

1. PLANZEICHNUNG

Gebietsdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2024)
Bezugsystem Lage: Universal Transverse Mercator (UTM - Koordinatenystem)
Bezugsystem Höhe: Meter über Normalhöhenn (m. NHN, DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanZV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und

Bebauungsplan Nr. 31 "Südliche Hauptstraße" in Oberhausen

SATZUNG

als
Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

2.1 MU Urbane Gebiet
gem. § 6a BauNVO
Die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO werden gem.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

3.1 0,6 Grundflächenzahl = 0,6

3.2 I max. Anzahl der Vollgeschosse = 1

I+D max. Anzahl der Vollgeschosse = 2
das 2. Vollgeschoss muss im Dach liegen

II+D max. Anzahl der Vollgeschosse = 3
das 3. Vollgeschoss muss im Dach liegen

III+D Anzahl der Vollgeschosse zwingend = 3
das 3. Vollgeschoss muss im Dach liegen

max. Anzahl der Vollgeschosse zwingend = 4
das 4. Vollgeschoss muss im Dach liegen

3.3 WH 8,0 m maximale Wandhöhe z.B. 8,0 m

Die Wandhöhe ist bei Tiefgaragen traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen

bei Flachdächern von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk bis zum höchstgelegenen Mauerabschluss zu messen

3.4 Abgrenzung unterschiedliche Geschossigkeit / Wandhöhe

4 Baugrenzen, Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

4.1 Baugrenze Balkone, Terrassen, Vordächer und Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen

4.2 Baulinie

4.3 TG Bauraum für Tiefgaragen
Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bäumen zulässig. Mindestens 75 % der nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen muss dabei mindestens 30 cm betragen. Für die Pflanzung von Kleinbäumen entsprechend Pflanzliste 3 ist eine Mindest-Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat von 80 cm vorzusehen. Die Überdeckung kann durch punktuelle Höhenmodellierungen oder erhöhte Pflanze bewerkstelligt werden. Für erhöhte Pflanze empfiehlt sich Gestaltung einer Gemeinschaftsfläche eine Kombination mit integrierten Stilelementen

4.4 StPI Bauraum für Stellplätze
oberirdische Stellplätze werden nur innerhalb der entspr. Bauräume zugelassen

4.5 Nebenanlagen werden außer in den eigens gekennzeichneten Bereichen (4.5.1; 4.5.2) auch außerhalb der Baugrenzen, mit einer max. Grundfläche von 20 m² Nebenanlage, zugelassen. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mind. 50 cm einhalten.

4.5.1 in den entspr. gekennzeichneten Bereichen werden Nebenanlagen nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Geräteräume mit einer max. Grundfläche von 4,0 m² je an die Freianlage angeschlossene Wohneinheit.

4.5.2 in den entspr. gekennzeichneten Bereichen werden Nebenanlagen nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist ein Gemeinschaftsgeräteräume mit einer maximalen Grundfläche von 20,0 m²

4.6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindliche Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Straßenbegleitgrün, Gehwege

5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.3 E Eigentümerweg (gewidmet für beschränkt öffentlichen Verkehr)

6 Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Die hier festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen. Grünflächen außerhalb der Baum- und Strauchpflanzungen sind, wo es möglich und sinnvoll ist, als extensive, artenreiche Wiesen- bzw. Blühfläche auszubilden.

6.1 Pflanzflächen mit Pflanzgebot Zu pflanzende Bäume aus der Pflanzliste 1

6.2 Zu pflanzende Bäume aus der Pflanzliste 2, Lage geringfügig veränderbar

6.3 Zu pflanzende Bäume aus der Pflanzliste 3, Lage geringfügig veränderbar

6.4 Zu pflanzende Sträucher aus der Pflanzliste 4, Lage veränderbar

6.5 Zur Begrünung der Lärmschutzwand zu pflanzende Kletterpflanzen aus der Pflanzliste 5

Die Pflanzungen sind angebracht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ausgefallene und abgegangene Gehölze in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei allen Baumpflanzungen ist außerdem ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Gegebenenfalls sind Wurzelabschirmmaßnahmen im Leitungsbereich vorzusehen. Für die zu pflanzenden Großbäume aus der Pflanzliste 1 sind entsprechend FLL Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen" unterirdische durchwurzelbare Pflanzgruben mit einer Fläche von mind. 24 m² und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen. Zur Wurzelraumverweiterung unter den Belagsflächen ist der Einbau von Vegetationstragrichtungen vorzusehen. Dies begünstigt Wurzelwachstum in Pfasterbelägen vor und stellt den Bäumen ausreichend Wurzelraum für eine gesunde Entwicklung zur Verfügung.

7 Auf Landesrecht beruhende Regelungen
(§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

7.1 Abstandsflächen
Gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO regelt die Bebauungsplan in seinem gesamten Geltungsbereich ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen, dieses ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksfächern (Baugrenzen) und festgesetzten Wänden.

7.2 Höhenlagen von Wohngebäuden
Die Oberkante des Erdgeschossrohbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen Straßeniveau, bezogen auf die Gebäudemitte, liegen.

7.3 Fassadengestaltung
An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

7.4 Dächer
bei II+D und III+D :
Dachform: gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem über die Längsseite gezogenem First
Dachneigung: 40° - 48°
Dachaufbauten: Zugelassen werden:
Dachgauben - dies sind in der Dachfläche liegende d.h. hinter der Traufe sitzende Dachaufbauten. Die Einzeltiefe der Gauben darf max. 1,50 m betragen.
Zwerggiebel - dies sind in der Flucht der Außenwand des Hauptbaubkörpers (d.h. ohne Vor- oder Rücksprünge zu dieser) entwickelte Dachaufbauten die die Traufe unterbrechen. Die Einzeltiefe der Zwerggiebel darf max. 6,00 m betragen.
Die Breite der Gauben und Zwerggiebel darf zusammengegerecht max. 1/3 der zugehörigen Außenwandlängen betragen. Die Höhe der Zwerggiebelwände darf gem. Festsetzung 3.3 bestimmte max. Wandhöhe überschreiten.
Die Dächer der Dachaufbauten müssen die gleiche Form und Neigung wie das Hauptdach aufweisen. Die Dachaufbauten müssen mind. 1 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches in dieses eingebunden werden.
Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrote / rotbraune, Dachziegel / Dachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.

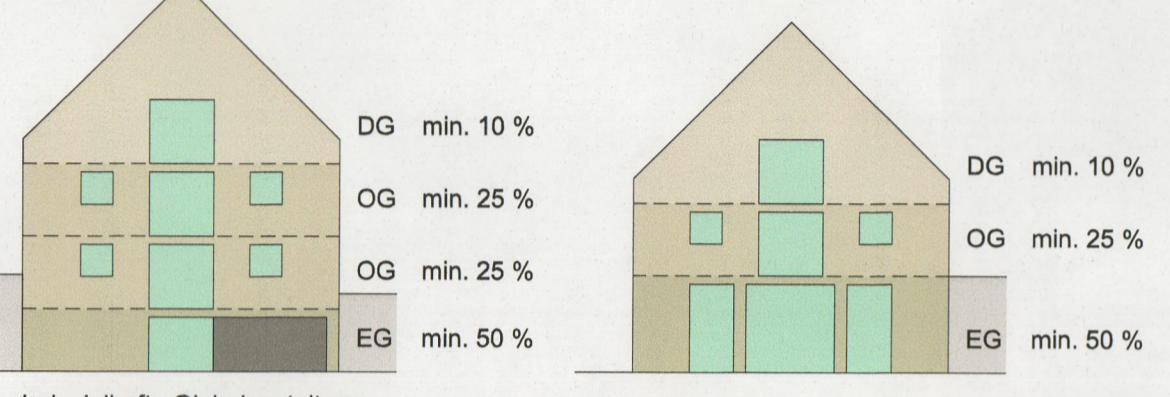
Dachdeckung:

bei I Dachform: Flachdächer
die betr. Flachdächer sind zu mind. 75 % zu begrünen

bei Nebenanlagen Dachform: Flachdächer
die betr. Flachdächer sind zu mind. 80 % zu begrünen

SÜDLICHE HAUPTSTRASSE

- 7.5 Einfriedungen
Einfriedungen werden nur als transparente (d.h. nicht vollflächig geschlossene) und sockellose Zaunanlagen mit einer maximalen Höhe von 80 cm zugelassen. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten müssen Zäune einen Abstand zum Boden von mindestens 10 cm aufweisen.
Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. An öffentlichen Flächen dürfen die Zäune 1,0 m hoch sein.
- 7.6 Stützmauern
Stützmauern werden mit einer Ansichtshöhe von maximal 3,60 m zugelassen. Abstützungen als Geländer dürfen mit einer max. Höhe von 1,1 m auf die Stützmauer gesetzt werden. Die Geländer müssen transparent (d.h. nicht vollflächig geschlossen) gestaltet werden. Stützmauern sind mit Kleinpflanzen aus der Pflanzliste 5 zu begrünen.
- 7.7 Abstützungen als Geländer / Einfriedungen auf Flachdächern
Abstützungen als Geländer / Einfriedungen auf Flachdächern müssen transparent (d.h. nicht vollflächig geschlossen) gestaltet werden.
Abstützungen als Mauerbrüstung auf Flachdächern
Abstützungen als Mauerbrüstung auf Flachdächern werden nur als Verlängerung der Außenwände (in der Flucht der Außenwand) und im Rahmen der zulässigen Wandhöhe, zugelassen.
- 7.8 Werbeanlagen
Werbeanlagen werden nur im Bereich des Erdgeschosses bzw. 1. Obergeschosses der, Straße zu gewandten, Fassaden zugelassen. Zugelassen werden nur aufgemalte Einzelblätter, Ornamente, Embleme etc. (von außen angesichts) sowie aufgesetzte (wie für das Fassade gesetzte) Einzelblätter, Ornamente, Embleme etc. - aber hinterlüftet. Unzulässig sind kasten- bzw. tafelförmige sowie selbststrahlende Werbeanlagen.
Im Zufahrtsbereich zu den Stellplätzen wird ein einzelner max. 3 m hoher Werbepylon zugelassen. Die Pylone dürfen nur mit gedämpftem Licht beleuchtet werden.
- 7.9 Gestaltung der zur Hauptstraße gerichteten, durch Bauleine festgesetzten, giebelständigen Fassaden.
Die betreffenden Fassaden sind durch Öffnungen zu gliedern, hierbei müssen die Öffnungen in den jeweiligen Geschossen folgenden Anteil an den Fassadenflächen haben:
mind. 50 % der Fassadenflächen im Erdgeschoss
mind. 25 % der Fassadenflächen in den Obergeschossen
mind. 10 % der Fassadenflächen des Dachgeschosses



8. IMMISSIONSSCHUTZ

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 8.1 Immissionsschutz
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV)
- Schutzbürdige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen gemäß Pflanzlisten festgesetzt wurden, sind möglichst so anzurichten, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissoorientierung).

Sobald eine Grundrissoorientierung nicht für alle schutzbürdigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewehrtes Bau-Schalldämm-Maß R_w, gem. I.S. Ziff. 7.3 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster der mit Pflanzlisten gekennzeichneten Fassaden sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Winterraumlüftung).

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel > 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen/Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen) erforderlich. Für Büroräume gilt einmaliger Außenlärmpegel > 66 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 6.1 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottemair GmbH, Auftragsnummer: 9072.1 / 2025 - FB, vom 26.08.2025, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Bauwerks innerhalb Baugrenzen) anzupassen sind.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen Wnd h = 2,0 m, l = 12,0 m gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottemair GmbH, Auftragsnummer: 9072.1 / 2025 - FB, vom 26.08.2025, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist.

Das auf den Baugrundstücken gesammelte Regenwasser ist gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal abzugeben. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Dränagekanal ist nicht zulässig.

Pro 1000 m² angeschlossener Grundstückfläche darf eine Rückhalteleitung von 6,5 l/s nicht überstrichen werden.

Je 100 m² angeschlossener Grundstückfläche ist hierzu eine Rückhalteleitung von 1,25 m³ nachzuweisen. Grünflächen, deren Oberflächenwasser keiner Regenwassersammlung zufüllt können unberücksichtigt bleiben.

Versickerungsschächte und Rigolen/Versickerungsanlagen sind unzulässig. Für jedes Bauvorhaben im Planungsgebiet ist von einem Ingenieurbüro zu prüfen, ob die geplanten Entwässerungsanlagen den vorgenannten Festsetzungen entsprechen. Der betreffende Nachweis ist den Bauantragunterlagen beizulegen.

10 Maßzahl in Metern, z.B. 20 m

3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Tiefgaragenzufahrt
- Höhenrichtlinien
- freizuhaltende Sichtdreiecke
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwassersenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Allstauverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamts München zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Keller sollten wasserfest ausgeführt und Heizelbäder gegen Auftrieb gesichert werden.

10 Immissionsschutz

- Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit Wohnnutzungen zu führen, die einen maßgeblichen Außenlärmpegel > 61 dB(A) aufweisen.
Vorberechnungen haben gezeigt, dass zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen entlang der Westseite der Stellplätze eine 2,0 m hohe und 12,0 m lange Lärmschutzwand erforderlich ist.
Weiterhin sollen schutzbürdige Nutzungen von der Anlieferzone des Supermarktes sowie des Parkplatzes auf lärmabgewandte Fassadenseiten orientiert werden.
- In den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Oberhausen, Hauptstraße 4, 86697 Oberhausen, zu jedermanns Einsicht