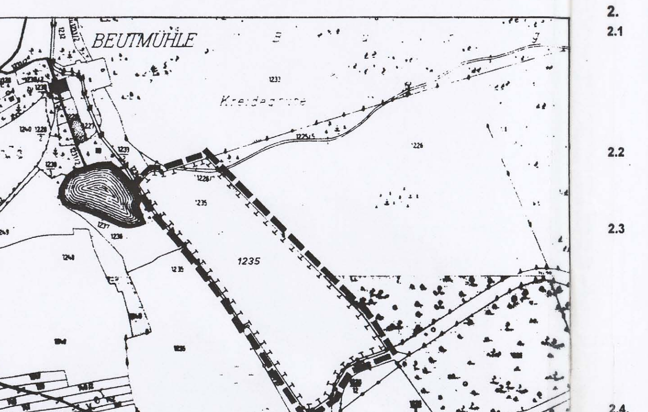
BP "INDUSTRIEPARK OBERHAUSEN"

M = 1 : 1 000

AUSGLEICHSFLÄCHE M 1/5000



Die Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg Schrobenhausen, erläßt aufgrund

des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,
des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
sowie der Planzeichenverordnung

den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Industriepark Oberhausen" in Oberhausen als Satzung

BESTANDTEILE

- Bebauungsplanzeichnung
- Festsetzungen durch Planzeichen und Text
- Begründung
- Geländeschnitte

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Bauliche Anlagen

2.1	GI 1	Industriegebiet gem. § 9 BauNVO (z.B. Teilfläche 1)
2.2	GRZ	Grundflächenzahl
2.3	BMZ	Baumassenzahl
2.4	WH	Wandhöhe (bezogen auf die in der Planzeichnung festgesetzte NN-Höhe)
2.5		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2.6		Baugrenze

3. Verkehrsflächen

3.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün und Begrenzungslinie

3.2 zusätzliche betriebliche Verkehrsfläche (Feuerwehrumfahrt)

3.3 Anbauverbotszone
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers auf der angrenzenden Straße (B16) nicht gestört wird.

3.4 Sichtdreieck
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Anpflanzungen im Bereich des Sichtdreiecks sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

3.5 Waldfläche

4. Grünordnung

4.1 erhaltenswerte Einzelbäume

4.2 betriebliche Grünfläche

4.3 Grünfläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und teilweiser Wiederaufforstung.

4.4 Grünfläche (Entwässerung)

4.5 Waldfläche

5. Immissionsschutz

5.1 L_{WA}'' (dB(A)/m²) immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel der Teilfläche

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Betriebsgebäude
2. Vorschlag zur Anordnung geplanter Baukörper
3. geplante Grundstücksgrenzen
4. Höhenschichtlinien
5. P Parkplatz
6. 603 Flurnummer

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Gebiet wird als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

2. **Bauliche Anlagen**

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ) und Wandhöhe festgesetzt.

Die Bezugshöhe über NN als "Nullbasis" (EG-Rohboden) ist ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

2.3 Bauraum

Der durch die Baugrenzen festgesetzte Bauraum stellt die gesamten Betriebsflächen dar, d.h. er umfaßt sämtliche bebaubaren und zu versiegelnden Flächen.

Außerhalb dieser Fläche sind mit Ausnahme der "zusätzlichen betrieblichen Verkehrsflächen" (s. 3.2 Festsetzungen durch Planzeichen) und der öffentlichen Verkehrsflächen versiegelte Flächen nicht zulässig.

Unterirdische Einbauten (Tanks u. ä.) sind mit ausreichend Erdüberdeckung für eine extensive Begrünung auch außerhalb der Bauräume zulässig.

2.4 Dachformen

Als Dachform sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Pult- bzw. Satteldächer zulässig.
Hinweis:
Extensive Dachbegrünungen sind aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht wünschenswert.

2.5 Materialien

Material- und Farbgestaltung der Gebäude ist im Zuge des Bauantrages mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Hochglänzende Materialien sind nicht zulässig.

2.6 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel zulässig.
Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.

2.7 Bei der Vergabe von Grundstücksparzellen sind Standorte für Erfassungsgefäße für Wertstoffe und Restmüll vorzusehen.

3. **Grünordnung**

3.1 Private Grünflächen

In den zu rodenden Waldflächen sind soweit möglich Einzelbäume, Baumgruppen sowie Sträucher zu erhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind nach waldbaulich-forstlichen Gesichtspunkten im Anhalt an die gegebenen Wuchsrelationen aufzuforsten.
Auf einen ökologisch sinnvollen Aufbau als abgestufter Waldsaum ist zu achten.
Die Aufforstung muß in Abstimmung mit dem Forstamt Neuburg erfolgen.
Die in den betrieblichen Grünflächen vorgeschriebenen Bäume und Sträucher sowie die im Plan aufgenommenen Gehölzbestände sind zu pflegen und zu erhalten.
Ausgefallene Pflanzen sind auf Kosten der Eigentümer entsprechend der Pflanzliste nachzupflanzen.

Bei Böschungen mit Erosionsgefahr ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Spritzverfahren der Erdabtrag zu verhindern.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind, wo es die Betriebsabläufe zulassen, Einzelbäume und Strauchgehölze gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Zur Baugenehmigung ist der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten vorzulegen.

3.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und teilweiser Wiederaufforstung

Diese in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind - soweit sie nicht zur Ausbildung von Regenrückhaltemulden gerodet werden müssen - zu erhalten bzw. entsprechend der Pflanzliste wiederaufzuforsten.
Die Aufforstung muß in Abstimmung mit dem Forstamt Neuburg erfolgen.

3.3 Straßenbegleitgrün

Die Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sind möglichst naturnah mit extensivem Pflegeanspruch zu gestalten.

3.4 Stellplätze

Sämtliche neu zu erstellende Pkw-Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen wie Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke o.ä. zu errichten.

Pro 10 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste, Wuchsklasse 1 zu pflanzen.

3.5 Geländeveränderungen/Stützmauern

Geländeaufschüttungen bzw. Geländeabgrabungen sind auf den notwendigen Geländeausgleich zu beschränken. Dabei ist das neue Gelände großflächig dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Abtragsböschungen sollten an der Böschungsschulter und am Böschungsfuß mit einem möglichst großen Radius abgerundet sein.

Böschungen unter einer Böschungsneigung von 1 : 3 sollten wenn möglich vermieden werden.

Stützmauern müssen, wenn nicht statische Belange entgegenstehen, als Trockenmauern oder "lebende Mauern" ausgebildet werden.

3.6 Entwässerung von Oberflächenwasser

Entlang der Baugrenzen bzw. der zusätzlich zulässigen betrieblichen Verkehrsflächen (Feuerwehrumfahrt) sind ausreichend breite, sickerfähige Streifen anzulegen, die mit einer Magerrasenmischung angesät und extensiv gepflegt werden sollen.

Oberflächenwasser, Hangwasser und die Entwässerung der Stellplätze ist durch muldenförmige Ausbildung der Rasenfläche aufzufangen und in Sickerschächte abzuleiten.

Die Dachentwässerung ist in geeignete Regenrückhaltebecken abzuleiten.

3.7 Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für die gerodeten Waldflächen dient für den 1. Bauabschnitt (GI2) die Fl.-Nr. 1235, Fläche ca. 4,8 ha der Gemarkung Oberhausen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt ist.
Die Fläche ist durch Aufforstung mit in der Pflanzliste angegebenen Gehölzen nach forstwirtschaftlichen Grundsätzen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.
Auf einen ökologisch sinnvollen Aufbau der Aufforstung mit abgestuftem Waldsaum und Krautschicht ist zu achten.
Die Artenzusammensetzung und Ausführung der Aufforstungen müssen entsprechend den Bodenverhältnissen, der Topographie und den landschaftlichen Gegebenheiten in Abstimmung mit dem Forstamt Neuburg erfolgen.

Weitere Ausgleichsflächen sind spätestens mit den Antragsunterlagen zum jeweiligen Genehmigungsantrag des Einzelbauvorhabens nachzuweisen und zur Verfügung zu stellen.

3.8 Pflanzliste

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den dafür ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen.

Bäume, Wuchsklasse I	Bäume, Wuchsklasse II
Acer platanoides	Acer campestre
Acer pseudoplatanus	Carpinus betulus
Betula pendula	Prunus avium
Fagus silvatica	Sorbus aucuparia
Fraxinus excelsior	Sorbus torminalis
Quercus robur	Ulmus campestris
Tilia cordata	
Larix decidua	
Picea excelsa	
Abies alba	
Pinus silvestris	

Sträucher	Pflanzgrößen
Cornus sanguinea	Mindestqualität für Einzelbäume, Wuchsklasse I
Corylus avellana	3xv, Stammumfang 16 - 18 cm
Crataegus monogyna	Mindestqualität für Einzelbäume, Wuchsklasse II
Euonymus europaeus	3xv, Stammumfang 14 - 16 cm
Ligustrum vulgare	Mindestqualität für Sträucher
Lonicera xylosteum	2xv, 60 - 80 cm
Prunus padus	Mindestqualität für Aufforstungsflächen
Prunus spinosa	Pflanzgröße für Bäume, 3 jvS 1/2 100-140
Rhamnus cathartica	Pflanzgröße für Sträucher, 3 jvS 1/2 50 - 80 cm
Sambucus nigra	Pflanzabstände bei Böschungen 1x1 m
Viburnum lantana	Pflanzabstände in der Ebene 2x2 m
Viburnum opulus	

4. **Immissionsschutz**

4.1 In den Industriegebietsflächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der Planzeichnung angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA}'' nicht überschreiten.

4.2 Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, daß die festgesetzten immissionswirksamen Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.
Hinweis: Der Genehmigungsbehörde bleibt es allerdings vorbehalten, auf eine Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

4.3 Die Berechnung der aus den L_{WA}'' - Werten sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile an den einzelnen Immissionsorten ist nach der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" vom Januar 1988 und nach der VDI-Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" vom November 1987 vorzunehmen.

5. **Wasserwirtschaft**

5.1 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

5.2 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Großräumige Grundwasserabsenkungen im Einzugsbereich der Sanierungspegel auf dem Betriebsgelände der IVG Oberhausen sollten dabei vermieden werden.

5.3 Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

5.4 Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

6. **Sonstiges**

6.1 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen.

6.2 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus Transformatorenstationen, wobei Anzahl und Standorte erst mit detaillierter Kenntnis der ansiedelnden Betriebe festgelegt werden können.

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 23.04.1996 beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.05.1996 bis 24.06.1996 statt.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.09.1996 bis 10.10.1996 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07.11.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluß wurde am 20.1.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 1? BauGB in Kraft getreten.

Gemeinde Oberhausen,
Oberhausen, den 14.01.98

1. Bürgermeister (Siegel)

GDE. OBERHAUSEN, LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BP "INDUSTRIEPARK OBERHAUSEN"

Übersichtslageplan M = 1 : 25000

DER ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN; DEN 23.04.1996

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
HOHENWARTER STR. 124, 85276 PFAFFENHOFEN,
TEL.: 08441/84011 - 84013, FAX 08441/ 81341

geändert, den 30.07.1996
07.11.1996

GRÜNPLANUNG:
GERD STOLL, DIPL.-ING.
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
EUGEN ERDNER STR. 2, 86633 NEUBURG
TEL. 08431/40679, FAX: 08431/41649