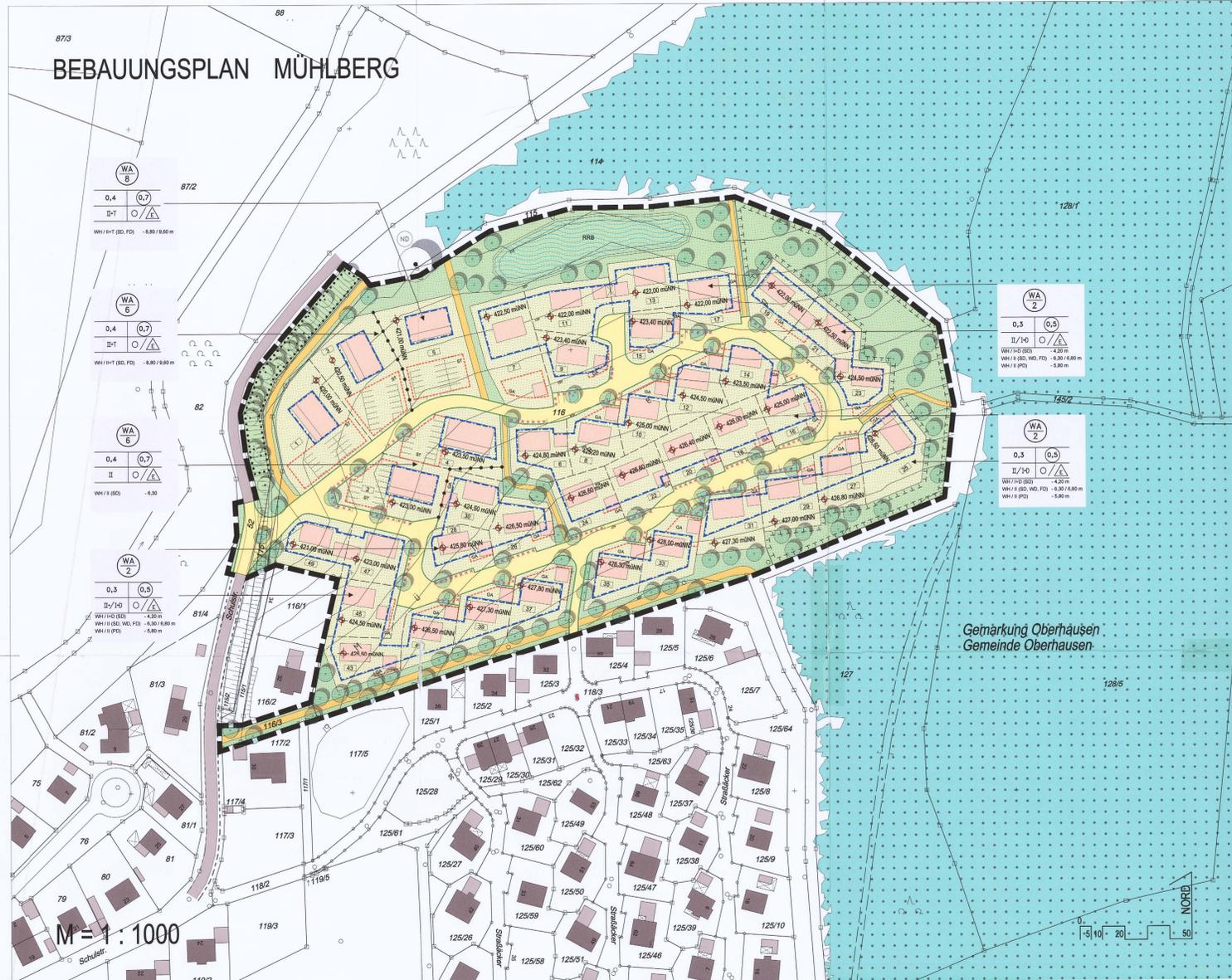


# BEBAUUNGSPLAN MÜHLBERG



Die Gemeinde Oberhausen erläßt aufgrund  
 - der §§ 1, 14, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)

## Bebauungsplan "Mühlberg" in Oberhausen als SATZUNG

### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der Fassung vom 22.05.2014.  
 Eine Begründung mit Umweltbericht ist in der Fassung vom 22.05.2014 ist beigefügt.

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**  
 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig / allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, je Einzelhaus sind max. 6 Wohneinheiten zulässig
- Maß der Nutzung**  
 Geschosshöhe z.B. 0,5  
 Grundflächenzahl z.B. 0,3  
 II/H/0  
 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf in Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden  
 Entsteht bedingt durch die Geländebauform, im Zusammenhang mit den Höhenfestsetzungen (s. Nr. 4 und 9 Festsetzungen durch Text), aus dem Untergeschoss ein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung kann das Dachgeschoss als (offenes) Vollgeschoss ausgebaut werden (UHHO). Ein offenes Vollgeschoss als "Normalgeschoss" (außerhalb des Dachraumes) ist in diesem Fall unzulässig.  
 II/T  
 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, ein weiteres Vollgeschoss als "Terrassengeschoss" wird zugelassen. Das "Terrassengeschoss" darf sich über maximal 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken.
- Wandhöhen (s. auch Nr. 4.2 Festsetzungen durch Text):**  
 WH I (H) (SD) 4,20 m  
 Wandhöhe bei H/D und Satteldach = 4,20 m  
 WH II (H) (SD, FD) 4,30 / 6,80 m  
 Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) und Satteldach / Walm- oder Flachdach = max. 6,30 -traufseitig gemessen / 6,80 m  
 WH I (FD) 5,80 m  
 Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) und Pultdach = max. 5,80 m -traufseitig gemessen  
 WH II (H) (FD) 4,30 / 6,80 m  
 Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen mit Terrassengeschoss und Pult- oder Flachdach = max. 6,30 -traufseitig gemessen / 6,80 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Bauweise, Baugrenzen**  
 Baugrenze  
 Baubereich für Garagen / Carports / offene Stellplätze; siehe auch Nr. 3.1 Festsetzungen durch Text  
 offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig
- Öffentliche Verkehrsflächen**  
 öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes - Stellplätze, Straßenbegrenzung  
 keine Zufahrt vom gekennzeichneten Straßennrand  
 Fußwege

- Höheanlage**  
 426,50 m üNN  
 Für die jeweilige Parzelle festgesetzte Höhe des EG - Rohfußbodens in Metern über Normal - Null = ± 2,426,50 m üNN s.a. Festsetzung durch Text Nr. 4.1  
 In den Genehmigungslinien ist die Höhe des EG-Rohfußbodens in Metern über Normal - Null einzutragen.
- Grünflächen**  
 öffentliche Grünfläche  
 öffentliche Grünfläche - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche  
 Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung Regenrückhaltebecken (RRB)  
 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Obstbaumplantagen  
 zu pflanzender Baum (Standort veränderbar)

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- |  |                              |  |                    |
|--|------------------------------|--|--------------------|
|  | bestehende Grundstücksgrenze |  | Gebäudevorschlag   |
|  | geplante Grundstücksgrenze   |  | Höhenschichtlinien |
|  | Flurstücknummer              |  | private Grünfläche |
|  | neue Hausnummer              |  | bestehender Baum   |
|  | vorhandene Gebäude           |  | Naturdenkmal       |

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Außenflächen**  
 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO mit Ausnahme der Regelungen zur mittleren Wandhöhe von Grenzgeräten Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO (s.a. Festsetzung durch Text Nr. 3.4). Für die Parzellen 1, 2 und 3 findet gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO der Satz 1 des Art. 6 Abs. 5 BayBO keine Anwendung, das heißt Abstandsflächen größerer oder geringerer Teile als baurechtlich vorgeschrieben werden hier zugelassen.  
 Untergeschosse Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO werden auch außerhalb der Baureihe zugelassen.
- Dächer (Hauptbaukörper)**  
 2.1 Dachform: bei H/D / UHHO gleichneigte Satteldächer mit mittigem First (SD) gleichneigte Sattel- und Walm- oder auch als Zelt- oder Pultdächer in Hangrichtung geneigt, d.h. mit "tafeliger" Traufe und zudem mind. 20 cm Dachbestand sowie Flachdächer (FD, FD) wobei auf den Parzellen 2 und 4 ausschließlich Satteldächer zugelassen sind  
 bei H/T Sattel- und Flachdächer (SD, FD)  
 Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.  
 2.2 Dachneigung: bei HD / UHHO 35° - 45° bei II 10° - 30° (bzw. Flachdach) bei H/T 10° - 15° (bzw. Flachdach) allgemein bei Pultdächern maximal 15°  
 2.3 Dachaufbauten: Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Das Dach der Giebel- und Zwerchgiebel muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Bei II (H) werden Dachaufbauten nicht zugelassen. Dacherschritte sind unzulässig.  
 2.4 Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturtr., robraune, graue oder anthrazitfarbene (nicht gealterte) Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Bei H/T werden auch Metalldeckungen zugelassen. Flachdächer sind externer zu begrünen. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- Garagen und Stellplätze**  
 3.1 Garagen (auch Carports) und offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Baubereichen zulässig. Innerhalb der Baureihe für offene Stellplätze werden ausnahmsweise auch überdachte, seitlich offene Stellplätze (Carports) zugelassen.  
 3.2 Garagen sind mit dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und -neigung zu errichten. Flachdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen.  
 3.3 In dem Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 4 zu gestalten ist. Die Länge und Breite der Garagen darf 6,00 m nicht überschreiten.  
 3.4 Die traufseitige Wandhöhe der Garagen wird mit maximal 3,0 m gemessen vom höchsten Geländepunkt an der Garage festgesetzt. Die Firsthöhe der Garagen wird bei Satteldächern auf max. 6,00 m ansonsten auf max. 4,80 m gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Dachhaut festgesetzt.

- Pro Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist kein Stellplatz in diesem Sinne.
- Höheanlage und Höhen**  
 4.1 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Erdgeschosses - Rohfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 6) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden. Als Erdgeschoss gilt das am leichtesten gelegene Vollgeschoss. Die Höhe des EG - Rohfußbodens ist in allen Genehmigungsplänen in Metern über Normal - Null einzutragen.  
 4.2 Wandhöhen: bei HD: SD 4,20 m bei II: SD, WD 6,30 m bei I: FD 5,80 m (traufseitig) die maximale Firsthöhe wird auf 6,80 m, gemessen von OK EG RFB, begrenzt bei II: FD wird die Höhe des oberen Abschlusses der Attika auf max. 6,80 m, gemessen von OK EG RFB, begrenzt bei H/T: SD 8,80 m (traufseitig) bei H/T: FD wird die Höhe des oberen Abschlusses der Attika auf max. 6,80 m, gemessen von OK EG RFB, begrenzt.  
 4.3 Sockel, bzw. Untergeschosse, die aus dem Gelände herausragen, dürfen gestalterisch (Putzstruktur, Farbe) nicht abgesetzt werden.  
 4.4 Hauseingänge sind so zu gestalten, dass sie maximal 0,50 m über dem natürlichen oder geplanten Gelände liegen.  
 4.5 Versorgungsleitungen: Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.  
 4.6 Einfriedungen: Einfriedungen sind nur mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollständig geschlossene Zäunungen sind unzulässig. Sicheres Zaunereiseln sind unzulässig. Maschendrahtzäune an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind vollständig mit Hecken einzupflanzen.  
 4.7 Grünordnung  
 7.1 Private Grünflächen: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m<sup>2</sup> angelegene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang in der genannten Qualität zu ersetzen.  
 7.2 In den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Obstbaumplantagen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang in der genannten Qualität zu ersetzen.  
 7.3 Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche sind den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung zugunsten. In ihnen sind maximal 100 m<sup>2</sup> als Wegflächen zulässig. Je 150 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ist ein Baum oder Obstbaum der nachstehend genannten Arten und Mindestqualitäten in Einzel- oder Gruppenstellung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Abstände untereinander dürfen bei Gruppenstellung 5 m nicht unterschreiten.  
 Bäume, Mindestqualität: Hochstamm, verpfänd. Stammumfang 16-18 cm  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Tilia cordata - Winter-Linde  
 Tilia platyphyllos - Sommer-Linde  
 Obstbäume in Sorten, Mindestqualität: Hochstamm, verpfänd. Stammumfang 14-16 cm  
 Juglans regia - Walnuss  
 Malus domestica - Kulturapfel (Sämlingsunterlage)  
 Pyrus domestica - Kulturbirne (Sämlingsunterlage)  
 Weiler sind Hecken in Gruppen von 20 bis 80 Pflanzen je Gruppe bei einem Abstand der Pflanzen untereinander von 1,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür sind folgende Anzahl, Art und Mindestqualitäten zu verwenden:  
 Bäume, Mindestqualität verpfl. Heister, Höhe 125-150 cm  
 15 Acer campestre - Feldahorn  
 15 Caragana lucida - Hainbuche  
 15 Prunus avium - Vogelkirsche  
 20 Prunus padus - Traubeneiche  
 20 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Sträucher, Mindestqualität verpfl. Strauch, Höhe 60-100 cm  
 20 Corylus avellana - Hasel  
 30 Cornus mas - Kornelkirsche  
 30 Cornus sanguinea - Roter Hartweid  
 30 Cotoneaster monogerm - Weißdorn  
 20 Eonymus europaeus - Pfaffenblumen  
 60 Ligustrum vulgare - Liguster  
 40 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 30 Prunus spinosa - Schlehe  
 20 Rosa rubiginosa - Wein-Rose  
 20 Rosa canina - Hecken-Rose  
 20 Sambucus racemosa - Roter Holunder  
 30 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 20 Viburnum opulus - Gew. Schneeball
- Die verbleibenden Flächen sind als Rasenflächen mit Saatgut der Herkunftregion "Alpen und Alpenrand": 30% Anteil Kötter und 70% Gräser anzulegen. Während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat sollen die Mühlwälder nach dem Aufwuchs, jedoch nicht kein Mähen vor dem 01.06. eines Jahres zulässig. Ab dem 3. Jahr sind jährlich wachsend jeweils 50 % der Flächen ohne Mahd zu belassen. Das Mühlgut ist abzuführen.  
 7.4 Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung werden weitere Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnet. Die Flächen und Einwirkungszeiten werden im folgenden aufgeführt. Die Maßnahmen werden spätestens in der Vegetationsperiode, die auf die Errichtung des Bauprojekts folgt, umgesetzt. Herstellungs- und Pflegefestsetzungen sind im Umweltbericht näher erläutert und ergänzen diese Festsetzungen inhaltlich.

### HÖHEN STRASSENACHSE (nachrichtlicher Auszug aus Erschließungsplanung)

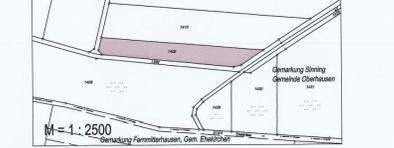


(Fortsetzung Festsetzung durch Text Nr. 7.4)  
 Zugeordnet werden als externe Ausgleichsflächen, jeweils in nachstehenden Lagerplänen grau dargestellt:

Flur-Nr. 1955 GmG, Sinning, zugeordnete Gesamtfäche 4.800 m<sup>2</sup>  
 Entwicklungsziele:  
 Baum- und Strauchhecke mit vorgelagertem Saum, Einzelbäume, magere Extensivwiese, einjährig-/Staudenflur



Flur-Nr. 1409 GmG, Sinning, zugeordnete Gesamtfäche 2.387 m<sup>2</sup>  
 Entwicklungsziele:  
 extensive Nass-/Feuchtwiese, teilweise Feuchtmüden

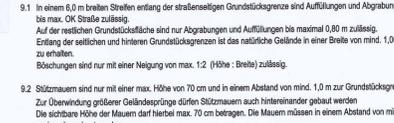


Flur-Nr. 1985 GmG, Sinning, zugeordnete Fläche 1.145 m<sup>2</sup> von Gesamtfäche 2.760 m<sup>2</sup>  
 Entwicklungsziele:  
 extensive Wiese mittlerer Standorte, extensive Nass-/Feuchtwiese, teilweise Feuchtmüden



8. Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so verankersichernd wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenelemente u.s.w.).

9. Geländeerhebungen - Stützmauern  
 9.1 In einem 6,0 m breiten Streifen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen bis max. OK Straße zulässig. Auf der restlichen Grundstücksfläche sind nur Abgrabungen und Auffüllungen bis maximal 0,80 m zulässig. Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,00 m zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang in der genannten Qualität zu ersetzen.  
 Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe - Breite) zulässig.  
 9.2 Stützmauern sind nur mit einer max. Höhe von 70 cm und in einem Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Zur Überwindung größerer Geländesprünge dürfen Stützmauern auch hintereinander gebaut werden. Die sichtbare Höhe der Mauern darf hierbei max. 70 cm betragen. Die Mauern müssen in einem Abstand von mind. 1,0 m zueinander gebaut werden. Die Stützmauern sind zu hinterpflanzen.



Stützmauern sind bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßen Ausführung unerlässlich sind.  
 10. Im Genehmigungsplan ist das vorhandene und künftige Gelände, sowie die Sockel- und Gebäudehöhe, in Bezug auf das entlang des gesamten Baugrundstückes verlaufende Straßenniveau, einzutragen.

### HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdliche und Vertikalschichtlinie an das Versorgungsnetz des Bayernnetzes angeschlossen. Die Hausanschlusskabel sind in Wandanschlüssen der der Straßen- sowie zugewandten Hausanschlüssen.
- Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.  
 Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein kontaminiertes Altlastenverwech 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 Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden
- Bedingt durch die Ortslage mit angrenzenden landschaftlich genutzten Flächen muß Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und in den Wochenenden gerechnet werden.  
 Es wird darauf hingewiesen, dass für Erdarbeiten auf Grundstücken bei denen bekannt bzw. anzunehmen ist dass sich bei Bodeneinstürzen befinden gem. Art. 7 Abs. 1 DStG eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden muss.  
 Aufgrund bekannter Bodeneinstürze in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs bedürfen gem. Art. 7.1 DStG Bodenergründungen aller Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass für Erdarbeiten auf Grundstücken bei denen bekannt bzw. anzunehmen ist dass sich bei Bodeneinstürzen befinden gem. Art. 7 Abs. 1 DStG eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden muss.

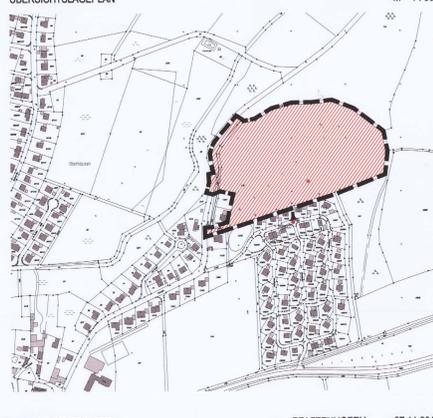
### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.2013 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 07.11.2013 hat in der Zeit vom 25.11.2013 bis 27.12.2013 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 07.11.2013 hat in der Zeit vom 25.11.2013 bis 27.12.2013 stattgefunden.
  - Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.03.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2014 bis 13.05.2014 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.03.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 11.04.2014 bis 13.05.2014 öffentlich ausgestellt.
  - Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.05.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.05.2014 als Satzung beschlossen.
- Oberhausen, den 14.10.2014  
 F. Göbl  
 Erster Bürgermeister
- Oberhausen, den 15.10.2014  
 F. Göbl  
 Erster Bürgermeister
- Oberhausen, den 20.10.2014  
 F. Göbl  
 Erster Bürgermeister

### GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

### BP MÜHLBERG

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:  
**Wipfler PLAN**  
 Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungssträger  
 Hohenwarter Straße 124  
 85678 Pfaffenhofen  
 Tel.: 08441 504622  
 Fax: 08441 504623  
 Mail: ue@wipfler.de

PPAFFENHOFEN, GÄNDERT, FASSING VOM  
 07.11.2013  
 26.03.2014  
 22.05.2014

ProJ. Nr. 3042.110