargrenze nach Maßgabe der Hinweise in der Bebauungsplanzeichnung errichtet werden.

§ 6

Stellung der Gebäude

Für die Firstrichtung der Wohngebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Dachform und Dachneigung

- 1) Zugelassen sind:
 - a) für die Gebäude E Bungalowstil
 - b) für die Gebäude E/D Normalstil mit ausgebautem Dachgeschoss.
- 2) Dachneigung bei Gebäuden ohne ausgebautem Dachgeschoss (Bungalow) 23 - 27 Grad, bei erdgeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss 48 - 52 Grad.

§ 8

Dachaufbauten

- 1) Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Dächern mit mehr als 23 Grad zulässig.
- 2) Sie dürfen nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes einnehmen, die senkrechte Gesamthöhe jeder Gaube darf nicht mehr als 1,10 m betragen.
- 3) Die Gauben müssen in der Farbe des Daches gestrichen werden.

§ 9

Gebäudegrößen

Der Unterschied zwischen den Gebäudelängen und Gebäudebreiten soll zwischen benachbarten Gebäuden nicht mehr als 1 m betragen. Ausnahmen sind nur dann möglich, wenn dies aus städtebaulichen Rücksichten vertretbar ist.

§ 10

Sockelhöhe

- 1) Der Fußboden des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,50 m über das Gelände herausragen. Bei Gebäuden am Hang ist dieser Abstand auf der höchstgelegenen Seite des Gebäudes zu messen.
- 2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllen oder Abtragen nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

§ 11

Kniestöcke

Kniestöcke dürfen nur so hoch sein, dass die Oberkante der Dachrinne höchstens 0,50 m über die Oberkante der Vollgeschoßdecke liegt. Die Außenkante der Dachrinne darf dabei gegenüber der Umfassung nicht mehr als 0,50 m auskragen.

§ 12

Fassadengestaltung

- 1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend

gemusteter oder grobkörniger Verputz ist nicht zugelassen.

- 2) Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.

§ 13

Kellergaragen

Kellergaragen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies mit Rücksicht auf die Gelände- und Verkehrsverhältnisse vertretbar ist.

§ 14

Nebenanlagen

- 1) Auf jedem Baugrundstück darf nur ein sonstiges Nebengebäude mit höchstens 20 qm Grundfläche errichtet werden, das mit der Garage unter einem Dach zusammenzufassen ist.
- 2) Ausnahmen können aus wichtigem Grund zugelassen werden.
- 3) Außerhalb der überbauten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen im Sinne des Art. 7 Abs. 2 BayBO unzulässig.

§ 15

Einfriedungen

- 1) Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,20 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird auf 40 cm festgelegt.
- 2) Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Latten herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen.
- 3) Wenn die einheitliche Ausführung im Straßenzug gesichert ist, können Maschendrahtzäune mit mindestens 6 x 6 cm Maschenweite und bis 1 1/2 Zoll starken Eisenrohren zugelassen werden. Hinter Maschendrahtzäunen oder ähnlichen Zäunen muß eine Hecke oder Buschreihe aus bodenständigen laubtragenden Gewächsen angepflanzt werden.
- 4) Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche nicht mehr als 5 m beträgt.
- 5) Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Holz- und Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen, die Pfeiler dürfen nicht stärker als 45 x 30 cm sein; dieses Maß darf nur überschritten werden, wenn es aus statischen Gründen erforderlich ist.
- 6) Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze 1 bis 5 können zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 Bundesbaugesetz mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am rechtsverbindlich.

Oberhausen, den

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat in der Gemeindeganzlei Oberhausen vom bis aufgelegt. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Oberhausen, den

1. Bürgermeister.

Genehmigt gem. § 11 BBauG
mit Verfügung vom 2. Juli 1964
N: 117 - 1801/64

Neuburg a. d. Donau, den 2. Juli 1964



Landratsamt:

L.A.

(Leidenheimer)
Reg. Rat