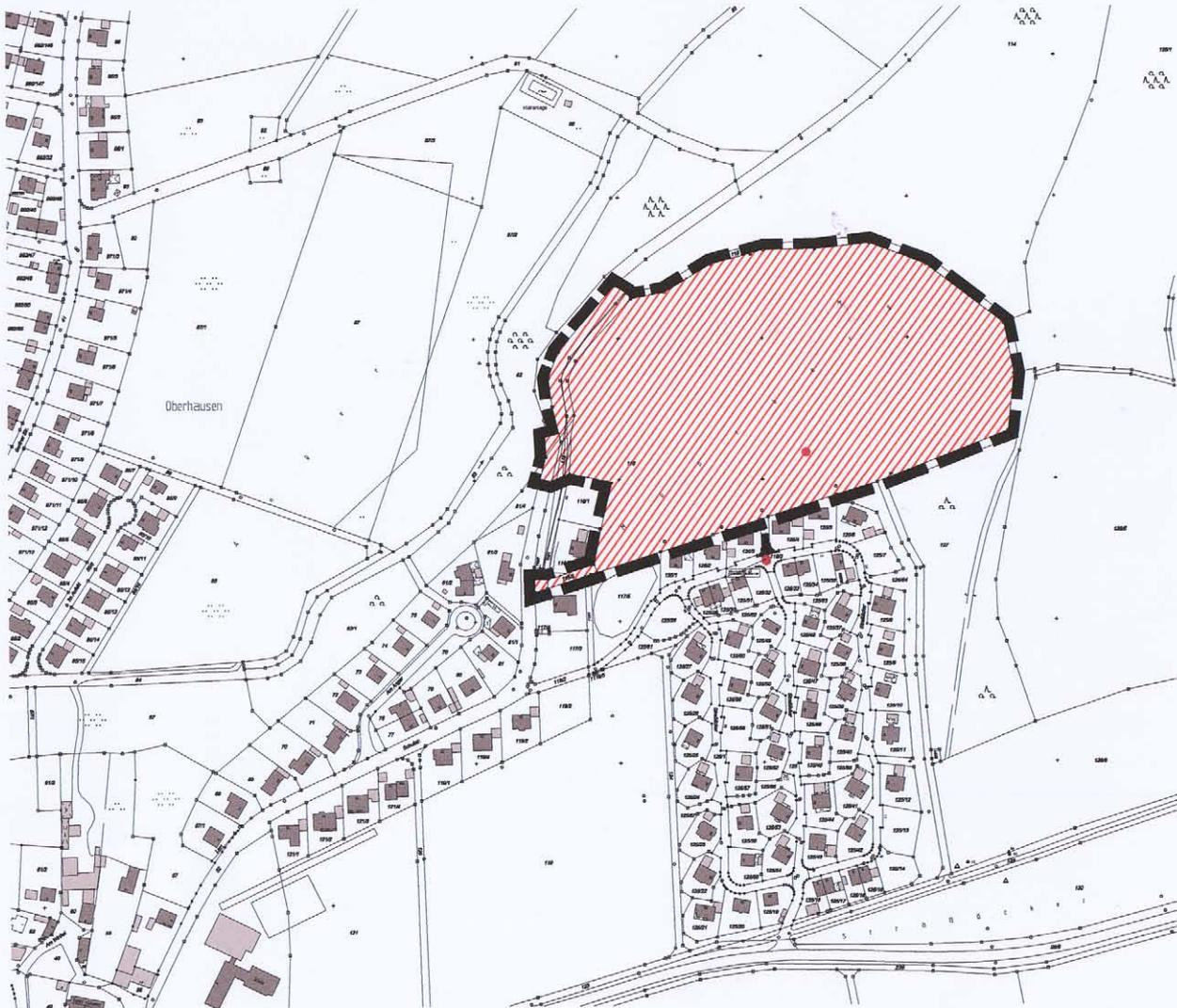


GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP MÜHLBERG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

PFÄFFENHOFEN,
GEÄNDERT,
FASSUNG VOM

07.11.2013
26.03.2014
22.05.2014



Die Gemeinde Oberhausen erläßt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 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)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

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 in der Fassung vom 22.05.2014 ist beigelegt.

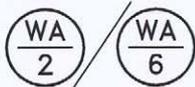
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung



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

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
je Einzelhaus sind max. 6 Wohneinheiten zulässig

3. Maß der Nutzung

0,5

Geschoßflächenzahl z.B. 0,5

0,3

Grundflächenzahl z.B. 0,3

II/I+D

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

Entsteht bedingt durch die Geländesituation, im Zusammenhang mit den Höhenfestlegungen (s.a. Nr. 4 und 9 Festsetzungen durch Text), aus dem Untergeschoss ein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung kann das Dachgeschoß als (drittes) Vollgeschoss ausgebaut werden (U+I+D). Ein drittes 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 daruntergelegenen Geschosses erstrecken.

Wandhöhen (s. auch Nr. 4.2 Festsetzungen durch Text) :

WH / I+D (SD)	- 4,20 m	Wandhöhe bei I+D und Satteldach = 4,20 m
WH / II (SD, WD, FD)	- 6,30 / 6,80 m	Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) und Satteldach / Walmdach oder Flachdach = max. 6,30 - traufseitig gemessen / 6,80 m
WH / II (PD)	- 5,80 m	Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) und Pultdach = max. 5,80 m - traufseitig gemessen
WH / II+T (PD, FD)	- 8,80 / 9,60 m	Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen mit Terrassengeschoss und Pult- oder Flachdach = max. 8,80 - traufseitig gemessen / 9,60 m



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze



Bauraum für Garagen / Carports / offene Stellplätze; siehe auch Nr. 3.1 Festsetzungen durch Text



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

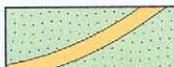
5. Öffentliche Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes - Stellplätze, Straßenbegrünung



keine Zufahrt vom gekennzeichneten Straßenrand



Fußwege

6. Höhenlage

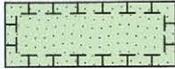


Für die jeweilige Parzelle festgesetzte Höhe des EG - Rohfußbodens in Metern über Normal - Null
 - z.B. 426,50 müNN s.a. Festsetzung durch Text Nr. 4.1
 In den Genehmigungsplänen ist die Höhe des EG-Rohfußbodens in Metern über Normal - Null einzutragen.

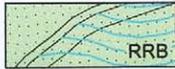
7. Grünflächen



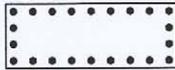
öffentliche Grünfläche



öffentliche Grünfläche - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche



Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung
 Regenrückhaltebecken (RRB)

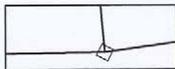


Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Obstbaumpflanzungen

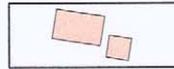


zu pflanzender Baum (Standort veränderbar)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



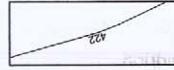
bestehende Grundstücksgrenze



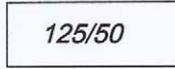
Gebäudevorschlag



geplante Grundstücksgrenze



Höhenschichtlinien



Flurstücknummer



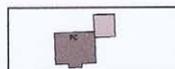
private Grünfläche



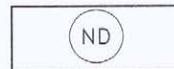
neue Hausnummer



bestehender Baum



vorhandene Gebäude



Naturdenkmal

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO mit Ausnahme der Regelungen zur mittleren Wandhöhe von Grenzgaragen 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 Tiefe als bauordnungsrechtlich vorgeschrieben werden hier zugelassen.
Untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen.

2. Dächer (Hauptbaukörper)

- | | | |
|---------------|-----------------|--|
| 2.1 Dachform: | bei I+D / U+I+D | gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First (SD) |
| | bei II | gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (auch als Zelt Dach) mit mittigem First (SD, WD)
Pulldächer in Hangrichtung geneigt, d.h. mit "talseitiger" Traufe und zudem mind. 20 cm Dachüberstand
sowie Flachdächer (PD,FD) - wobei auf den Parzellen 2 und 4 ausschließlich Satteldächer zugelassen sind |
| | bei II+T | Sattel- und Flachdächer (SD, FD) |

Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

- | | | |
|------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 2.2 Dachneigung: | bei I+D / U+I+D | 38° - 45° |
| | bei II | 10° - 30° (sowie Flachdächer) |
| | bei II+T | 10° - 15° (sowie Flachdächer) |
| | allgemein bei Pulldächern | maximal 15° |
- 2.3 Dachaufbauten: Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden.
Bei II / II+T werden Dachaufbauten nicht zugelassen.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.4 Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote, rotbraune, graue oder anthrazitfarbene (nicht gesinterte) Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Bei II+T werden auch Metalleindeckungen zugelassen.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

3. Garagen und Stellplätze

- 3.1 Garagen (auch Carports) und offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Innerhalb der Bauräume für offene Stellplätze werden ausnahmsweise auch überdachte, seitlich offene Stellplätze (Carports) zugelassen.
- 3.2 Garagen sind mit der dem Dach des Hauptgebäudes entprechenden Dachform und -neigung zu errichten.
Flachdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen.
- 3.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 8 zu gestalten ist.
Die Länge und Breite der Garagen darf 8,00 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 sich hieraus möglicherweise geländebedingt ergebende größere mittlere Wandhöhe bei Grenzgaragen wird abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen.
Die Firsthöhe der Garagen wird bei Satteldächern auf max. 6,00 m ansonsten auf max. 4,60 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Dachhaut festgesetzt.

3.5 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist kein Stellplatz in diesem Sinne.

4. Höhenlage und Höhen

4.1 Höhenlage der Hauptgebäude

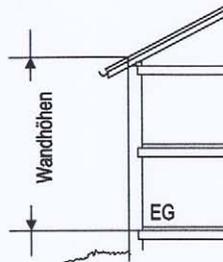
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 6) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden. Als Erdgeschoss gilt das am tiefsten gelegene Vollgeschoss. Die Höhe des EG - Rohfußbodens ist in allen Genehmigungsplänen in Metern über Normal - Null einzutragen.

4.2 Wandhöhen

bei I+D : SD 4,20 m

bei II : SD, WD 6,30 m

bei II : PD 5,80 m (traufseitig)
die maximale Firsthöhe wird auf 8,50 m,
gemessen von OK EG RFB, begrenzt



Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden (RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

bei II : FD wird die Höhe des oberen Abschlusses der Attika auf max. 6,80 m, gemessen von OK EG RFB, begrenzt.

bei II+T : SD 8,80 m (traufseitig)

bei II+T : FD wird die Höhe des oberen Abschlusses der Attika auf max. 9,60 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.

5. Versorgungsleitungen

Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

6. Einfriedungen

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

Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

Maschendrahtzäune an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind vollflächig mit Hecken einzupflanzen.

7. Grünordnung

7.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 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 Obstbaumpflanzungen 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 Eingriffe durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung zugeordnet. In ihnen sind maximal 100 m² als Wegeflächen zulässig. Je 150 m² 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, verpflanzt Stammumfang 16-18 cm

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Quercus robur - Stieleiche

Tilia cordata - Winter-Linde

Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Obstbäume in Sorten, Mindestqualität

Hochstamm, verpflanzt Stammumfang 14-16 cm

Juglans regia - Walnuss

Malus domestica - Kulturapfel (Sämlingsunterlage)

Pyrus domestica - Kulturbirne (Sämlingsunterlage)

Weiter 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 Carpinus betulus - Hainbuche
- 15 Prunus avium - Vogelkirsche
- 20 Prunus padus - Traubenkirsche
- 10 Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher, Mindestqualität verpfl. Strauch, Höhe 60-100 cm

- 20 Corylus avellana - Hasel
- 30 Cornus mas - Kornelkirsche
- 30 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- 30 Crataegus monogyna - Weißdorn
- 20 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- 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 Herkunftsregion 'Alpen und Alpenvorland', 30% Anteil Kräuter und 70% Gräser anzusäen. Während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat richtet sich die Mähhäufigkeit nach dem Aufwuchs, jedoch ist kein Mähen vor dem 01.06. eines Jahres zulässig. Ab dem 3. Jahr sind jährlich wechselnd jeweils 50 % der Flächen ohne Mahd zu belassen. Das Mähgut ist abzufahren.

7.4 Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung werden weitere Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet. Die Flächen und die Entwicklungsziele werden im folgenden aufgeführt. Die Maßnahmen werden spätestens in der Vegetationsperiode, die auf die Erschließung des Baugebietes folgt, umgesetzt. Herstellungs- und Pflegefestsetzungen sind im Umweltbericht näher erläutert und ergänzen diese Festsetzungen inhaltlich.

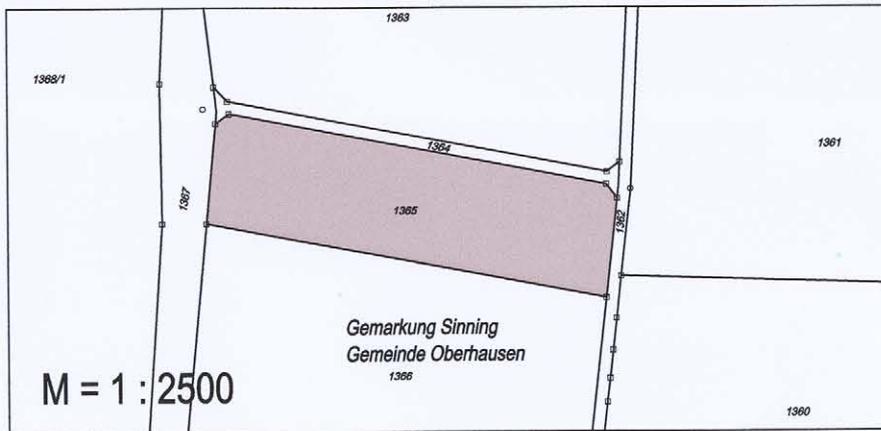
(Fortsetzung Festsetzung durch Text Nr. 7.4:)

Zugeordnet werden als externe Ausgleichsflächen, jeweils in nachstehenden Lageplänen grau dargestellt:

Flur-Nr. 1365 Gmkg. Sinning, zugeordnete Gesamtfläche 4.890 m²

Entwicklungsziele:

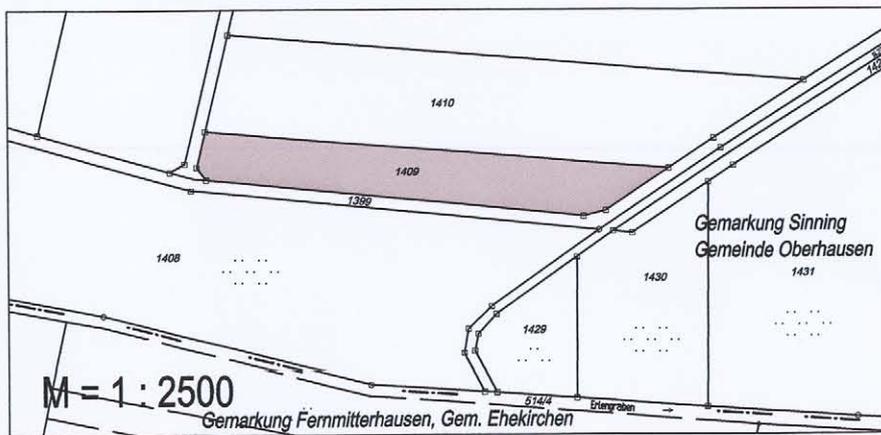
Baum- und Strauchhecke mit vorgelagertem Saum, Einzelbäume, magere Extensivwiese, Einjährigen- /Staudenflur



Flur-Nr. 1409 Gmkg. Sinning, zugeordnete Gesamtfläche 2.397 m²

Entwicklungsziele:

extensive Nass-/Feuchtwiese, teilweise Feuchtmulden

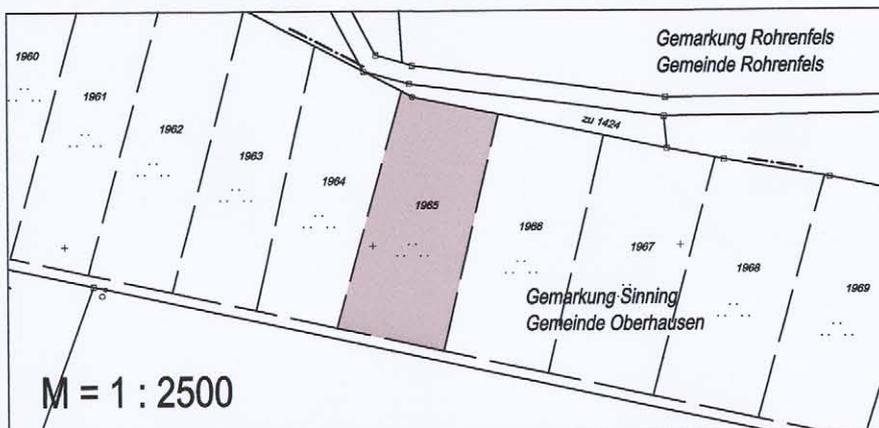


Flur-Nr. 1965 Gmkg. Sinning, zugeordnete Teilfläche 1.145 m² von Gesamtfläche 2.760 m²

Die verbleibende Restfläche steht als Ökokontofläche für den Ausgleich anderer Eingriffe zur Verfügung.

Entwicklungsziel:

extensive Wiese mittlerer Standorte, extensive Nass-/Feuchtwiese, teilweise Feuchtmulden



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

9. Geländeänderungen - 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.

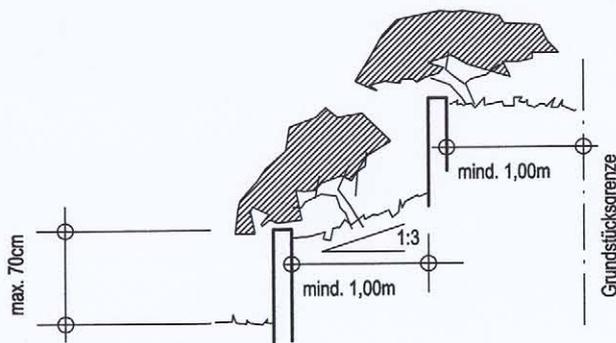
Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.

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, im Bezug auf das entlang des gesamten Baugrundstückes verlaufende Straßenniveau, einzutragen.

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 des Bayernwerkes 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. Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass für Erdarbeiten auf Grundstücken bei denen bekannt bzw. anzunehmen ist dass sich hier Bodendenkmäler befinden gem. Art. 7 Abs.1 DSchG eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden muss.
6. Aufgrund bekannter Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs bedürfen gem. Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Zu dem 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.03.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2014 bis 13.05.2014 öffentlich ausgelegt.
6. 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. Gößl
Erster Bürgermeister



Siegel

7. Ausgefertigt

Oberhausen, den 15.10.2014

.....
F. Gößl
Erster Bürgermeister

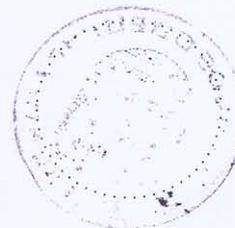


Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.10.14 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberhausen, den 20.10.2014

.....
F. Gößl
Erster Bürgermeister



Siegel