

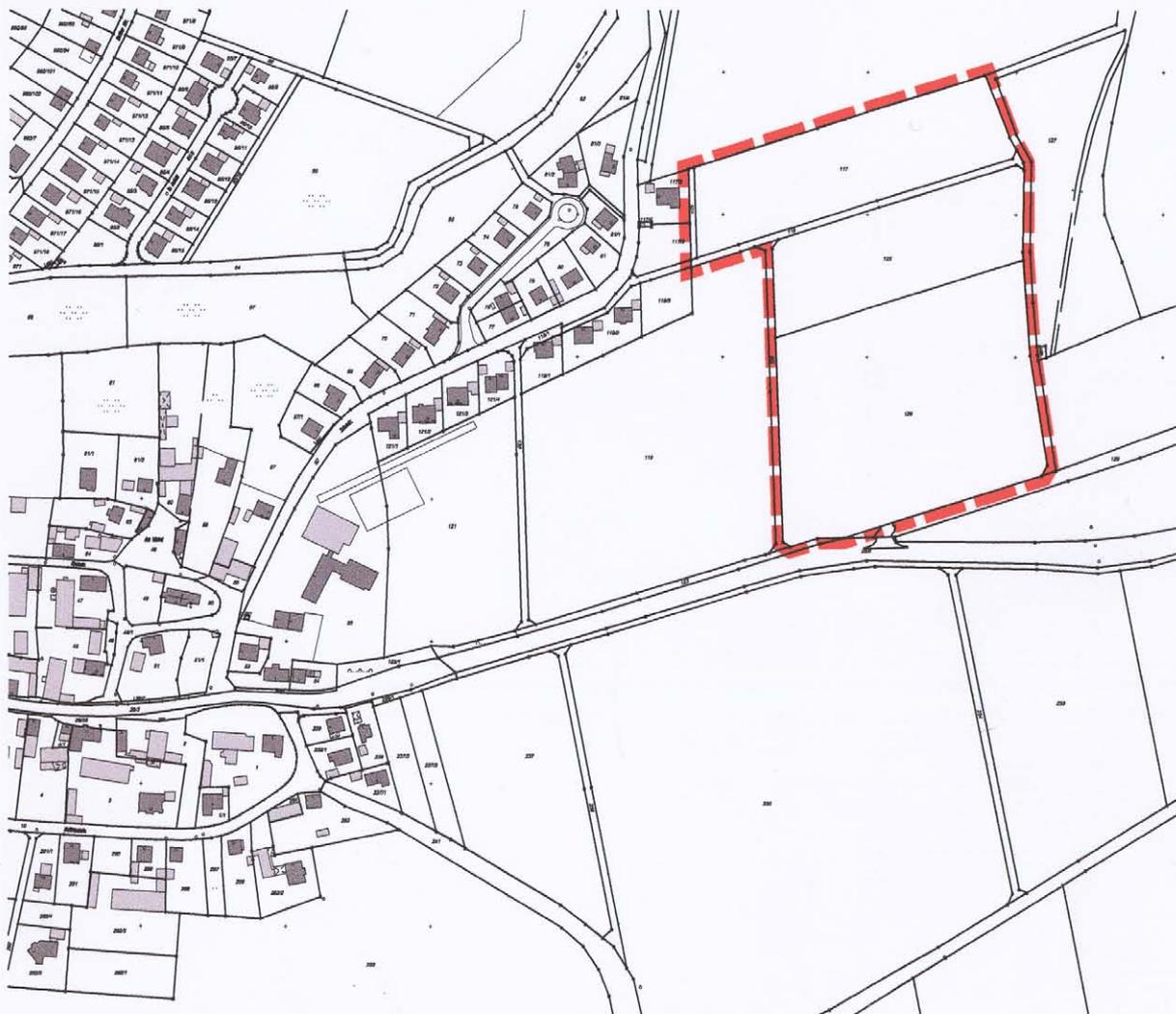
GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP STRASSÄCKER IN OBERHAUSEN

GENEHMIGUNGSFASSUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler

Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str.124
85276 Pfaffenhofen/Ilm

Tel.: 0 84 41/50 46-0
Fax: 0 84 41/49 02 04

www.wipflerplan.de
e-mail: ue@wipflerplan.de

PAFFENHOFEN, DEN 17.02.2005



GEÄNDERT, DEN 21.04.2005
DEN 29.06.2005
DEN 26.07.2005
DEN 27.10.2005

Die Gemeinde Oberhausen erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1,9 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

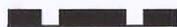
Bebauungsplan "Straßäcker" in Oberhausen als SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH 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 sowie je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig
deutlich untergeordnete Einliegerwohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden

3. Maß der Nutzung



Geschoßflächenzahl = 0,5

0,3

Grundflächenzahl = 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.5 und 10 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.

Wandhöhen (s. auch Nr. 4.4, 5.2 und 5.3 Festsetzungen durch Text) :

WH / I+D (SD) - 4,20 m

Wandhöhe bei I+D und Satteldach = 4,20 m

WH / II (SD, WD) - 6,30 m

Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) und Satteldach bzw. Walmdach = max. 6,30 m

WH / II (PD) - 5,20 m

Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) und Pultdach = max. 5,20 m - traufseitig gemessen.

An der Firstseite darf die Wandhöhe 7,80 m nicht überschreiten (s.a. Nr. 5.3)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Bauweise, Baugrenzen

o



offene Bauweise

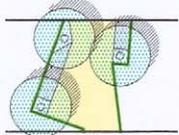
Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

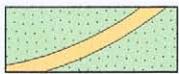
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bauraum für Garagen / Carports

5. Öffentliche Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Strassenraumes - Stellplätze, Strassenbegrünung



Fußwege

6. Private Flächen am Straßenraum

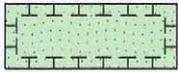


Garagenzufahrt

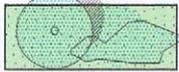
7. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



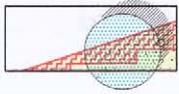
öffentliche Grünfläche - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche



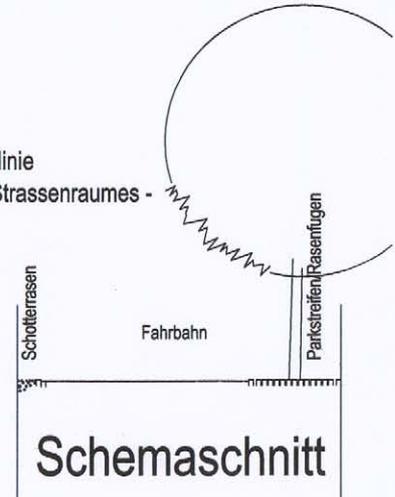
zu pflanzende Bäume
Standorte veränderbar



private Grünfläche

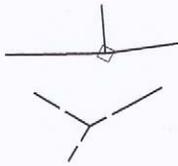


Private Ortsrandeingrünung mit Sträuchern und Einzelbäumen
Zäune sind nur im Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.



Schemaschnitt

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze

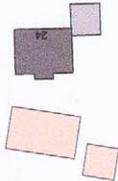
geplante Grundstücksgrenze

90/5

Flurstücknummer

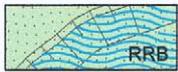
43

Parzellennummer



vorhandene Gebäude

Gebäudevorschlag



Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung
Regenrückhaltebecken (RRB)



Höhenschichtlinien

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6 Abs.4 und 5)

Hiervon ausgenommen werden die Garagen die lt. Planzeichnung im Abstand von min. 1,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden können

Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen.

2. Dächer (Hauptbaukörper)

- 2.1 Dachform: bei I+D / U+I+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First
bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First
Pultdächer in Hangrichtung geneigt - d.h. mit "falsseitiger" Traufe
Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

- 2.2 Dachneigung: bei I+D 38° - 45°
bei II 15° - 25°

- 2.3 Dachaufbauten: Bei I+D sind je Dachfläche max. 2 Dachgauben mit einer Breite von je max. 2,00 m und Zwerchgiebel mit einer Länge von max. 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig.
Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muß mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max.50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Bei II werden Dachaufbauten nicht zugelassen.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 2.4 Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote bzw. rotbraune (nicht gesinterte) Dachziegel sowie ziegelrote bzw. rotbraune Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

3. Doppelhäuser

3.1 Doppelhäuser sind profiligleich mit gleicher Höhenlage und mit gleicher Putzstruktur, gleicher Dachdeckung, sowie gleicher Fensterbauart und gleichem Fenstermaterial auszuführen.

4. Garagen

4.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.

4.2 Garagen sind mit gleichgeneigten Sattel- oder Walmdächern mit mittigem First, bzw. Pultdächern zu errichten. Das Pultdach ist mit hangseitiger Traufe auszubilden. Der First muß parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen. Dachneigung: 15° - 25°

4.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr.9 zu gestalten ist. Die Länge bzw. Breite der Garagen darf 8,00 m nicht überschreiten.

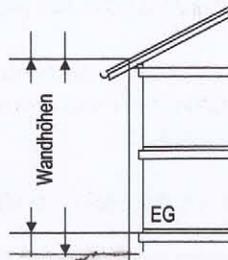
4.4 Die traufseitige Wandhöhe der Garagen wird mit maximal 3,0 m gemessen vom nat. oder festgesetzten Gelände festgesetzt. Die Firsthöhe der Garagen wird mit max. 4,40 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Dachhaut festgesetzt.

5. Höhenlage und Höhen

5.1 Die Höhenlage der Gebäude wird in der Anlage zu dieser Festsetzung für jede Parzelle einzeln festgelegt. Die Höhenfestlegung wird in Meter über Normalnull angegeben und bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß (OK EG-RFB). Die angegebenen Höhen dürfen um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden.

5.2 Wandhöhen

bei I+D :	SD	4,20 m	
bei II (auch U+I+D):	SD, WD	6,30 m	
bei II (auch U+I+D):	PD	5,20 m	(traufseitig gemessen)



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

5.3 Die Wandhöhe gemessen vom natürlichen oder festgelegten Gelände darf bei allen Hausformen 7,80 m nicht überschreiten.

5.4 Sockel, bzw. Untergeschoße die aus dem Gelände herausragen dürfen gestalterisch (Putzstruktur, Farbe) nicht abgesetzt werden.

5.5 Hauseingänge sind so zu gestalten, daß sie maximal 0,50 m über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen.

6. Versorgungsleitungen

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

7. Einfriedungen

7.1 Die Zäune der Parzellen 1 - 5 an der nördlichen Grundstücksgrenze sind nur im Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. (s.auch Pkt. 7 Fests. durch Planzeichen).

7.2 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne sichtbaren Sockel mit einer Höhe von 1,10m zulässig.

7.3 Als Zwischenzäune und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendraht-Zäune mit einer Höhe von 1,10m ohne sichtbaren Sockel zulässig.

7.4 Die Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche im Osten des Baugebietes zum Waldrand hin sind ohne Türen und Tore auszuführen.

8 Grünordnung

8.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 M² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

8.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 7 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen.

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

10. Geländeveränderungen - Stützmauern

10.1 Auffüllungen sind nur straßenseitig bis max. OK Straße zulässig.

Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:3 (Höhe : Breite) zulässig.

Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m zulässig.

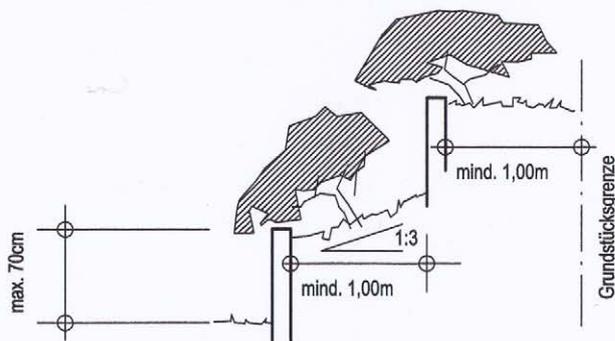
Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,00 m zu erhalten.

10.2 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.



Ausnahmsweise sind Stützmauern bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßen Ausführung unerlässlich sind.

11. Im Genehmigungsplan ist das vorhandene und künftige Gelände, sowie die Sockel- und Gebäudehöhe, im Bezug auf das entlang des gesamten Baugrundstückes verlaufende Straßenniveau, einzutragen.

12. Entlang der zum Wald gelegenen östlichen Grundstücksgrenzen des Baugebietes dürfen innerhalb eines 10,0 m breiten Streifens, gemessen von der östlichen Grundstücksgrenze der Parzellen : 6; 12; 18; 24; 30; 36; 42 und 48 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, die im Rahmen der sonstigen Festsetzungen auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig wären, nicht errichtet werden.
Dies gilt sinngemäß für alle Parzellen innerhalb des 5,0 m zur Strassenbegrenzungslinie gelegenen "Vorgartenbereiches".

12. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Lärmschutzzone Ci des militärischen Flugplatzes Neuburg-Zell.

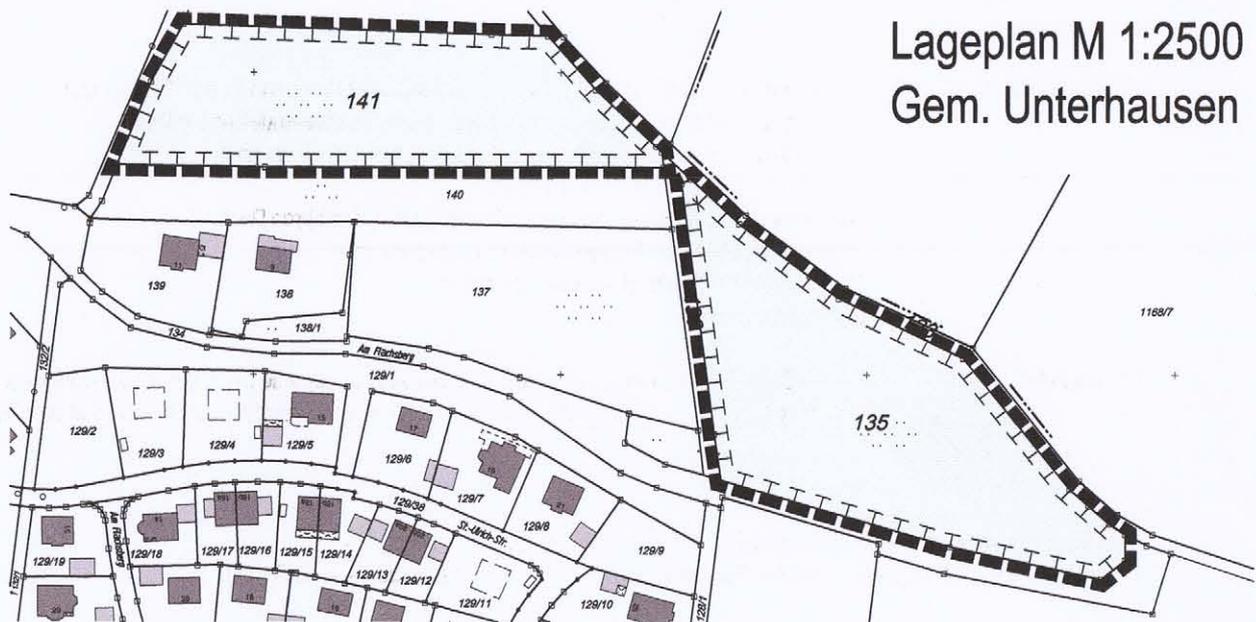
Die Gebäude und deren Bauteile müssen gem. Schallschutzklasse IV mit einem Schalldämmmaß von mind. 40 db(A) ausgeführt werden.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausgleichsflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsflächenanteil entsprechend Begründung zum Bebauungsplan



Lageplan M 1:2500
Gem. Unterhausen

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. 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.
6. Doppelhäuser sollen zeitgleich geplant und ausgeführt werden.

ANLAGE ZUR FESTSETZUNG DURCH TEXT NR. 5.1 - HÖHENFESTLEGUNG

9b

Parzellennummer

417,23

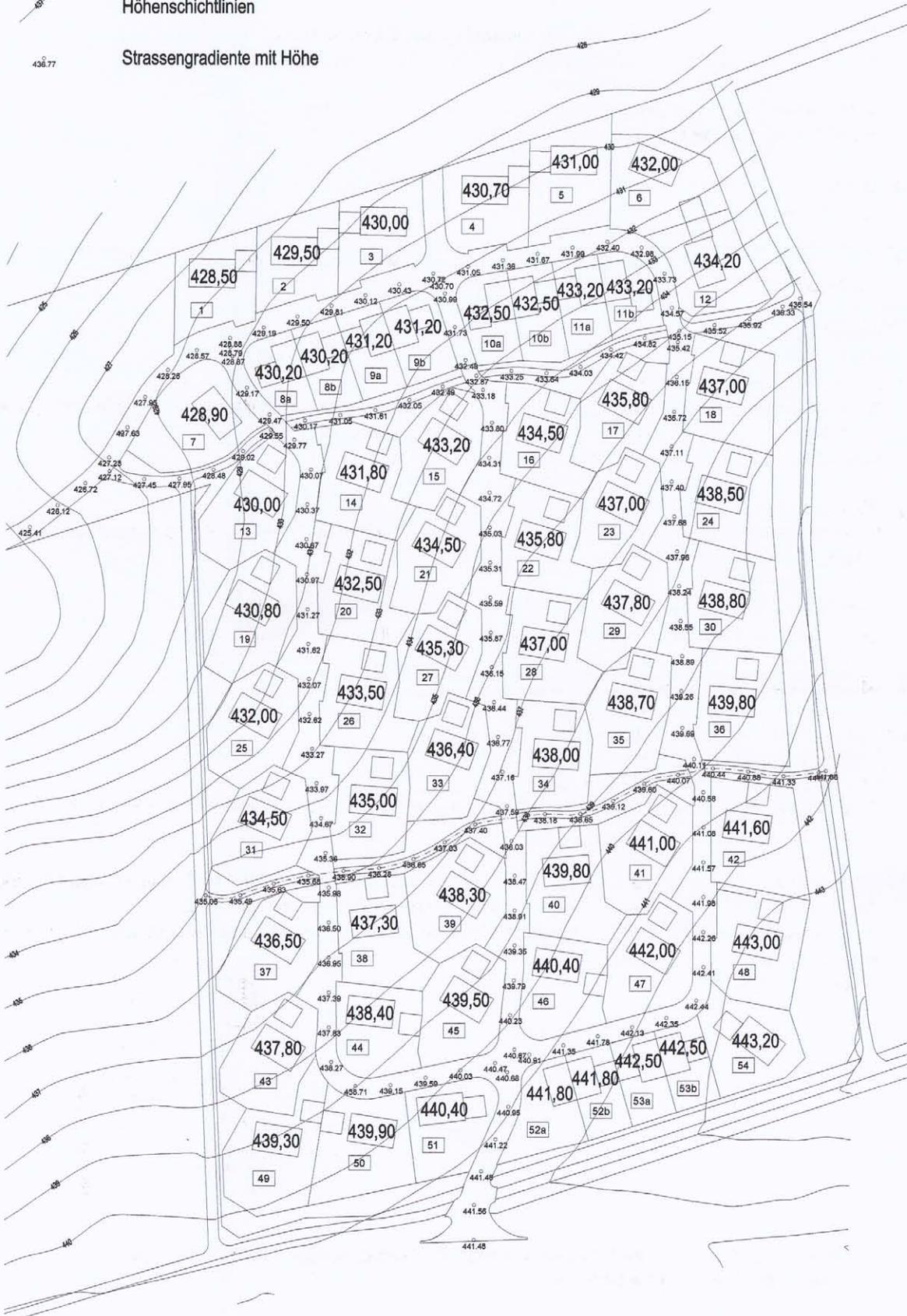
Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden
in Metern über Normalnull



Höhenschichtlinien

436,77

Strassengradiente mit Höhe



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|----|-----------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß | am | <u>18.11.04</u> |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | <u>19.11.04</u> |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung | am | <u>17.02.05</u> |
| 4. Billigungsbeschluß | am | <u>29.06.05</u> |
| 5. Öffentliche Auslegung | am | <u>11.07.05</u> |
| 6. Satzungsbeschluß | am | <u>27.11.05</u> |
| 7. Bekanntmachung | am | <u>22.11.05</u> |

Oberhausen, den 05.12.05


.....
F. Gößl
1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 05.12.05
gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Oberhausen, den 05.12.05




.....
F. Gößl
1. Bürgermeister