

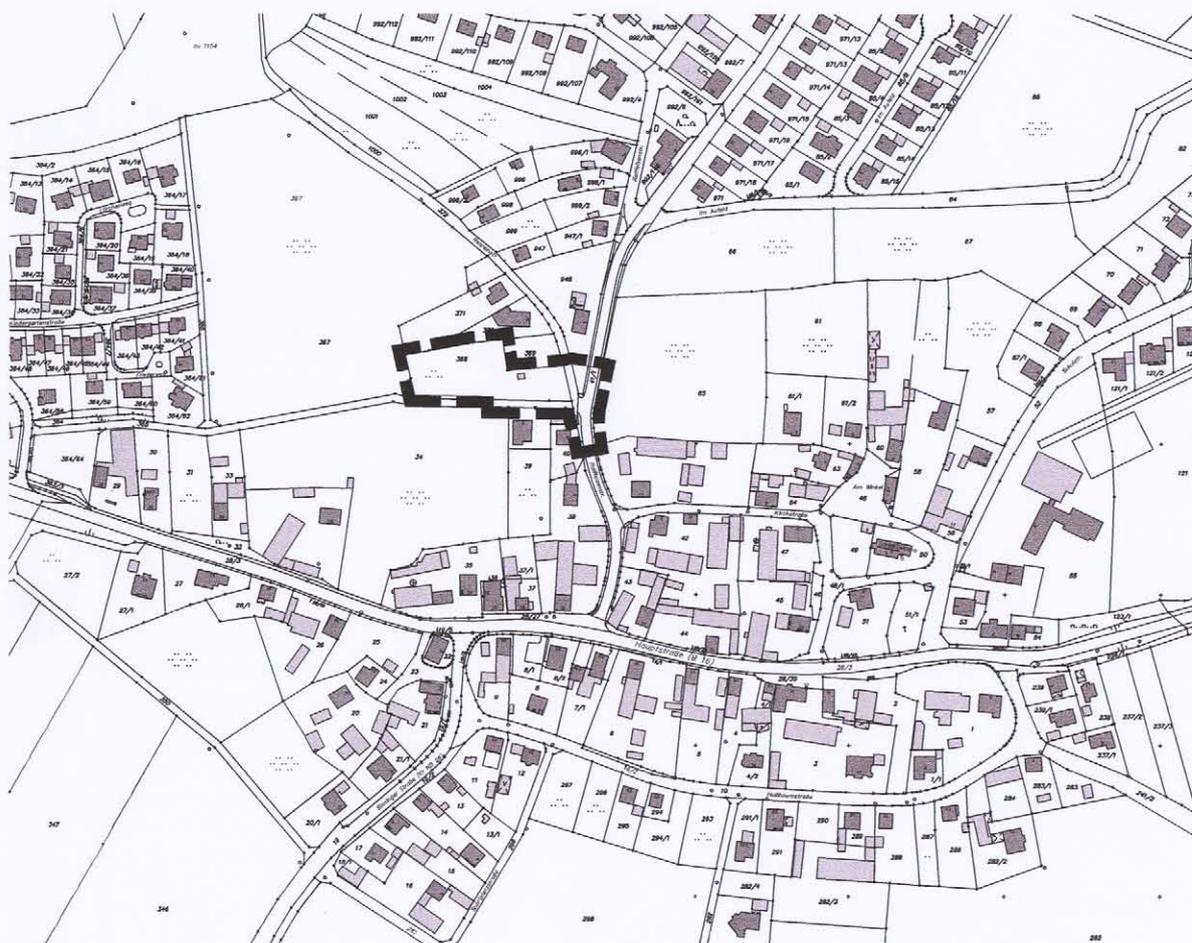
# GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

## BP JUNG UND ALT

### GENEHMIGUNGSFASSUNG

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



Entwurfsverfasser

**Wipfler PLAN**

Architektur  
Bauingenieurwesen  
Vermessungswesen  
Erschließungsträger

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



PFÄFFENHOFEN, DEN 12.06.2006

GEÄNDERT,

DEN 14.09.2006  
15.11.2006

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

## Bebauungsplan "Jung und Alt" in Oberhausen

als

### SATZUNG

## BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von Wipfler PLAN gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

### 2. Art der Nutzung



allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;  
je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig



für die Hausgruppe sind gesamt max. 12 Wohneinheiten zulässig

### 3. Maß der Nutzung

0,5 / 0,3

Grundflächenzahl = 0,5 bzw. 0,3

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



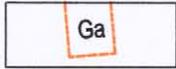
Baugrenze



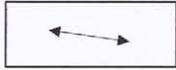
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



nur Einzelhäuser zulässig



Bauraum für Garagen / Carports



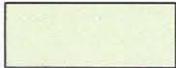
Firstrichtung für Hauptgebäude und Garagen

#### 5. Öffentliche Verkehrsflächen

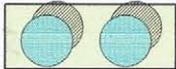


öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Strassenraumgestaltung (Rinne)

#### 6. Grünflächen

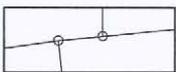


private Grünfläche

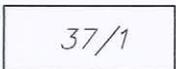


zu pflanzende Bäume  
Standorte veränderbar

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



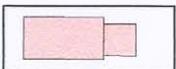
Flurstücknummer



Parzellennummer



vorhandene Gebäude



Gebäudevorschlag



Private Erschließungsflächen mit Stellplätzen

# 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° - 28°

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. Garagen

2.1 Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.

2.2 Dächer von Garagen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung sowie Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen. Die Grundfläche der Garagen und Carports darf auf Parzelle 2 maximal 45 m<sup>2</sup> betragen.

## 3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

## 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.

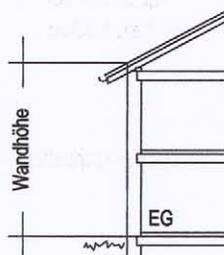
In der Genehmigungsplanung ist in allen Ansichten der natürliche sowie der geplante Geländeverlauf am Gebäude darzustellen.

### 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.

## 6. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.  
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.  
Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

## 7. Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.  
Je 250 m<sup>2</sup> 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.

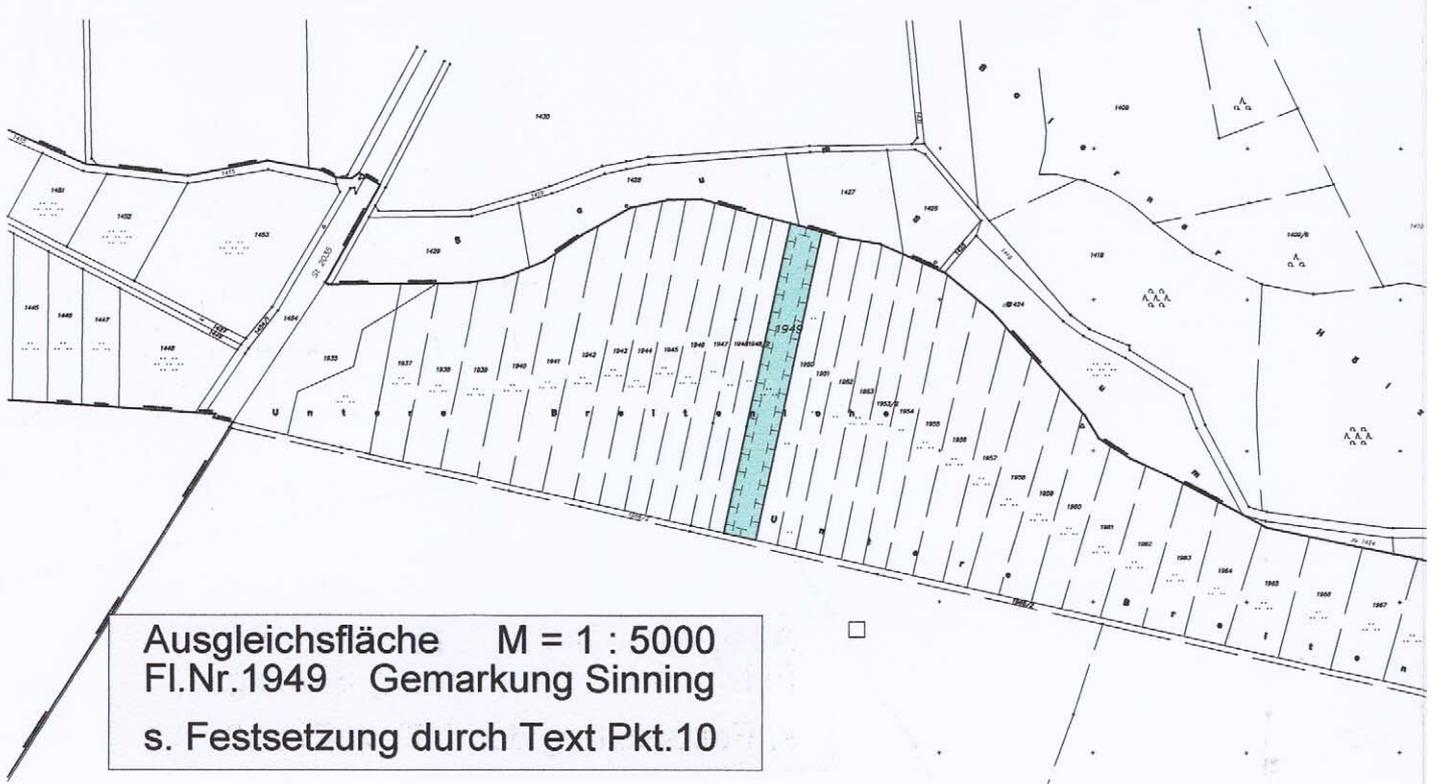
## 8. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine u.s.w.).

## 9. 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.

## 10. Ausgleichsfläche

Aus dem im nachfolgenden Lageplan dargestellten Flurstück Nr. 1949 Gem. Sinning ist eine Teilfläche in der Größe von ca. 1000 m<sup>2</sup> 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 Maßnahmen 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 Geruchsmissionen, auch nachts und am Wochenende kommen.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß am 18.05.06
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 26.06.06
3. Vorgezogene Anhörung am 26.06.06
4. Billigungsbeschluß am 14.09.06
5. Öffentliche Auslegung am 19.09.06
6. Satzungsbeschluß am 15.11.06
7. Bekanntmachung am 25.01.07

Oberhausen, den 25.01.07



1. Bürgermeister Gößl

## AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 15.11.06  
gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Oberhausen, den 25.01.07



1. Bürgermeister Gößl