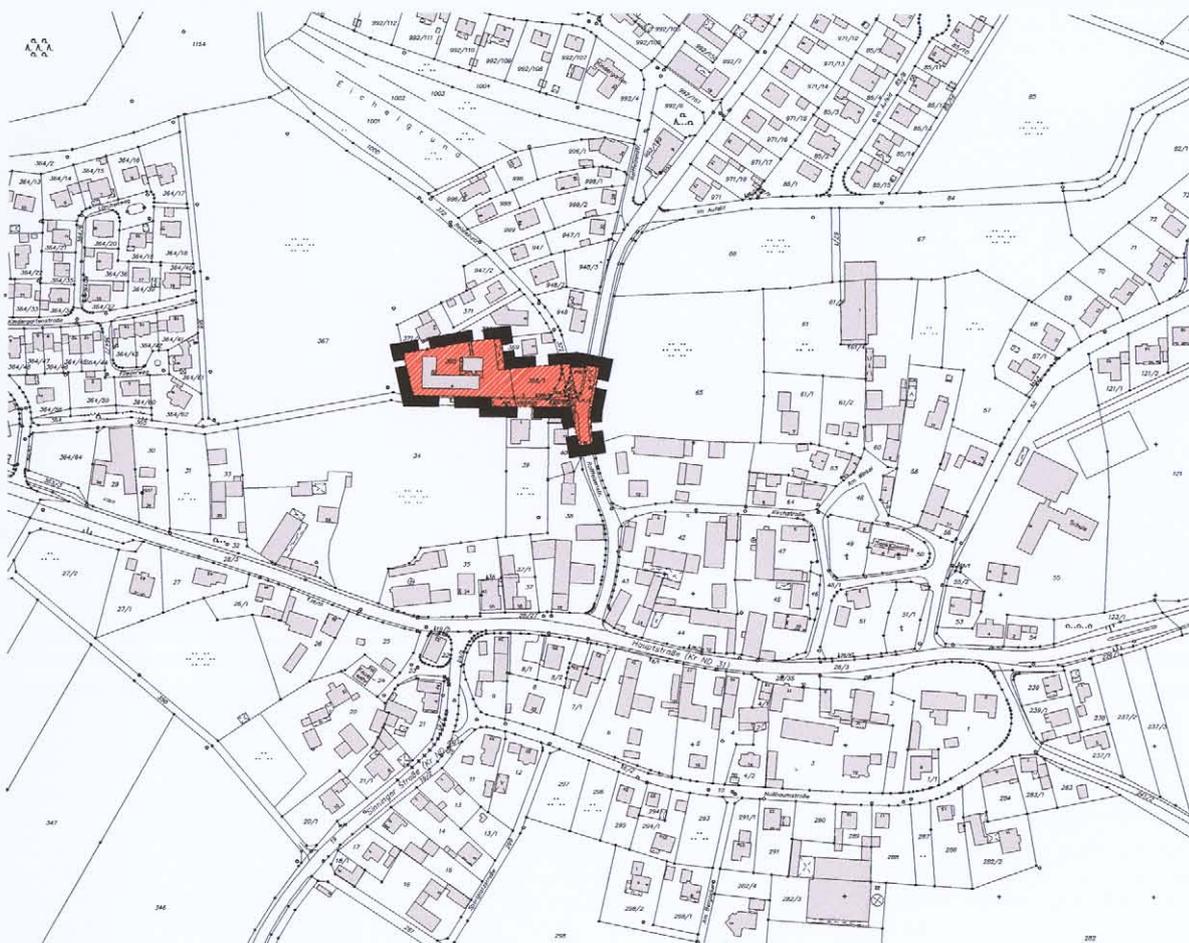


GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP JUNG UND ALT 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN,
GEÄNDERT,

DEN 07.11.2013
DEN 26.03.2014

Wipfler PLAN

Architekten Vermessungsingenieure
Bauingenieure Projektsteuerer
Stadtplaner Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: ue@wipflerplan.de



Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 9 ; 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

1. Änderung des Bebauungsplanes "Jung und Alt" in Oberhausen

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Bebauungsplanänderung besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text jeweils in der Fassung vom

Eine Begründung in der Fassung vom ist beigefügt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;



auf Bauparzelle 2 sind max. 3 Wohneinheiten zulässig



auf Bauparzelle 1 sind gesamt max. 12 Wohneinheiten zulässig

3. Maß der Nutzung

0,5 / 0,35

Grundflächenzahl = 0,5 bzw. 0,35

II/I+D

zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß
ohne Dachausbau
das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen
Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss
im Sinne der Bauordnung werden

Wandhöhen für 

s. auch Pkt 4.2 Festsetzungen durch Text

WH / I+D - 4,20 m

Wandhöhe bei I+D = max. 4,20 m

WH / II - 6,30 m

Wandhöhe bei II (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss)
= max. 6,30 m

4. Bauweise, Baugrenzen

O

offene Bauweise



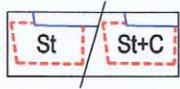
Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



nur Einzelhäuser zulässig



Bauraum für Stellplätze

Bauraum für Stellplätze und Carports

2 Stp / WE

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze müssen sich innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür vorgesehenen Bauräume befinden

5. Öffentliche Verkehrsflächen

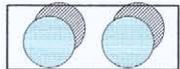


öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

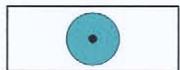
6. Grünordnung



öffentliches Grün

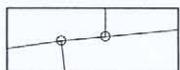


zu pflanzende Bäume
Standorte veränderbar

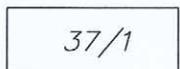


Baumbestand
zu erhalten

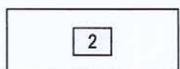
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



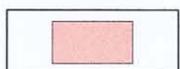
Flurstücknummer



Parzellennummer



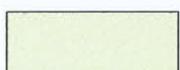
vorhandene Gebäude



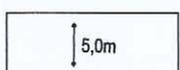
Gebäudevorschlag



Private Erschließungsflächen / Stellplätze



private Grünfläche



Maßangabe in Metern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Dächer

1.1 Dachform: für Parzelle 2 gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First

für Parzelle 1 Pultdächer

1.2 Dachneigung: für Satteldächer bei I+D 38° - 45°
bei II 22° - 30°

für Pultdächer 6° - 10°

1.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.4 Dachdeckung: für Satteldächer ausschließlich rote bzw. rotbraune matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine

für Pultdächer matte Metalldeckungen

2. Stellplätze

2.1 Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zur Strassenbegrenzung von 3,0 m aufweisen.

4. Höhenlage und Höhen

4.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe, gemessen von der OK-EG Rohfußboden bis zum natürlichen bzw. geplanten Gelände darf max. 0,20 m betragen.

Höhenlage Gebäude

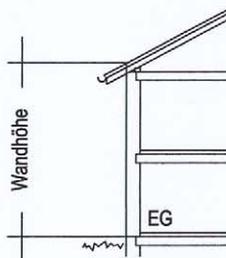
Auf der Parzelle 2 darf die Oberkante des EG Rohfußbodens nicht höher als 428,50 m. über Normal-Null liegen.

In der Genehmigungsplanung ist in allen Ansichten der natürliche sowie der geplante Geländeverlauf am Gebäude darzustellen.

4.2 Wandhöhen für



bei I+D: 4,20 m
bei II : 6,30 m



Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

5. Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

Obstbäume sind als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

Zur Bebauung der Parzelle 1 ist im Zuge der Genehmigungsplanung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

6. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine u.s.w.).

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.

Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht für die nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 368/1.

8. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen

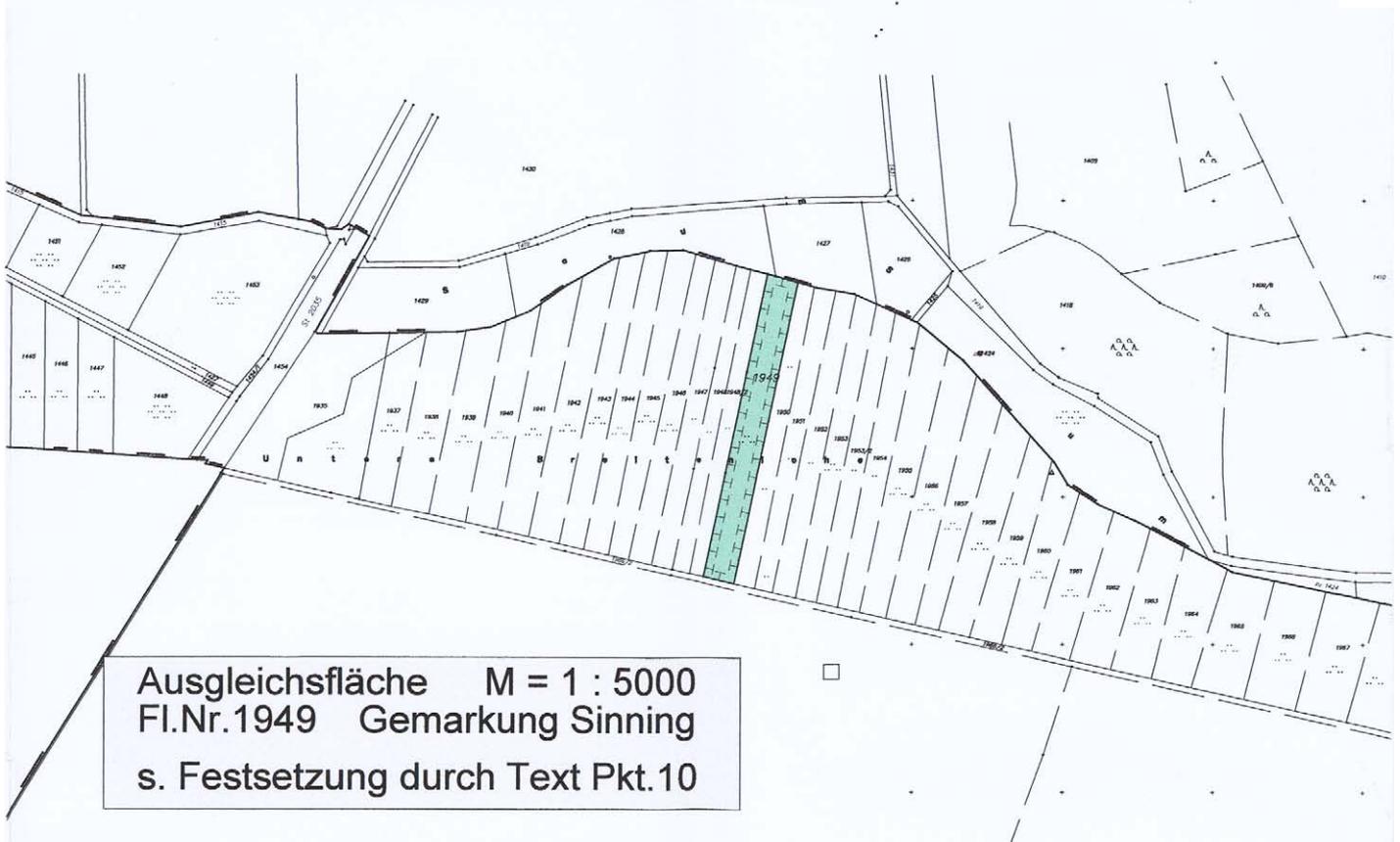
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig.

Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

9. Ausgleichsfläche

Aus dem im nachfolgenden Lageplan dargestellten Flurstück Nr. 1949 Gem. Sinning ist eine Teilfläche in der Größe von ca. 1000 m² für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitzustellen.

Die auf der betreffenden Fläche vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.



HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende 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 Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

4. Im Planungsgebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Unterer Graben 37 85049 Ingolstadt
5. Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg / Donau nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
6. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen, auch nachts und am Wochenende kommen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.11.13 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.01.14 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.11.13 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.14 bis 17.03.14 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.11.13 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.14 bis 17.03.14 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des ~~Markt~~gemeinderates vom 26.03.14 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.03.14 als Satzung beschlossen.

Oberhausen, den 07.04.14

.....
F. Gößl
Erster Bürgermeister



Siegel

5. Ausgefertigt

Oberhausen, den 09.04.14

.....
F. Gößl
Erster Bürgermeister



Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 17.04.14 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Oberhausen, den 17.04.14

.....
F. Gößl
Erster Bürgermeister



Siegel

Diese Bebauungsplanänderung mit den Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen und Text ersetzt den Bebauungsplan "Jung und Alt" in Oberhausen vollständig.